

**Stichting
Leegstand
Oplossers
Amsterdam**

LOLA

**Financieel en
inhoudelijk
jaarverslag
2020**



LOLA JAARREKENING 2020

INHOUD

1. Algemene informatie	2
2. Bestuursverslag en activiteiten	2
- Inleiding	2
- Projecten	3
- Organisatie	4
- Publiciteit, acquisitie en lobby	5
- Financiën	6
- Maatregelen	7
3. Balans per 31 december 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)	8
4. Staat van baten en lasten 2020	9
5. Waarderingsgrondslagen	10
6. Grondslagen voor resultaatbepaling	11
7. Toelichting op de balans	12
8. Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	15
9. Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	16
10. Gebeurtenissen na balansdatum	16
11. Toelichting op de staat van baten en lasten	17

Bijlage: staat van baten en lasten per project

Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam

Post Willem Beukelsstraat 34-1
1097 CT Amsterdam
Tel +31 (0)6 45 350 698
Email info@leegstandoplossers.nl
www www.leegstandoplossers.nl
KvK 63586819
BTW NL885302112B01
IBAN NL06 TRIO 0254 6505 38

1. ALGEMENE INFORMATIE

De stichting heeft ten doel:

Het genereren van oplossingen voor leegstand in Amsterdam en omstreken middels het ontwikkelen van projecten met een maatschappelijk toegevoegde waarde en het versterken van bewustzijn over de gevolgen van leegstand en de mogelijkheden voor herbestemming.

De stichting is opgericht op 24 juni 2015 en wordt gedreven onder de handelsnaam Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam en is tevens bekend onder de naam LOLA.

Het vestigingsadres van de stichting is Willem Beukelsstraat 34-1, 1097 CT te Amsterdam. Vanuit een kantoor in Lola Bae, Hettenheuvelweg 16 worden de werkzaamheden van en voor de stichting uitgevoerd. De onderneming is ingeschreven bij de kamer van koophandel te Amsterdam, onder nummer 63586819 als zijnde een stichting.

In 2020 was de bestuurssamenstelling als volgt:

A.C. Thesingh (voorzitter vanaf 01-03-2016)

R.A.M.L. Schleijpen (secretaris vanaf 01-03-2016, uitgetreden per 01-10-2020)

De bestuurders van stichting Leegstand Oplossers Amsterdam krijgen geen beloning voor hun werkzaamheden.

Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam heeft geen personeel in dienst. De benodigde werkzaamheden worden uitbesteed aan diverse ondernemers op contractbasis. De directie wordt gevormd door dhr. Simon van Dommelen.

2. BESTUURSVERSLAG

De stichting heeft zich in 2020 bezig gehouden met de volgende activiteiten:

- Het ontwikkelen van visies, opzetten van organisaties en technisch, financieel en sociaal beheren van de panden:
 - o Lola Luid #3, Derkinderenstraat 44 te Amsterdam
 - o Lola Kroon, Laan van Kronenburg 2 te Amstelveen
 - o Lou Oudenoord, Oudenoord 330-370 te Utrecht
 - o Lolaland, Pampuslaan 501 te Amsterdam
 - o Lola Bae, Hettenheuvelweg 16 te Amsterdam
 - o Lola Bae, Hogehilweg 13 te Amsterdam
 - o Lola Bae, Hogehilweg 15 te Amsterdam
 - o Lola Bae, Paasheuvelweg 8 te Amsterdam
 - o Lola Buitenpost, Egeldonk 50 te Amsterdam
 - o ALTRE, Laarderhoogtweg 18 te Amsterdam
 - o Vonk in de Wijk, Larenseweg 139 te Hilversum
- Het in bruikleen geven van ruimtes in de panden
- Het programmeren van activiteiten in de panden, aansluitend bij de doelstellingen van Stichting LOLA en de visies van de verschillende locaties

- Het acquireren van nieuwe locaties
- Het verzorgen van presentaties en andere communicatie-uitingen
- Het voeren van een lobby ten behoeve van het beter en maatschappelijk benutten van leegstaand (gemeentelijk) vastgoed
- LOLA heeft in 2020 geparticipeerd in een tender voor de gebiedsontwikkeling van Blok 1a op IJburg Centrumeiland i.s.m. ontwikkelaar AM. Ondanks een goede score op programmering en concept is de tender helaas niet gewonnen.

