



JAARVERSLAG 2023

SLAK ateliers

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Bestuursverslag	3
Onze missie anno 2023	7
Stakeholders	9
De interne organisatie	11
Projecten en panden in 2023	15
Financieel verslag	17
Doorkijk naar 2024	19

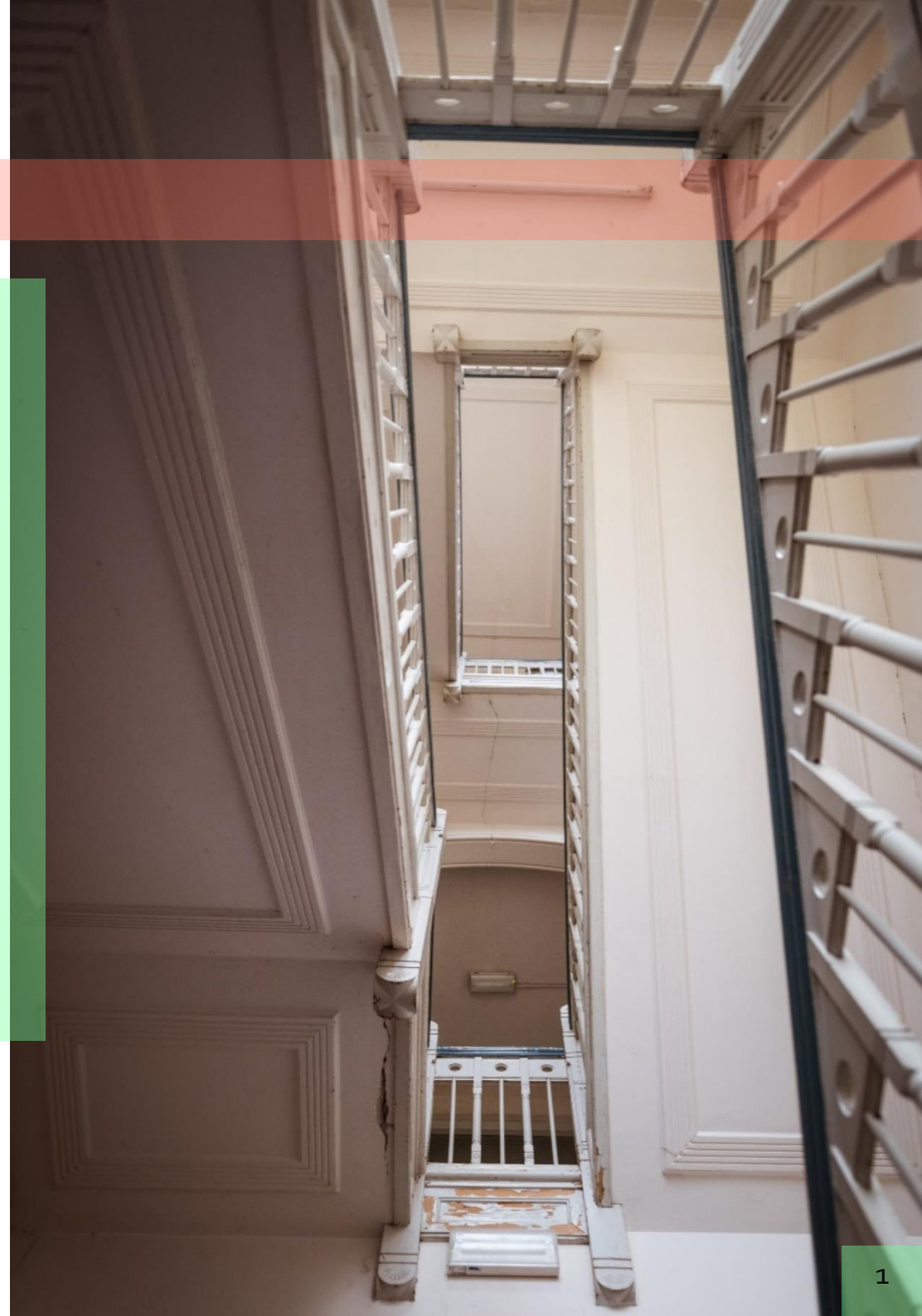
Juni 2024

COLOFON

SLAK ateliers
Utrechtsestraat 51
6811LT, Arnhem
026-3515438
www.slak.nl

Foto's: Sven Scholten

Alle rechten voorbehouden, niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij digitaal, mechanisch door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder vooraf schriftelijk toestemming van SLAK ateliers.





Inleiding

In september 2022 is, naast de begroting voor 2023, ook een werkplan opgesteld voor 2023 met daarin de doelen en de projecten. Normaliter dient het jaarverslag om verslag uit te brengen over die activiteiten en de ontwikkelingen in het betreffende jaar. Echter, het werkplan voor 2023 is na afstemming met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen gaan plaatsmaken voor een herstructureringsplan.

De noodzaak voor een herstructurering is ontstaan naar aanleiding van de uitkomsten van een benchmarkonderzoek van Backing Grounds eind 2022. SLAK ateliers bestaat sinds 1965 en is op basis van de fundering uit het verleden fors gegroeid. Deze fundering is niet bestand gebleken tegen de maatschappelijke ontwikkelingen en crisissen van de afgelopen jaren. Het huidige model van creëren, beheren en exploiteren van atelierruimten diende aangepast te worden.

