

**Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam
Jaarrekening & jaarverslag 2023**



INHOUD

1. Algemene informatie	2
2. Samenstellingsverklaring van de accountant	3
3. Bestuursverslag	5
- Inleiding	
- Projecten	
- Publiciteit, acquisitie en lobby	
- Impact	
- Organisatie	
- Financiën	
- Conclusie	
4. Balans per 31 december 2023 (na voorgestelde resultaatbestemming)	10
5. Staat van baten en lasten 2023	11
6. Waarderingsgrondslagen	12
7. Grondslagen voor resultaatbepaling	13
8. Toelichting op de balans	14
9. Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	15
10. Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	17
11. Gebeurtenissen na balansdatum	17
12. Toelichting op de staat van baten en lasten	18

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 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.

De onderneming is ingeschreven bij de kamer van koophandel te Amsterdam, onder nummer 63586819 als zijnde een stichting.

In 2023 is de doelstelling van de Stichting in de statuten aangescherpt, om daarmee recht te doen aan de toenemende rol als programmerende partij (punt 2). De Stichting heeft ten doel:

1. Het genereren van oplossingen voor leegstand middels het ontwikkelen van projecten met een maatschappelijk toegevoegde waarde in leegstaand vastgoed in de metropoolregio Amsterdam.
2. Het organiseren en mogelijk maken van culturele en maatschappelijke programmering alsmede bewonersinitiatief in haar locaties. Onder meer, maar niet uitputtend: optredens, lezingen, exposities, cultuureducatie, talentontwikkeling, ondersteuning kwetsbare doelgroepen, ontmoetingsruimtes, maatschappelijke dienstverlening, duurzaamheidsinitiatieven en ondernemerschapsversterking.
3. Het versterken van het bewustzijn bij pandeigenaren, de gemeente en de samenleving als geheel over de gevolgen van leegstand en de mogelijkheden en meerwaarde van herbesteding met maatschappelijke meerwaarde, alsmede het belang van maatschappelijk initiatief.
4. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
5. De stichting beoogt uitdrukkelijk niet het maken van winst.

In 2023 was de bestuursamenstelling als volgt:

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

J. Draaisma (penningmeester vanaf 09-02-2021)

A. Bromet (secretaris vanaf 01-04-2021)

De bestuurders van stichting LOLA krijgen geen beloning voor hun werkzaamheden.

Stichting LOLA heeft geen personeel in dienst. De benodigde werkzaamheden worden uitbesteed aan diverse zzp'ers op contractbasis. De directie wordt gevormd door dhr. Simon van Dommelen.

De financiële administratie is uitbesteed aan Stichting Urban Resort.

Samenstellingsverklaring van de accountant

Aan: het bestuur van Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam

De jaarrekening van Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam te Amsterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2023 en de winst- en verliesrekening over 2023, met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met RJ 640 'Organisaties zonder winststreven'. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam.

Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Hilversum, 11 juni 2024

KAMPHUIS & BERGHUIZEN

Accountants/Belastingadviseurs

ValidSigned door Pascale Heyman-Brand
op 27-06-2024

P. Heyman-Brand MSc RA

Utrechtseweg 51
1213 TL Hilversum
T 035 623 98 19

Jan Willem Brouwersstraat 16-1
1071 LJ Amsterdam
T 020 379 26 00

BTW NL8175.87.822.B.01
KVK 32053904
BANK NL19 RABO 0114 1665 79
www.kamphuisberghuizen.nl



3. BESTUURSVERSLAG

De stichting heeft zich in 2023 beziggehouden met de volgende activiteiten:

- Het ontwikkelen van visies, opzetten van organisaties en technisch, financieel en sociaal beheren van de panden:
 - Lola Luid #3, Derkinderenstraat 44 te Amsterdam
 - Lou Oudenoord, Oudenoord 330-370 te Utrecht
 - Paas 6, Paasheuvelweg 6 te Amsterdam (voorheen Lola Bae)
 - Paas 8, Paasheuvelweg 8 te Amsterdam (voorheen Lola Bae)
 - Lola Buitenpost, Egeldonk 50 te Amsterdam
 - Vonk in de Wijk, Larenseweg 139 te Hilversum
 - Blauwe Huis, Zeeburgerdijk 265 te Amsterdam
 - Cultuurdome, Middachtenlaan 21 te Almere
 - Spot, Neringpassage 131 – 135 te Lelystad
 - Now's the Time, Belfort 17 te Almere
 - Lola Lieven, Rodenrijsstraat 43 te Amsterdam
 - Verspil-me-niet-centrum, Neringpassage 25 te Lelystad
- Het in bruikleen geven en verhuren van ruimtes in de panden
- Het programmeren van activiteiten in de panden, aansluitend bij de doelen van Stichting LOLA en de visies van de verschillende locaties
- Het acquireren van nieuwe locaties
- Het verzorgen van presentaties, interviews en andere communicatie-uitingen
- Het voeren van een lobby ten behoeve van het beter en maatschappelijk benutten van leegstaand vastgoed