PROJECTEN

Na de flinke groei in 2019 is deze in 2020 tot stilstand gekomen, in meerdere opzichten. We namen twee nieuwe locaties in gebruik, Lola Vonk in Hilversum en ALTRE in het Amstel III, maar we namen ook afscheid van vier projecten (Lola Louter, Lolaland, Lola Bae Hogehilweg 13 en 15). Begin 2021 is er wel weer een nieuwe locatie bij gekomen: Lola Bae Paasheuvelweg 6.

Ook financieel was het een uitdagend jaar, met een groot verlies tot gevolg. Verschillende omstandigheden lagen daaraan ten grondslag, het Corona-virus is slechts gedeeltelijk een verklaring. Dit wordt nader toegelicht in de financiële paragraaf.

Het Corona-virus heeft wel een grote wissel getrokken op onze activiteiten. LOLA-projecten hebben normaal een grote impact op hun omgeving, of voor specifieke doelgroepen. Juist op het moment dat veel projecten hun programmering wilden intensiveren sloeg het virus toe, waardoor veel activiteiten in de ijskast zijn gegaan. Niettemin hebben de projecten er nog veel van gemaakt, met kleinere groepen op afstand, online sessies, buurtacties, buitenactiviteiten, focus op kinderactiviteiten etc. Van intieme concerten in de hal van Lola Luid tot workshops ondernemerschap en empowering bij Lola Bae, en van de uitgifte van duurzame kerstbomen bij Vonk tot kick-boks-lessen voor kwetsbare jongeren in Buitenpost.

LOLA heeft een de afgelopen jaren een steeds grotere rol gekregen in *placemaking*, het betrekken van lokale gemeenschappen bij gebiedsontwikkelingen. Met name in de projecten in Amstel III (Lola Bae, ALTRE), en bijvoorbeeld bij Lolaland en Lou Oudenoord. In 2020 is dat ook vertaald in de deelname aan een tender op IJburg Centrumeiland. Na goede ervaringen met een eerdere prijsvraag nabij het Amstel station zijn we nu serieus het gesprek aangegaan met ontwikkelaar AM en hebben onze kennis van IJburg en partners in Amsterdam ingezet. Daar is een bijzonder programma uit gekomen, maar net als bij de vorige tender speelde de programmering geen doorslaggevende rol in de eindronde, dus helaas is dit project niet geselecteerd. Het sterkt ons wel in de overtuiging dat we met LOLA een sterk verhaal hebben in het activeren van lokale partijen en gemeenschappen. Dat wordt steeds belangrijker bij gebiedsontwikkeling. Ook bij deze tender kregen we een belangrijke rol bij het bepalen van het programma en de gewenste leefomgeving in het project.

Ook in Amstel III zien we concrete resultaten ontstaan. Projectontwikkelaars zijn zich steeds meer bewust van het potentieel van de ondernemers uit Zuidoost. Zo wordt er bijvoorbeeld een plintenregisseur aangesteld die expliciet de opdracht krijgt om lokale ondernemers te verbinden aan lege ruimtes. Ondertussen kunnen circa 100 ondernemers hun bedrijf verder ontwikkelen bij Lola Bae en ALTRE. De Black Lives Matter beweging en grote demonstratie in Zuidoost heeft daarnaast het zelfbewustzijn van deze jonge ondernemers versterkt. Er ontstaan tal van nieuwe

initiatieven en samenwerkingsverbanden om het ondernemerschap en de positie in de samenleving van deze generatie te versterken.

Omdat ALTRE een huurlocatie is met iets hogere tarieven en langer perspectief vestigen zich hier de creatieve ondernemers uit Zuidoost die al een stap verder zijn in hun ontwikkeling. Een groot deel opereert reeds op internationale schaal.

Op IJburg hebben we volgens planning afscheid genomen van Lolaland. Helaas konden door Corona geen grootschalige evenementen plaatsvinden, maar toch zijn er bijzondere activiteiten geweest in de zomer. Met dank aan het horecateam van het Ambassade Hotel heeft ook de omzet een impuls gehad, waardoor het project zonder tekort is afgesloten. Oorspronkelijk was het plan dat de activiteiten zouden kunnen doorgroeien naar de nieuwbouw, maar die projecten zijn nog niet gerealiseerd, waardoor er toch een gat is ontstaan. Samen met andere maatschappelijke initiatieven op IJburg is een initiatiefgroep gevormd met een plan voor een broedplaats in de voormalige Olympusschool. Twee lokalen zijn nog in gebruik door onderwijsorganisatie Staij, maar verder staan er 13 lokale leeg. Ondanks intensief lobbywerk is het Stadsdeel zijn deze lokalen nog niet ter beschikking gekomen voor het initiatief.