Begin 2023 is dan ook een start gemaakt met het opstellen van een grondige analyse van de portefeuille, maar ook het herdefiniëren van de missie en de rol van SLAK ateliers. Dit traject van herstructurering gebeurt in nauwe samenwerking met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen. Dit jaarverslag 2023 zal dan ook deels dezelfde informatie bevatten als de periodieke updates vanuit SLAK ateliers met een focus op het verslagjaar 2023. In 2023 is het gelukt om de eerste belangrijke stappen te zetten. Overeenkomstig het herstructureringsplan betreft dit een meerjarig proces waaraan SLAK ateliers gedurende 2024 en 2025 blijft werken richting SLAK 2.0, rekening houdend met alle ontwikkelingen die zich aandienen. Waar nodig is een nadere toelichting gegeven in het jaarverslag 2023.

1 Bestuursverslag 2023

In dit bestuursverslag legt het bestuur verantwoording af voor het door haar gevoerde beleid in 2023.

Doelstelling

In 2023 heeft SLAK ateliers in het kader van een herstructurering haar missie en visie aangescherpt. Het ontwikkelen en beheren van betaalbare werkruimten voor de culturele en creatieve sector is de kerntaak van SLAK ateliers. SLAK ateliers initieert nieuwe concepten en verbindt partijen om deze ruimten te creëren. Dit wordt gedaan op basis van een structureel en financieel gezonde exploitatie. SLAK ateliers is kennispartner, adviseur en verbinder voor overheden, vastgoedontwikkelaars, de mensen in de wijk en culturele en creatieve initiatiefnemers.

Statutaire wijzigingen

In 2023 zijn er geen statutaire wijzigingen geweest. Conform de huidige statuten werkt SLAK ook in 2023 aan de uitvoering van de doelstellingen conform haar missie en visie zoals hierboven beschreven.

Directie en Raad van Toezicht

SLAK ateliers kent een Raad van Toezicht-model. De Raad van Toezicht (RvT) houdt toezicht op het bestuur. Het bestuur bestaat uit een statutair bestuurder met als titel directeur-bestuurder. De raad heeft een stimulerende en adviserende functie ten opzichte van het bestuur. De RvT houdt toezicht op de financiële bedrijfsvoering, budgettering, het operationeel beleid en het functioneren van de directie. Ook benoemt en ontslaat de RvT het bestuur en de externe controlerend accountant. De RvT-leden doen hun werk onbezoldigd. In 2023 is de samenstelling van de

RvT gewijzigd. Per 20 februari 2023 is de heer Rik Luijmes afgetreden als lid van de Raad van Toezicht. Op 14 maart 2023 is de heer Bart van Meer toegetreden als Voorzitter. De heer Hendriks (oud-voorzitter) blijft aan als Lid van de Raad van Toezicht.

Samenstelling directie per 31 december 2023

Als gevolg van afwezigheid in 2023 en het vertrek per 1 februari 2024 van Tamar Oosterlaar heeft de Raad van Toezicht de heer Mark Steinfelder aangetrokken als interim directeur-bestuurder.



Samenstelling Raad van Toezicht per 31 december 2023

Naam	Functie binnen RvT	Functie
Dhr. Bart van Meer	Voorzitter	Advocaat Counsel, sectie vastgoed & overheid Dirkzwager
Dhr. Gerrit Hendriks	Vicevoorzitter, Lid (auditcommissie)	Business controller UWV Werkbedrijf
Dhr. Jasper Molenaar	Lid, juridisch	Advocaat, partner, sectie vastgoed & overheid Dirkzwager
Mevr. Cindy Vermeulen	Lid, huurder Arnhem	Beeldend kunstenaar, docent HAN
Dhr. Abdi Omar	Lid, financiën (auditcommissie)	Manager PwC
Dhr. Bram Loggers	Lid, vastgoed	Eigenaar Loggers Consultancy Nevenfunctie: Raad van Advies MUAD

Governance Code Cultuur

SLAK ateliers past intern de Governance Code Cultuur toe. Deze biedt richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur. Deze is begin 2019 in werking getreden door middel van de vaststelling van het toezichtkader, bestuursreglement en Raad van Toezicht-reglement. De code wordt in 2024 geëvalueerd.

Fair Practice Code

De Fair Practice Code past SLAK ateliers toe door huurprijzen te hanteren die passen bij de creatieve industrie. De marges die SLAK hanteert zijn

gericht om haar bedrijfsvoering zorgvuldig te kunnen voeren. Bij de opdrachten die SLAK verstrekt aan externen wordt een eerlijke beloning (fair pay) in acht genomen. Zo worden creatieven eerlijk beloond volgens het systeem van de Fair Practice Code.

Daarnaast beloont SLAK haar eigen personeel naar voorbeeld van de CAO Woondiensten, waarmee eerlijke beloning gewaarborgd is. Ook de flexibele schil van het personeel (zoals de jurist, HR-manager, projectmanager en communicatieadviseur) wordt op basis van marktconforme zzp-tarieven beloond.

Code Diversiteit & Inclusie

SLAK ateliers wordt gerepresenteerd door een divers team aan mensen. Zowel binnen het team van de stichting alsmede naar de samenstelling van de RvT wordt rekening gehouden met diversiteit in culturele achtergronden, religie, seksuele oriëntatie, opleidingsniveau en leeftijd. Binnen de organisatie is daarnaast ruimte voor doorstroom naar nieuwe functies en wordt het personeel ondersteund door middel van cursussen ten behoeve van de professionele ontwikkeling.

Onder de huurders maakt SLAK geen onderscheid en de huurders vertegenwoordigen de meerstemmigheid en brede diversiteit zoals deze in de samenleving voorkomt.