INLEIDING

2023 is een overgangsjaar voor LOLA. Er zijn twee projecten gesloten, Lou Oudenoord in april en Lola Buitenpost in oktober. Beide projecten hadden een grote impact op hun omgeving, dus dit was een flinke aderlating. Tegelijkertijd ontstonden er nieuwe kansen, met het Verspil-me-niet-centrum in Lelystad hebben we een nieuw project gericht op de circulaire economie. En er kwam zicht op twee grote nieuwe projecten die in 2024 zijn gestart.

We hadden verwacht dat we het Blauwe Huis zouden moeten sluiten en ook de locaties op de Paasheuvelweg kenden een roerige periode met het faillissement van eigenaar Certitudo. Ook ons oudste project Lola Luid stond ineens op de nominatie om ontruimd te worden ten behoeve van een verbouwing. Maar deze vier projecten zijn er allemaal nog en met perspectief.

Ondanks positieve vooruitzichten aan het begin van het jaar is het verlies van LOLA toch weer opgelopen, naar - € 38.055,-. Met name de hoge aanloopkosten en de uitgestelde exploitatie van Now's The Time liggen daaraan ten grondslag. Daarnaast zijn er vrij veel afboekingen op dubieuze debiteuren. Hier wordt nu actief beleid op gevoerd. Met de komst van Stek Oost, Vonk #2 en de extra ruimtes bij Lola Luid verwachten we in 2024 een inhaalslag te kunnen voeren.

In 2023 is volop geprogrammeerd in de verschillende projecten. Met behulp van de regeling Integraal Maatschappelijk Initiatief in Amsterdam, Stichting DOEN en diverse lokale subsidies, met name in Almere en Lelystad, heeft de programmering een flinke impuls gekregen. De keerzijde is dat een deel van de exploitaties afhankelijk zijn geworden van projectsubsidies. Onzeker is of dit op de lange termijn houdbaar is. Bovendien zet het een grote druk op de lokale teams. We zetten komend jaar daarom in op meer duurzame subsidierelaties op de maatschappelijke doelen die we behalen, zoals de zesjarige Sociale Basis voor Lola Lieven en de Culturele Basisinfrastructuur voor Now's The Time.

De groei van LOLA in de regio zet door en in Amsterdam krimpen we. Wel lijken er wat openingen te ontstaan voor nieuwe projecten in de stad. De inspanningen om in gemeentelijk vastgoed locaties met beleidsimpact te realiseren hebben nog niks opgeleverd. Er is nog altijd een impasse in het beleid voor het leegstandsbeheer. Veel kansen blijven zo onbenut om maatschappelijk initiatief, beginnende ondernemers, kunstenaars en bewonersinitiatief in de stad een plek te bieden. In het voorjaar van 2024 gaat wel eindelijk de MAAK-bank maatschappelijk vastgoed van start, waarin het gesprek tussen de gemeente en het maatschappelijk initiatief over de problemen met betrekking tot gemeentelijk vastgoed aan de orde komen.

PROJECTEN

In april 2023 is **Lou Oudenoord** in Utrecht geëindigd. Het project heeft uiteindelijk meer dan 5 jaar bestaan, waar in het begin nog uit werd gegaan van maximaal 2 jaar. Dit was ons grootste project en heeft veel betekend voor kunstenaars, creatieven en jonge starters in Utrecht. Hierna is ook vanuit de lokale politiek een serieuze boodschap afgegeven aan het college om werk te maken voor betaalbare ruimte in Utrecht en meer maatschappelijk leegstandsbeheer. Zusterorganisatie Stichting LOU voert daarvoor een actieve lobby en is ook zelf groeiende, met name in de regio.