Lola Luid in Nieuw-West draait ondertussen steady door. De voorspelling was dat HvO/Querido met ongedocumenteerde opvang eind 2020 al afscheid zou nemen van het gebouw, maar ze zijn er nog steeds. Mogelijk gebeurt dat in de zomer van 2021 alsnog. Onduidelijk is welke plannen onderwijshuisvesting heeft met het gebouw, waardoor wij vooralsnog gebruik kunnen blijven maken van het gebouw, in elk geval tot eind 2021. Om te besparen op beveiliging delen we ondertussen de ingang met HVO, en naar ieders tevredenheid.

ORGANISATIE

De doorontwikkeling van LOLA is vertraagd. We wilden met alle kwartiermakers nadenken over de strategische toekomst van LOLA: Waar willen we staan over tien jaar? Hoe gaan we om met de toenemende behoefte aan het behalen van impact in de omgeving en het ontwikkelen van programmering? En wat voor organisatie hoort daarbij? Door Corona zijn we nog niet bij elkaar geweest, maar binnenkort volgt een herkansing. In voorbereiding daarop wordt op dit moment met alle kwartiermakers geëvalueerd.

In de loop van 2020 hebben we geconcludeerd dat de belasting op de directeur te groot is voor het aantal projecten dat LOLA uitvoert. Hierdoor blijft er te weinig tijd over voor lobby en acquisitie en dreigt de groei af te kalven. Daarom is besloten om een zakelijk coördinator aan te stellen die een aantal managementtaken kan overnemen. In maart 2021 is het kernteam versterkt met Marleen van der Steen.

Het stichtingsbestuur is in 2020 flink gewijzigd, na het vertrek van Bas van de Geyn, eind 2019, heeft ook Ramon Schleijsen aangekondigd plaats te willen maken. Zij is in de zomer van 2020 afgetreden. Er is per 09-02-2021 een nieuwe bestuurder aangetreden. Jaap Draaisma, medeoprichter van LOLA en jarenlange ervaring bij Urban Resort, neemt de post over van penningmeester. Sinds hij vertrokken is bij Urban Resort is er ook geen sprake meer van belangenverstremgeling. Verder is Angelo Bromet gevraagd aan te treden vanaf het 2^e kwartaal 2021. Met hem hadden we reeds lang contact, nog voordat we in Zuidoost actief werden. Hij

heeft zelf de broedplaats Prospect 11 opgericht en daarnaast jarenlange ervaring in talentontwikkeling, programmering en de politiek van Zuidoost.

Besloten is om daarnaast het bestuur geleidelijk uit te breiden naar 5 personen. Hier wordt in 2021 nader invulling aan gegeven. De uitbreiding van de kernorganisatie heeft op dit moment prioriteit.

Ondertussen heeft LOLA ook familie in Utrecht, daar heeft stichting LOU haar eerste pand in beheer, een oud politiebureau in Bilthoven. Hier hanteren we dezelfde principes als bij LOLA, met atelierstichting DePlaatsmaker als administratieve partner. In korte tijd, en ondanks corona, is het een zeer levendige locatie geworden. Simon van Dommelen is ook bij Stichting LOU directeur, daarnaast is er een stichtingsbestuur met Utrechtenaren. Lou Oudenoord blijft in beheer bij LOLA, maar zal in de communicatie naar buiten tevens deel uit gaan maken van Stichting LOU.

PUBLICITEIT, ACQUISITIE EN LOBBY

In Corona-jaar 2020 heeft LOLA minder aandacht gehad in de pers. Over nieuwe projecten is veelvuldig gecommuniceerd in lokale media, met name bij Vonk in Hilversum, en bijvoorbeeld ook bij de Kazerne, waar LOLA zijdelings bij betrokken is. Een project als ALTRE heeft minder aandacht gekregen dan we hadden gewenst, omdat er nog geen formele opening is geweest. Datzelfde geldt voor Lola Bae op Paasheuvelweg 6 en 8. Veel communicatie gaat daardoor via sociale media en op kleine schaal in nichemarkten. We hopen dit in te halen zodra de lockdown wordt opgeheven. Om dezelfde reden zijn er ook minder presentaties verzorgd. Alleen voor kleine groepen of online. Ook vanuit het buitenland is er minder interesse. Simon heeft nog wel kennis gedeeld met een Vlaams project gericht op versterking van winkelstraten.