Activiteiten 2023

Naar aanleiding van de uitkomsten van een benchmarkonderzoek van Backing Grounds eind 2022 is gebleken dat de situatie bij SLAK ateliers vraagt om een herstructurering en professionalisering. Dit wordt gedaan door middel van een traject waarin de vastgoedportefeuille van SLAK ateliers adequaat in kaart wordt gebracht, voorzien van een grondige analyse en scenario's voor het herstructureren van de portefeuille, maar ook het herdefiniëren van de missie en rol die SLAK ateliers voor met name de gemeenten Arnhem en Nijmegen kan spelen.

Kunst en een levendige en dynamische artistieke gemeenschap zijn niet alleen essentieel voor welzijn en identiteit van een samenleving, maar draagt ook bij aan economische- en maatschappelijke groei. SLAK ateliers gaat middels de herstructurering een solide organisatiestructuur neerzetten die dit niet enkel ondersteunt maar ook versterkt.

Het team van SLAK ateliers is in 2023 gestart door intensief aan de slag te zijn gegaan om invulling te geven aan de herstructurering. Dit heeft als doel een financieel gezonde exploitatie van de portefeuille als basis. Vanuit die basis kan verder worden gewerkt aan het uitvoeren van de herziene visie en missie van SLAK ateliers. De belangrijkste stakeholders hebben vertrouwen in de zichtbare vooruitgang en het herstructureringsplan.

Verduurzaming

Zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda voor 2024 wordt er een start gemaakt met het opstellen van een strategie ten aanzien van verduurzamen. Verduurzamen betekent het "duurzaam maken" en dat is meer dan een energielabel voor een pand. SLAK ateliers streeft naar ondernemen met een positieve maatschappelijke impact. Dit varieert onder andere van low cost – high impact maatregelen tot maatregelen op

het gebied van klimaat en welzijn maar ook het doen van investeringen in de panden. SLAK ateliers heeft te maken met veel panden in energetisch uitdagende staat. Dit betreft zowel eigendomspanden als panden die SLAK ateliers huurt.

In 2023 is al een eerste stap gemaakt door het in kaart brengen van de portefeuille en het komende jaar wordt dit op een financieel verantwoorde manier verder uitgewerkt.

Financiële informatie

Voor de financiële gegevens wordt verwezen naar de financiële paragraaf.

Toekomst

Het afgelopen jaar zijn grote stappen gezet in de verdere ontwikkeling en professionalisering van SLAK ateliers. In 2024 en 2025 wordt ruimte gemaakt om uitvoering te geven aan de in het herstructureringsplan opgenomen activiteiten om te komen tot een gezonde organisatie. Ook de komende jaren zal SLAK ateliers vanuit een eigen visie nauw samenwerken met stakeholders (overheden, vastgoedeigenaren, woningbouwcoöperaties, banken en huurders) om de doelstellingen van SLAK te verwezenlijken en een belangrijke bijdrage leveren aan het ontwikkelen van een positief cultureel klimaat in Gelderland.

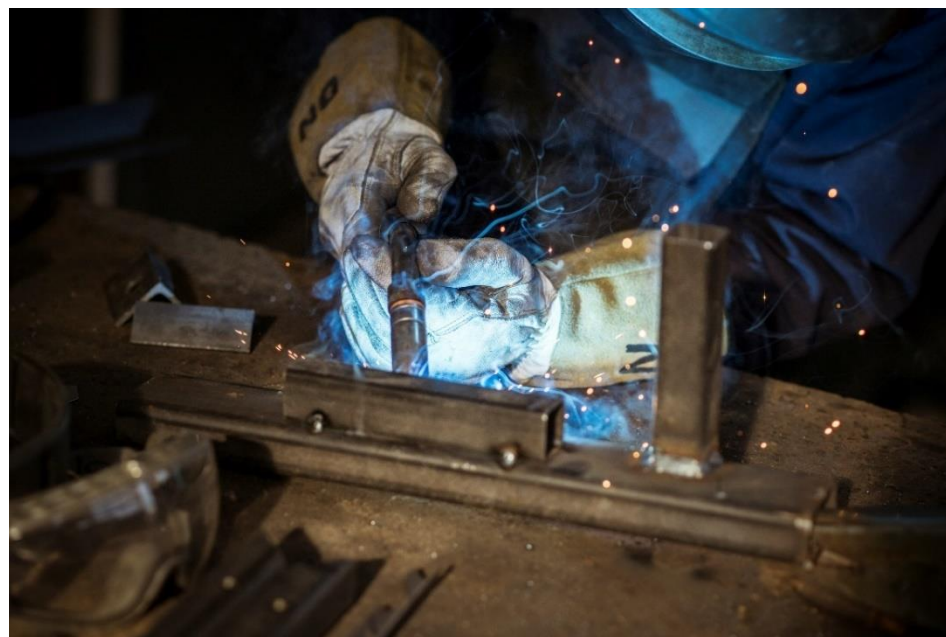
Nick Paterson

Directeur-bestuurder*

Namens de Raad van Toezicht:

Bart van Meer

* Mark Steinfelder stond t/m eind juni 2024 ingeschreven als directeur-bestuurder Ad interim. Ten tijde van het publiceren van het jaarverslag 2023 was de nieuwe directeur-bestuurder Nick Paterson aangesteld, per 15 juni 2024.



2 Onze missie anno 2023

SLAK ateliers is opgericht in 1965 (Stichting Leniging Ateliernood Kunstenaars) en is daarmee een organisatie met veel historische kennis en expertise. Op basis van de fundering uit het verleden is SLAK ateliers fors gegroeid. Deze fundering is niet bestand gebleken tegen de maatschappelijke ontwikkelingen en crisissen van de afgelopen jaren en is het tijd geweest voor zelfreflectie. Het huidige model van creëren, beheren en exploiteren van atelierruimten diende aangepast te worden.