Voor **VONK** in Hilversum werd ondertussen ook duidelijk dat het einde nabij is. Het pand werd te onveilig om nog voort te zetten. In maart 2024 is het project gesloten en het pand is ondertussen afgebroken in afwachting op de gebiedsontwikkeling. Op 1 maart heeft VONK vervolgens een doorstart gemaakt even verderop op de Larenseweg 30, een kantoorgebouw van Dudok Wonen, dat over anderhalf jaar wordt getransformeerd tot woon/werkgebouw. Hier is met een oppervlakte van 6.000 m² veel meer ruimte om gebruikers te huisvesten, en de snelle invulling duidt ook hier op een enorme vraag aan betaalbare ruimte in Hilversum.

De **Cultuurdome** in Almere is ondertussen steady met wederom een verlenging tot september 2024. Het belang van deze plek is groot voor de stad. Het is bijvoorbeeld de enige plek in Almere waar jonge ondernemers zelf nachtprogrammering kunnen realiseren. Er zijn dan ook volop activiteiten, naast nachtprogrammering, ook muziek, graffiti-jams en exposities voor lokale kunstenaars. Ook is onze impact op de buurt groter dan voorheen, doordat we bijvoorbeeld plek geven aan maandelijkse vintage buurtmarkten. Medio 2024 heeft ook het nabijgelegen Cultuurhuis een deel van de activiteiten tijdelijk ondergebracht bij de Cultuurdome.

Uitdagingen zijn er ook. De betalingsachterstanden zijn relatief hoog. De betaalmoraal lijkt wat lager en dit zet weer druk op de organisatie. Ook heeft de eigenaar laten weten de kosten te willen drukken nu de gebiedsontwikkeling verder is vertraagd. In september 2023 is hun bijdrage aan de hoge energiekosten gehalveerd, en deze willen ze een jaar later helemaal schrappen. Om te kunnen blijven programmeren is daarom budget uit fondsen benodigd. Ook gaan we in gesprek met de gemeente over het belang van deze plekken.

Now's The Time op het Belfortplein is eindelijk geopend in het najaar van 2024. Na forse problemen met de verbouwing en een failliete aannemer is de oorspronkelijke constructie verwijderd en een nieuwe inrichting ontworpen. Met de nieuwe aannemer liep de verbouwing een stuk prettiger, maar de kosten zijn wel fors hoger uitgevallen. Door een verlenging van het huurcontract kunnen we de kosten, bij een gunstige exploitatie, uiteindelijk inlopen. Wel heeft de aanvangsinvestering een groot beslag gelegd op onze reserves. Daarnaast is de exploitatie veel later gestart dan gehoopt, waardoor het exploitatieresultaat nog fors negatief is. Ook de dagverhuur loopt nog niet naar wens, evenals de reguliere horeca van NTT BV, waardoor zij moeite hebben om de huur te betalen. Inhoudelijk is het project wel een groot succes. Er zijn veel activiteiten de programmering trekt volop publiek. Now's the Time heeft zich in korte tijd bestendigd als creatieve ontmoetingsplek waar jong ondernemerstalent zich kan ontwikkelen.

In Lelystad is **SPOT** op de Neringpassage niet meer weg te denken. De jongerenbroedplaats wordt omarmd door de gemeenschap en de gemeente. De Albert Heijn ondervond wat overlast, maar ook dat is verholpen. Veel kwetsbare jongeren vinden hier een uitlaatklep en ontwikkelen vaardigheden om met hun persoonlijke problemen om te gaan. Met behulp van subsidies van met name de gemeente kon er ook uitgebreid worden geprogrammeerd. Ook voor 2024 kunnen we putten uit rijksbudget voor jongeren & cultuur. We

werken o.a. samen met het poppodium en de bibliotheek. Na dat jaar wordt het onzekerder of alle activiteiten nog kunnen worden voortgezet. Daarvoor zal nieuw budget moeten worden aangeboord. In hetzelfde complex op de begane grond heeft LOLA een klein winkelpand met etalage aan de winkelstraat aangehuurd. Samen met een aantal maatschappelijke organisaties, het ROC van Flevoland en Kristel Logghe, de projectleider die voor de gemeente de voorbereiding treft voor een Circulair Ambachtscentrum in Lelystad, is een project gestart om hier het **Verspil-me-niet-centrum** te realiseren. Zoals de naam al zegt willen we op deze locaties alle initiatieven op het gebied van circulariteit bij elkaar brengen en op een laagdrempelige wijze de Lelystedeling informeren en uitnodigen om actief deel te nemen. Het lokale MKB en studenten van het ROC krijgen daarin een belangrijke rol. Met ondersteuning vanuit het Groeifondsproject van het ROC en een klein opstartsubsidie van de gemeente is voorzichtig gestart in de zomer van 2023. Door het wegvallen van de kwartiermaker is het project even gestagneerd, maar de partners hebben zich gecommitteerd waarna richting de zomer de locatie weer intensief zal worden gebruikt.