Ook de vernieuwing van de website heeft nog geen prioriteit gehad, door corona maatregelen en de ontwikkeling van enkele nieuwe projecten.

De verminderende zichtbaarheid van LOLA in de publiciteit heeft een kwetsbaarheid. Veel partners/opdrachtgevers weten ons te vinden via de verhalen over de impact die wij behalen in wijken en bij gebiedsontwikkeling. Deze zichtbaarheid is nodig om nieuwe projecten te werven. We focussen ons nu op enkele openingen en events rond de zomer van 2021 en een nieuwe algemene website voor de zomer.

Ondanks dat LOLA projecten formeel geen status hebben als broedplaats (geen CAWA-toets) hebben we in 2020 actief geparticipeerd in het nieuwe opgerichte broedplaatsenoverleg MRA. We hebben bijgedragen aan een filmpje en de lobby om de bezuinigingen op broedplaatssubsidie voor 2021 ongedaan te maken. Dat is gelukt. In april 2021 volgt een symposium, gericht op de politieke partijen die in deze tijd aan hun verkiezingsprogramma's schrijven voor de verkiezingen in 2022 en de op stapel staande bezuinigingen voor 2022 en verder. De focus ligt op de bredere betekenis van broedplaatsen voor de stad, die verder gaat dan kunst & cultuur. Deze locaties hebben ook sociaal-maatschappelijke en economische impact en dragen bij aan educatie en het vestigingsklimaat. Op al deze thema's heeft LOLA een voorbeeldfunctie.

In het kielzog van de bredere lobby participeert Simon in een kleiner gezelschap van broedplaatsontwikkelaars dat nadenkt over de toekomst van de broedplaats. Daarin verschuift de aandacht naar de regio en nieuwe opdrachtgevers: projectontwikkelaars en beleggers.

FINANCIËN

LOLA heeft in 2020 een negatief exploitatie resultaat geboekt van € 41.348,-. Het is in het bestaan van LOLA de eerste keer dat er verlies wordt geleden. Dit wordt verklaart door een aantal zaken:

- In 2020 zijn drie nieuwe projecten gestart, ALTRE, Vonk in de Wijk en Lola Bae Paasheuvelweg 8. Dit brengt opstartkosten met zich mee die later in de exploitatie worden terug verdiend. De verbouwingen in ALTRE worden als afschrijving opgenomen in 2021 en 2022.
- De aanlooptekorten van deze nieuwe projecten waren bovendien hoger, omdat veel ruimtes onder invloed van corona later werden ingevuld dan voorzien. Bij ALTRE speelde daarbij mee dat de ruimtes later werden opgeleverd, o.a. door de aanleg van een vloer en plaatsing wanden.
- Vanwege Corona zijn de inkomsten uit dagverhuur opgedroogd. Sommige exploitaties zijn daarvan afhankelijk. Bij Lola Buitenpost is een deel gecompenseerd door een bijdrage van de gemeente.
- Lola Kroon had in het verleden altijd een positief resultaat, maar door de aansluiting op het warmtenet zijn de energiekosten enorm gestegen. Beheermaatregelen en een stijging van de bruikleenvergoeding hebben nog onvoldoende effect, waardoor er een aanmerkelijk tekort is ontstaan.
- In de vorige jaarrekening is nagelaten een voorziening op te nemen voor energiekosten in 2019 voor de Hettenheuvelweg 16 (€ 7.800,-). Deze is daarom dubbel zo hoog in 2020.
- Urban Resort heeft meer uren gemaakt voor de administratie dan voorzien, hiervoor is een afrekening verstuurd van € 2.758,-

Het Corona-virus heeft in de reguliere exploitatie minder gevolgen gehad. Er waren enkele opzeggingen, maar deze ruimtes zijn vrij snel opnieuw weer ingevuld. Ook de betalingsregelingen lopen over het algemeen soepel. Door strakker beheer is het aantal dubieuze debiteuren zelfs flink afgenomen en is een groot deel van de afgeboekte inkomsten in 2019 alsnog binnengekomen in 2020.