Waar SLAK ateliers altijd actief is geweest op de achtergrond om juist de doelgroep op de voorgrond te plaatsen, is het nu tijd voor een andere rol. Niet enkel het creëren en faciliteren van woon- en werkruimten voor de doelgroep maar juist gebruik makend van die historische kennis om dé kennispartner te worden op het gebied van betaalbare werkruimten in Gelderland. SLAK ateliers creëert ruimte, zowel vierkante meters als ook ruimte op een andere wijze: ruimte voor dialoog en verbindingen tussen de culturele en creatieve sector, pandeigenaren en beleidsontwikkelaars, maar ook samenwerking en interactie tussen de gebruikers van het gebouw en de omgeving.

In dit kader is het team van SLAK ateliers intensief aan de slag gegaan om opnieuw invulling te geven aan haar missie en visie anno 2023. De opgedane kennis en ervaring schept een kader en geeft zicht op een financieel gezonde en duurzame exploitatie van de portefeuille van waaruit verder wordt gewerkt op het uitvoeren van onze visie en missie.

SLAK ateliers heeft haar huidige visie en missie herzien door middel van een drietal brainstormsessies uitgevoerd door alle medewerkers van SLAK ateliers. Dit heeft geresulteerd in een aangescherpte versie van de missie, visie, kernwaarden en doelstellingen die hierbij horen en daarbij aansluitend een vernieuwde organisatiestructuur, leidend tot SLAK 2.0.



Hernieuwde missie

"SLAK ateliers ontwikkelt en beheert op duurzame wijze werkruimten en broedplaatsen voor de culturele en creatieve sector in Gelderland, met de focus op Arnhem en Nijmegen. Zij is kennispartner, adviseur en verbinder voor overheden, vastgoedontwikkelaars, de mensen in de wijk en culturele en creatieve initiatiefnemers."

Hernieuwde visie

"Kunst en een levendige culturele en creatieve sector zijn essentieel voor groei en bloei van regio Arnhem-Nijmegen. Voor identiteit, een sterke economie en maatschappelijke ontwikkeling. SLAK ateliers is de partner voor alle stakeholders die de culturele en creatieve sector in Gelderland dragen. SLAK ateliers initieert nieuwe concepten en verbindt partijen om betaalbare werkruimte voor kunst en cultuur te creëren en beheren. SLAK ateliers beheert op basis van een structureel en financieel gezonde exploitatie en streeft hierbij naar een verduurzaming in haar vastgoedportefeuille. SLAK ateliers heeft een diepgaande kennis van de doelgroep."



3 Stakeholders

De herstructurering van SLAK ateliers is getoetst op het voorzien van behoeften vanuit verschillende stakeholders. In dit traject zijn gesprekken geweest met de belangrijkste stakeholders om inzichten te ontvangen vanuit verschillende perspectieven. Dit betreft de volgende stakeholders:

1. SLAK ateliers
2. Gemeenten Arnhem en Nijmegen
3. Triodosbank
4. Huurders

SLAK ateliers heeft op basis van bijeenkomsten met de stakeholders notities uitgewerkt. Hoe deze informatie tot stand is gekomen wordt nader toegelicht per onderdeel. In ieder onderdeel worden een aantal aandachtspunten aangekaart die van belang zijn per stakeholder.

Gemeente Arnhem en Gemeente Nijmegen

Het hoofddoel van de Gemeente Arnhem en Gemeente Nijmegen is dat de ateliervoorraad behouden blijft, professioneel wordt beheerd en financieel gezond wordt geëxploiteerd. Betaalbaarheid, verduurzaming en continuïteit moeten hierin centraal staan. Beide gemeenten zijn actief betrokken bij het proces van herstructurering.

Huurders

SLAK ateliers heroriënteert zich op haar opgaven en organisatie. SLAK ateliers heeft gesprekken gevoerd met 4 huurders, waarbij de selectie van de huurders is gemaakt op basis van discipline die wordt uitgevoerd, de duur dat zij bij SLAK ateliers huren en de vestigingsplaats. Hiermee is vanuit een verschillend perspectief informatie verkregen, waarmee een representatief beeld is gecreëerd van hun ervaringen en toekomst behoeften, als volgt:

Aandachtspunten gesprek huurders

- De kerntaak van SLAK ateliers is op een professionele wijze het beheer van atelierruimtes uitvoeren;
- SLAK ateliers communiceert tijdig en helder naar huurders toe; zowel over de positieve als de negatieve zaken die betrekking hebben op huurders;
- SLAK ateliers is hoeder van culturele bloei en lobbyt voor de creatieve sector;
- Zij draagt uit dat kunstenaars niet alleen culturele en maatschappelijke waarde bijdragen aan een stad, maar ook economische waarde en marketingkracht;
- Zij neemt de regie als het gaat om (borgen van) werkruimte voor de creatieve sector;
- SLAK ateliers komt op voor de belangen van haar huurders;
- Zij heeft een zelfbewuste opstelling tegenover overheden en verhurende partijen;
- SLAK ateliers zet zich in voor meer permanente ruimtes. Wanneer er wordt gewerkt met leegstandbeheer, worden hier passende huurders bij geselecteerd die goed zicht hebben op de implicaties van leegstandbeheer;
- SLAK ateliers is een laagdrempelige gesprekspartner die kennis van zaken heeft.

Triodos bank

De Triodos Bank heeft naar aanleiding van een gesprek input gegeven op belangrijke aspecten voor de bank als stakeholder van SLAK ateliers.