De projecten in Amsterdam verliepen naar wens. Wel is er veel onzekerheid geweest over de toekomst van een groot deel van de projecten. Er is sprake van dat het schoolgebouw van **Lola Luid** opgeknapt wordt en weer in gebruik genomen zal worden als school. Dat hangt als een zwaard van Damocles boven het project, maar ondertussen is er nog altijd geen concrete einddatum genoemd. Na eerder Annelies Verhelst heeft ook Andrea Bijen afscheid genomen als kwartiermaker. Het nieuwe team met Lin Visser en Ahmad Naffoury heeft nieuw elan gebracht, met name in de programmering, en geholpen door de nieuwe bruikleners. Gemeentelijk Vastgoed heeft na lange tijd ook de leegstaande ruimtes, die voorheen als opvang werden gebruikt, beschikbaar gesteld, waardoor we circa 40 extra kunstenaars, creatieven en maatschappelijk ondernemers een plek hebben kunnen bieden vanaf het nieuwe jaar.

Ook de projecten in het Amstel III gebied in Amsterdam Zuidoost, **Paas 6 en 8**, stonden onder grote druk. Eigenaar Certitudo dat financieel onder druk stond dreigde de projecten stop te zetten als we niet alle energiekosten op ons zouden nemen. Dat hebben we uiteindelijk doorgerekend en mogelijk gemaakt, door de vergoedingen wat te verhogen en door extra ruimtes in te bouwen en in bruikleen te geven bij Paas 6. Uiteindelijk is een nieuwe overeenkomst tot stand gebracht in de zomer. Enkele maanden later ging Certitudo failliet. De toekomst is daarmee onzeker geworden, maar tegelijkertijd is het daarmee duidelijk dat er voorlopig niet herontwikkeld wordt. Ondertussen is er volop programmering, met name in Paas 8 waar een grote publieke ruimte is. Hoogtepunten zijn bijvoorbeeld de Diversity Fashion Week en de Els Jam, waar veel lokale artiesten konden jammen met Els uit Paas 6 en andere professionele artiesten.

Helaas hebben we in oktober wel, volgens planning, afscheid moeten nemen van **Lola Buitenpost** in Bijlmer Oost. Hier is gestart met de gebiedsontwikkeling. Het project had een hele grote impact op de buurt, onder meer doordat de bewonersvereniging en andere bewoners het laatste jaar zeer actief waren met het organiseren van activiteiten. Maar ook het repaircafe, de naaclub en de tal van buurtactiviteiten en verhuringen aan buurtbewoners zorgden voor reuring. Aangevuld door de activiteiten en evenementen van de initiatiefrijke horecaondernemers van Elixer. Er ligt nog steeds een plan om op het nabij gelegen Annie Romeinplein een paviljoen te realiseren, maar dat heeft nog veel voeten in de aarde.

Ondertussen is het bij het **Blauwe Huis** opvallend rustig. Het pand had al gesloopt moeten zijn, maar onlangs hebben we wederom een verlenging gehad tot eind 2024. Dit terwijl o.a. bruikleners Gered Gereedschap al volop aan het lobby'en waren voor een nieuwe locatie.

We hadden in 2023 moeite om **Lola Lieven** echt op gang te krijgen. Er vinden diverse activiteiten plaats onder leiding van Ayse Nur Akin, o.a. voor de queer gemeenschap en goedbezochte Turkse comedy-nights, maar met name overdag was het nog vrij stil. Nina de Groot heeft door drukke andere werkzaamheden uiteindelijk de conclusie getrokken dat ze geen kwartiermaker meer kon zijn. Daarna duurde het lang voordat een nieuwe kwartiermaker is gevonden. Uiteindelijk heeft LOLA rond de jaarwisseling Elien van Helden aangenomen als kwartiermaker. En samen met Ayse is daardoor een flinke impuls gegeven aan de programmering, met als voorlopig hoogtepunt het Kom uit je Ei Lentefestival. Hierdoor zijn ook veel nieuwe doelgroepen aangehaakt, zoals ouderen en jonge Marokkaanse moeders. Ook wordt de ruimte binnenkort benut als Wegwijssalon van het Buurtteam. Daarmee hopen we de positie als Buurtkamer in de Sociale Basis te bestendigen, zodat er ook structurele financiering is voor de bottom-up gedreven programmering.