Het aandeel van programmeringssubsidies op de totaalomzet is in 2020 met 10,6% ongeveer gelijk gebleven aan 2019 (11%). Daarnaast vond er financiering van projecten plaats, 2,6% van de totale omzet.

Lolaland had daarin een groot aandeel, omdat door de kleinschaligheid een reguliere exploitatie niet mogelijk was. Maar ook bij andere projecten zal de inzet op subsidies toenemen om programmering mogelijk te maken, waardoor dit aandeel naar verwachting niet zal afnemen, ondanks de sluiting van Lolaland.

MAATREGELEN

De Stichtingsreserves bedragen € 61.123,-, dus bij nog zo'n jaar komen we in de gevarezone. Bovendien is de kernorganisatie uitgebreid, wat tot extra kosten leidt. Het is duidelijk dat er maatregelen nodig zijn om de financiën op orde te brengen. De volgende acties zullen worden ondernomen:

- Omdat het tekort gedeeltelijk verklaard wordt door opstartkosten die dit en volgend jaar worden terugverdiend is de verwachting dat het tekort niet verder op zal lopen. Maar dat betekent tegelijkertijd dat er geen of weinig ruimte is om zelf te investeren in nieuwe

projecten. Bij nieuwe projecten zullen de opstartkosten daarom tot een minimum moeten worden beperkt of op andere wijze gedekt moeten worden.

- LOLA gaat onderzoeken hoe de bestaande exploitaties geoptimaliseerd kunnen worden, met name aan de inkomstenkant. Dat wil zeggen: verhogen bruikleenvergoedingen indien mogelijk en het vergroten verhuurbaar vloeroppervlak. Ook zoeken we naar mogelijkheden om dagverhuurinkomsten te vergroten, o.a. door gezamenlijke coördinatie en ontsluiten aanbod via de nieuwe website. Daarnaast wordt gekeken naar nieuwe concepten, zoals flexwerkverhuur. Vonk heeft daar goede ervaringen mee opgedaan, Lola Luid is er na een korte periode mee gestopt. Het brengt namelijk ook beheersvraagstukken met zich mee.
- LOLA heeft geen coronasteun ontvangen van de gemeente itt andere broedplaatsen met CAWA kunstenaars. Ook valt LOLA als hybride organisatie buiten de reguliere maatregelen. Onze impact op gemeentelijke doelen is minimaal zo groot en we gaan daarom het gesprek hierover aan met de gemeente. Compensatie zou bijvoorbeeld ook kunnen in de vorm van ondersteuning bij de opstart van nieuwe projecten.
- Ook onderzoeken we de optimalisering van beheerkosten, al is daar naar verwachting weinig winst te boeken. Met name bij Lola Kroon zullen grotere maatregelen nodig zijn om de exploitatie dekkend te krijgen, omdat de huidige beheermaatregelen onvoldoende zijn gebleken. Vergoedingen gaan omhoog en er ligt een voorstel bij de eigenaar om uit te breiden met extra ruimtes op de eerste etage. Met Bart van Heesch wordt een plan uitgewerkt om het technisch beheer te stroomlijnen.
- Een belangrijke maatregel die we steeds vaker op projectniveau zullen nemen is de werving van fondsen. Een deel van de uren voor de kwartiermaker en communicatie kunnen dan als programmeringskosten worden opgevoerd om daarmee de exploitaties te ontlasten. LOLA zal als organisatie een aanvraag doen bij het nieuwe fonds voor maatschappelijke initiatieven in Amsterdam.
- Mochten deze maatregelen onvoldoende effect hebben, of de impact van het coronavirus toenemen, dan zal in het uiterste geval bespaard moeten worden op personeelskosten. Aangezien kwartiermakers over het algemeen met krappe budgetten opereren zal deze maatregel pas in het uiterste geval worden toegepast.

In het algemeen toont het businessplan van LOLA in 2020 haar zwakheden. De kernorganisatie zal daarom een herijking voorstellen die in de strategiesessie met de kwartiermakers en in een bestuursvergadering nader zal worden besproken. Naast bovenstaande maatregelen zal ook een analyse worden gemaakt van de ideale omvang van LOLA. Een groei van locaties is niet per definitie gezond voor de organisatie, omdat daarmee ook de opstart- en overheadkosten toenemen.