Aandachtpunten gesprek Triodos bank

- De Triodos Bank heeft SLAK ateliers gefinancierd om haar doelstelling, het realiseren van betaalbare atelierruimten voor kunstenaars/ creatieven. Dit is voor de bank belangrijk. De bank ziet dat SLAK ateliers op een ander aspect bijdraagt aan de samenleving. Het is dan ook van belang dat SLAK ateliers zich blijft richten op het faciliteren van betaalbare atelierruimtes.
- Verduurzaming: zowel vanuit de visie van Triodos Bank op een betere wereld, als vanuit het streven om atelierruimte betaalbaar te houden is verduurzaming belangrijk. Dit is dan ook een onderwerp waar Triodos Bank met hun klanten mee aan de slag gaat. De bank stelt hier nu nog geen eisen aan, maar het is wel belangrijk dat er een strategie wordt gemaakt ten aanzien van het verduurzamen.
- Duurzame stabiele organisatie voor de toekomst: de Triodos Bank wil graag de lange relatie die SLAK ateliers en Triodos Bank al hebben voortzetten. Voor Triodos is het van belang dat SLAK ateliers een minder kwetsbaar businessmodel ontwikkelt, waarbij de basis stabiel is, en voldoende is om een stabiele toekomstbestendige organisatie te draaien.
- Lokale inbedding: voor een toekomstbestendig SLAK ateliers is het voor de Triodos Bank van belang dat er een goede lokale inbedding is. Dat SLAK ateliers onderdeel uitmaakt van een ecosysteem op lokaal niveau. In het verleden is bij Triodos Bank gebleken dat een goede lokale inbedding een organisatie steviger verankerd maakt.



4 De interne organisatie

Het in 2023 opgestelde herstructureringsrapport van SLAK ateliers met de daarbij vernieuwde visie en missie resulteert in een andere invulling van de organisatiestructuur. De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het integraal toezicht houden op (het beleid van het) bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting, maar ook voor het toezien op de interne besturing en de kwaliteit van de dienstverlening.

In 2023 is er ook kritisch gekeken naar de wijze waarop functies en afdelingen met elkaar zouden moeten samenwerken. SLAK ateliers is een té kleine organisatie om een strikte scheiding te hanteren tussen afdelingen. SLAK ateliers geeft de interne organisatie op een andere wijze vorm met een focus op het grotere geheel en de doelstellingen van SLAK ateliers. Gedurende 2024 wordt er hieraan gewerkt middels het opzetten van klantteams, wat ook de communicatie en klanttevredenheid doet verbeteren.

Klantteams

Een klantteam is een groep medewerkers die gezamenlijk verantwoordelijkheid draagt voor het beantwoorden van vragen voor het specifieke klantonderdeel. Een team wordt ingedeeld op basis van geografische ligging van panden rekening houdend met de tijdbesteding. De medewerkers uit de groep "ondersteuning" krijgen elk een rol in Team Arnhem of Team Nijmegen en overig en op basis van zijn/haar expertise zal de rol overkoepelend zijn. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van kennis en expertise. Dit bevordert de onderlinge samenwerking, kennisoverdracht en continuïteit. De huidige krapte op de arbeidsmarkt maakt het uitdagend om een volle personele bezetting bij SLAK ateliers te realiseren. Een nadere invulling is in 2024 nodig om klantteams meer vorm te gaan geven.

Voordelen van klantteams

- De klant staat centraal. Communicatie en klanttevredenheid verbetert door betere en consistente response.
- Meer afwisseling in werkzaamheden.
- Elkaar versterken door delen kennis en expertise.
- Standaardisatie van werkprocessen.
- Veel vragen kunnen door elk teamlid direct worden beantwoord, ongeacht het soort vraag.
- Focus op gezamenlijk doel.
- Betere prioritering van werkzaamheden.
- Organisatie flexibeler en effectiever.



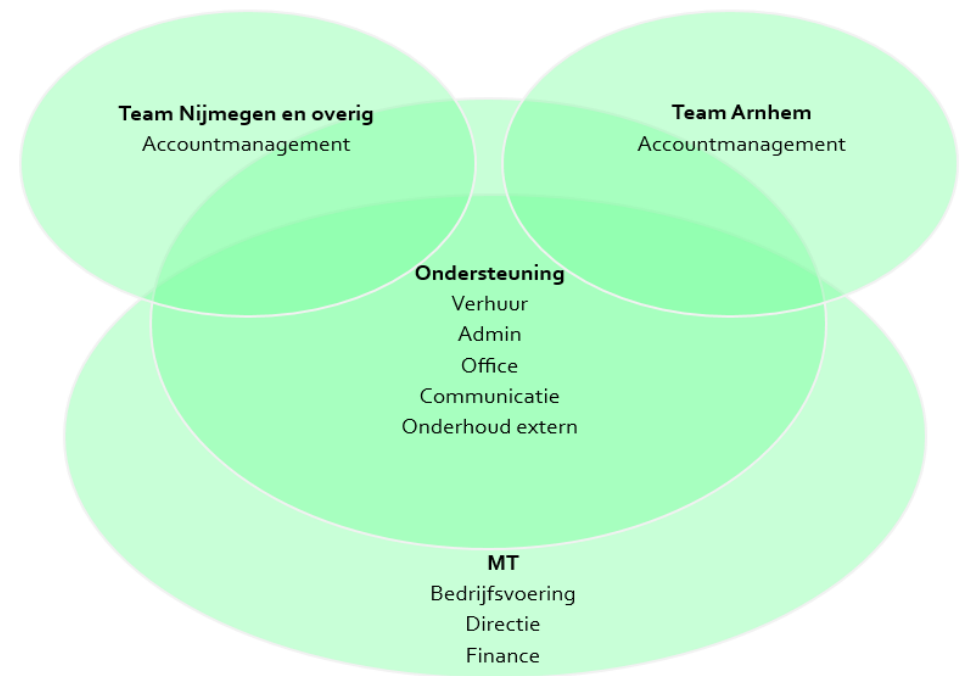


Waarborgen continuïteit

De nieuwe organisatiestructuur zorgt ervoor dat de kennis en informatie beschikbaar is en blijft binnen een klantteam. Deze werkwijze geeft een stabiele basis om werkzaamheden over te dragen tijdens een verlof van een medewerker. Hierdoor is het mogelijk om een constante kwaliteit van de dienstverlening te borgen.

Trainingen

Door interne trainingen krijgt iedere medewerker in een klantteam kennis over de verschillende disciplines en het verbeteren van het uitvoeren van de werkprocessen.



Aantal medewerkers

Het gemiddeld aantal medewerkers bij SLAK ateliers gedurende 2023 was circa 7,5.

Communicatie en zichtbaarheid

Enkele verbeterpunten die voortkomen uit de gesprekken met huurders én die behoren bij de missie van het vernieuwde SLAK ateliers is het verbeteren van de communicatie en zichtbaarheid, opereren als een laagdrempelige gesprekspartner en professioneel beheer van atelierruimten. SLAK ateliers is om deze reden in 2023 gestart met het zoeken naar een nieuwe kantoorlocatie om:

- Toegankelijkheid en bereikbaarheid te vergroten. Huurders of potentieel huurders kunnen hierdoor het kantoor van SLAK ateliers gemakkelijker bezoeken.
- Interne en externe communicatie te verbeteren door korte lijnen. Het werken in klantteams komt in ander type werkruimte beter tot zijn recht. Hetzelfde geldt bij het realiseren van een platte organisatiestructuur.
- Meer betrokkenheid met de doelgroep te creëren door waarde toe te voegen middels een wisselende expositie.
- Beschikbare ruimtes toe te lichten door middel van een raampresentatie. Hiermee wordt het aanbod richting de doelgroep zichtbaarder.
- Initiatiefontwikkeling door samenwerking en het aanbieden van ruimte en expertise wordt initiatiefontwikkeling gestimuleerd.

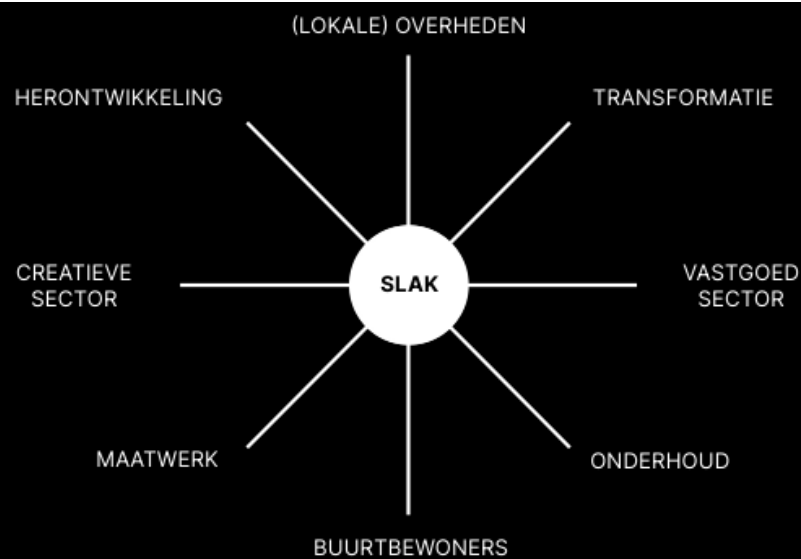
Doel is om de kosten (met uitzondering van eventuele opstartinvesteringen) jaarlijks op nagenoeg gelijk niveau te houden. Daarnaast is SLAK ateliers voornemens een werkplek in Nijmegen te creëren, waar een medewerker van SLAK ateliers in ieder geval één dag per week aanwezig is, zodat SLAK ateliers ook voor de Nijmeegse stakeholders bereikbaarder is.

De verhuizing naar een nieuw kantoor is in verband met personele wisselingen en de druk op de organisatie uitgesteld en zal in het komende jaar worden opgepakt.

Communicatie en bereikbaarheid

Ook SLAK ateliers heeft te maken met personele krapte en het is niet eenvoudig invulling te geven aan bestaande vacatures. Samen met een focus op de herstructurering heeft dit ertoe geleid dat juist die communicatie en bereikbaarheid die in dit hoofdstuk staan genoemd zijn achtergebleven. Het team van SLAK ateliers is zich hiervan bewust en gaat hier in de tweede helft van 2024 prioriteit aan geven.





Huisstijl en website

In 2023 heeft SLAK ateliers een start gemaakt met een nieuwe website en huisstijl. Deze vernieuwing heeft als doel om de dienstverlening te verbeteren, de beschikbaarheid van informatie te verbeteren en als organisatie een consistenter beeld neer te zetten waaruit blijkt voor welke doelgroep SLAK ateliers zich inzet. De uitgangspunten van de nieuwe huisstijl zijn: fris, energiek, creatief, overzichtelijk en professioneel.



Door personele wisselingen en de druk op de organisatie is de lancering van de website verplaatst naar het najaar van 2024.

Huurdersklankbord

In het oorspronkelijke werkplan 2023 is gesproken over het opzetten van een klankbordgroep voor huurders. Dit is een groep (kandidaat) huurders die als vertegenwoordiger optreedt en advies geeft aan de bestuurder en de Raad van Toezicht van SLAK ateliers. De groep fungeert als een belangenbehartiger voor de SLAK ateliers huurders en heeft als doel de communicatie en samenwerking tussen SLAK ateliers en haar huurders te verbeteren. Voor het realiseren van een klankbordgroep is een statutenaanpassing noodzakelijk en wordt op het moment van het opstellen van het jaarverslag voorbereid. De verwachting is dat deze wijziging in de tweede helft van 2024 is doorgevoerd.



5 Projecten en panden in 2023

De vastgoedportefeuille van SLAK ateliers is in 2023 gekrompen ten opzichte van 2022 als gevolg van gebruikelijk verloop door bijvoorbeeld een einddatum van een bruikleenovereenkomst. Hierdoor zijn er 14 complexen met 58 units uit beheer gegaan in 2023. Er zijn in 2023 geen nieuwe complexen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille.

Overzicht portefeuille

1 januari 2023

Totaal aantal complexen – 127

Totaal aantal units – 621

31 december 2023

Totaal aantal complexen – 113

Totaal aantal units - 563

In 2023 zijn de volgende 14 complexen uit beheer gegaan:

Arnhem

Badhuisstraat 17-1

Nieuwe Kade 2

Nieuwe Kade 10A

Nieuwe Kade 10B

Varkensstraat 2

Varkensstraat 34

Nijmegen

Sint Hubertusstraat 10H 5/5A

Sint Hubertusstraat 10K

Sint Hubertusstraat 10/24

Sint Hubertusstraat 10/25

Sint Hubertusstraat 10H23

Stieltjesstraat 2

Overig

Noorder -

Parallelweg 3a, Velp

Rijksweg 31, Ede

Lopende projecten

Naast de lopende projecten uit 2022, zijn in 2023 de ontwikkelingen van een aantal nieuwe projecten gestart. Mede dankzij de hernieuwde visie van SLAK ateliers worden alle nieuwe panden in beheer genomen op basis van een financieel gezonde exploitatie, waarmee de huisvesting toekomstbestendig is voor de culturele- en creatieve sector.

De vastgoedmarkt wordt ook in 2023 extra onder druk gezet. Hierbij is de woningnood, vluchtelingenopvang en inflatie een grote rol op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van ruimtes. Desondanks is SLAK ateliers constructief in gesprek om permanente atelierruimtes toe te voegen aan haar portefeuille.

Archipel des Arts, Nijmegen

Archipel des Arts is een initiatief voor een broedplaats in Dukenburg. Samen met woningcorporatie Talis, Cultuurhuis De Lindenberg, welzijnsorganisatie Bindkracht10 en het wijkplatform Aldenhof werkt SLAK ateliers aan de Archipel des Arts in Aldenhof/Meijhorst. Op 7 juli 2023 hebben de vijf partijen een intentieovereenkomst getekend om het concept nader uit te werken.

Het voormalige ketelhuis, ook wel bekend als het voormalig kantoor van Talis, is onderdeel van Archipel des Arts. Samen met bewoners en welzijnsorganisatie Bindkracht 10 is gekeken naar de invulling. Hierbij is door een externe partij onderzoek uitgevoerd over de invulling van het ketelhuis.

Heijenoordseweg 5a, Arnhem

In het jaarverslag 2022 is de Heijenoordseweg 5a benoemd om te onderzoeken of het mogelijk is het pand in beheer te nemen. In 2023 is samen met ArtEZ onderzocht of er een mogelijkheid is om projectonderwijs te huisvesten op de Heijenoordseweg 5a. In februari 2024 is ArtEZ gestart met het geven van projectonderwijs op de Heijenoordseweg 5a.

Lankforst 2610, Nijmegen

Aan de 26e straat in de Dukenburgse wijk Lankforst in Nijmegen staat een voormalig schoolgebouw. Van buiten een onopvallende schoenendoos, van binnen verrassend sfeervol. De verborgen diamant is het beschutte schoolplein met een imposante boom in het midden. SLAK ateliers is in overleg met de gemeente Nijmegen om het gebouw in beheer te nemen.

Streekweg, Nijmegen

SLAK ateliers is in overleg met de gemeente Nijmegen hoe een permanente werkruimte voor de creatieve sector ontwikkeld kan worden aan de Streekweg in Dukenburg. SLAK ateliers heeft naar aanleiding

hiervan een programma van eisen opgesteld. Het is noodzakelijk om een creatieve, uitdagende omgeving te creëren die mensen kan verleiden om de oversteek te maken: ontwikkeling in combinatie met een broedplaats als basis voor een langdurig succes.

Zwanenstraat 1a (Kampenaar)

SLAK ateliers heeft in overleg met de gemeente Nijmegen onderzocht naar de mogelijkheden om het leegstaande deel van de voormalige boerderij de Kampenaar aan de Zwanenstraat 1a in beheer te nemen. In juni 2024 is, samen met de gemeente Nijmegen, besloten het gebouw niet in beheer te nemen.



6 Financieel verslag

Het benchmark onderzoek dat eind 2022 in opdracht van de gemeenten Arnhem en Nijmegen is uitgevoerd, bevestigt de noodzaak om strategische keuzes te maken. 2023 was dan ook het jaar voor zelfreflectie.

Financiële gegevens

Bijgaand de staat van baten en lasten over 2023 met eronder een korte toelichting op posten in zoverre niet reeds eerder in dit jaarverslag benoemd.

	2023	Begroting 2023	2022
	€	€	€
Baten	2.146.186	1.978.978	2.035.421
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	667.736	668.850	490.778
Afschrijvingen materiële vaste activa	10.128	55.372	96.522
Huisvestingskosten	26.402	26.909	23.333
Exploitatiekosten gebouwen	1.231.101	1.252.837	1.234.488
Verkoopkosten	25.213	17.114	54.371
Autokosten	28.843	24.109	23.340
Kantoorkosten	43.441	45.898	39.455
Algemene kosten	66.507	44.071	78.741
Totaal van som der kosten	2.099.371	2.135.160	2.041.028
Totaal van stichtingsresultaat	46.815	-156.182	-5.607
Vrijval uit herwaarderingsreserve	-	-	34.390
Financiële baten en lasten	-49.353	-52.087	-54.303
Totaal van exploitatie resultaat	-2.538	-208.269	-25.520

Aangepaste begroting

Naar aanleiding van de herstructurering heeft SLAK ateliers een aangepaste begroting opgesteld voor 2023. Door het in kaart brengen van de portefeuille is aan het licht gekomen een aanvullend tekort van EUR 208.269. Het tekort in de exploitatie 2023 wordt grotendeels veroorzaakt door de extreme inflatie in combinatie met een juridische mismatch van contracten met eigenaren en die van SLAK met huurders. SLAK ateliers kan de door eigenaren in rekening gebrachte huurverhogingen niet in rekening brengen bij haar huurders. Daarnaast zorgen de hoge energiekosten en de inflatie voor grote druk op de betaalbaarheid van de ateliers, leegstand en het wegvallen van panden.

Dekking tekort

De belangrijkste stakeholders hebben vertrouwen in de zichtbare vooruitgang en het herstructureringsplan. Het hoofddoel is dat de ateliervoorraad behouden blijft, professioneel wordt beheerd en financieel gezond wordt geëxploiteerd waarbij betaalbaarheid, verduurzaming en continuïteit centraal staan. In 2023 zijn grote stappen gezet in de herstructurering en de volgende fase is het opstellen van een uitvoeringsagenda om in kaart te brengen welke beheersmaatregelen moeten worden genomen en op welk moment. Anno juni 2024 is de uitvoeringsagenda opgesteld en worden de daaruit volgende maatregelen in gang gezet. De Gemeenten Arnhem en Nijmegen hebben gezorgd voor de dekking van het exploitatietekort 2023.

Omvang subsidie

Dekking van het aanvullende exploitatietekort door de Gemeenten Arnhem en Nijmegen gedurende de periode van herstructurering wordt ondersteund door Backing Grounds, die gedurende 2023 intensief met SLAK ateliers heeft samengewerkt aan de herstructureringsplan. Uit het benchmark onderzoek van Backing Grounds is ook gebleken dat de omvang van de door SLAK ontvangen subsidies relatief laag lijkt in

vergelijking tot andere atelierorganisaties, gelet op het karakter van de portefeuille en de beperkte mogelijkheden voor dekking van de organisatiekosten vanuit de reguliere exploitatie. In het herstructureringsplan is een lijst opgenomen met daarin maatregelen die genomen moeten worden om het structureel negatieve exploitatieresultaat te verminderen ingaande 2024 en 2025. Dit kost echter tijd en eveneens zal externe capaciteit nodig zijn om dit traject te begeleiden.

Personeelskosten

Ten opzichte van de vastgestelde begroting is een verschuiving te zien van personeelskosten naar overige beloningen. Dit heeft te maken met de inhuur van externe capaciteit voor (interim) management en accountmanagement. Desondanks zijn de personeelskosten in lijn met de oorspronkelijke begroting.

Accountantsverklaring bij de jaarrekening 2023

Over het verslagjaar 2023 is in april 2024 een verklaring afgegeven door de controlerend accountant.





7 Doorkijk naar 2024

In het herstructureringsrapport opgesteld in 2023 is een analyse gemaakt van de portefeuille op contractueel niveau, zowel met vastgoedeigenaren als met huurders. Op basis hiervan is een uitvoeringsagenda opgesteld en is er een start gemaakt met de implementatie van de agenda. De belangrijkste stakeholders hebben hun vertrouwen uitgesproken in het meerjarige plan van aanpak en de zichtbare vooruitgang tot en met juni 2024. Het hoofddoel is dat de ateliervoorraad behouden blijft, professioneel wordt beheerd en financieel gezond wordt geëxploiteerd waarbij betaalbaarheid, verduurzaming en continuïteit centraal staan. In 2023 zijn de eerste belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling en professionalisering van SLAK ateliers.

Ook voor 2024 en 2025 blijft de focus op de verdere uitvoering van de activiteiten als gevolg van de analyse op contractueel niveau en de uitvoeringsagenda. Naast contracten en panden in de portefeuille gaat SLAK ateliers ook een inventarisatie maken van de activiteiten en ruimtebehoefte van haar huurders en kandidaten. Deze informatie is noodzakelijk voor het opstellen van een doelgroepenbeleid bestaande uit onder andere inschrijfcriteria, toetsingsmomenten en doorstroming. Dit wordt vanuit de vernieuwde visie en missie van SLAK ateliers en in nauwe samenwerking met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen vormgegeven.

Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag realiseert het team van SLAK ateliers dat er valt nog veel te doen en het essentieel is om de focus te blijven houden op de pijlers uit de herstructurering. Hierbij werkt het team met energie en vertrouwen naar een SLAK 2.0.