PUBLICITEIT, ACQUISITIE EN LOBBY

LOLA heeft in 2023 wat meer in de luwte geopereerd. Zoals aangegeven was 2023 een overgangsjaar. Dat geldt ook voor de organisatie die veel aandacht heeft besteed aan het op orde brengen van de financiën en organisatie. Daardoor was er minder tijd om de publiciteit op te zoeken, bijvoorbeeld door de Gemeenteraad in Amsterdam actief te bevragen op het leegstandsbeleid. Datzelfde is wel gebeurd in Hilversum, waar een drukbezocht debat bij VONK plaatsvond over het broedplaatsenbeleid, o.a. door twee wethouders. Zonder direct concreet resultaat, maar wel met het bewustzijn dat dit soort plekken onmisbaar zijn als zuurstof voor de stad. Dat geldt zeker ook in Almere, waar we onderdeel zijn van een politieke lobby door het Cultuurfonds en organisaties in het culturele veld om meer broedplaatsen te realiseren in de gemeente. Feitelijk zijn er naast de Cultuurdome en Now's the Time nauwelijks andere locaties beschikbaar, waar jonge Almeerse creatieven zichzelf kunnen ontwikkelen. Ook hier vinden we duidelijk een luisterend oor en loopt de gemeente tegelijk tegen financiële barrières aan.

LOLA is steeds vaker adviseur van gemeentes met betrekking tot broedplaatsen en huisvesting van maatschappelijk initiatief. Naast de kleinere gemeentes treedt Simon van Dommelen binnenkort ook als adviseur aan bij de Maak-bank Maatschappelijk Vastgoed in Amsterdam. Onlangs adviseerde hij ook de Amsterdamse Kunstraad over het Broedplaatsenbeleid. We zien dit ook bij onze zusterorganisatie Stichting LOU die een opdracht heeft gekregen van de provincie Utrecht om gemeentes en initiatieven te adviseren op de ontwikkeling van broedplaatsen in de regio en eerder ook advies uitbracht over een maatschappelijk initiatief in Nieuwegein.

Op projectniveau wordt volop samengewerkt met eigenaren, gemeentes, bruikleners en uiteenlopende organisaties. Daarnaast heeft LOLA afgelopen jaar ook vanuit de kernorganisaties een tweetal nieuwe samenwerkingen verkend. Met de Regenboog zijn we gaan onderzoeken of we de concepten van LOLA kunnen verbinden aan het Tijdelijk Onder Dak project van de hulporganisatie waarmee ze economisch daklozen tijdelijk huisvesten in leegstaande locaties. We verwachten dat de daklozen baat hebben bij de buurtverbindingen en netwerken die we samenbrengen op onze locaties. We zijn nog op zoek naar een pilot.

Daarnaast hebben we regelmatig contact met Mare Santema van Usespace, een organisatie die eigenaren en bedrijven verleidt om hun locaties in de avonduren, wanneer ze niet gebruikt worden, ter beschikking te stellen aan maatschappelijk initiatief. Deze eigenaren benaderen haar ook regelmatig voor leegstandinvullingen, maar Usespace heeft geen interesse in vaste exploitaties. LOLA kan deze wel verzorgen. Zo gaan we binnenkort in gesprek met CBRE voor een locatie in de Houthavens.

Hoewel alle individuele projecten veel aandacht genereren, met name op sociale media, kan de publieke bekendheid van LOLA een stuk beter. Medio 2024 zal daarom Laila Bakker ons team versterken om de communicatie aan te pakken. Onder meer met een goede update van de website en presentie op LinkedIn.

ORGANISATIE

Ook voor de organisatie was het een tussenjaar. Larreeny Valdink voert als zakelijke coördinator diverse belangrijke werkzaamheden uit voor de organisatie. Van de organisatie van nuts-voorzieningen tot het debiteurenbeheer. Ze zal in 2024 meer een ondersteunende en coachende rol krijgen voor de kwartiermakers.

Simon van Dommelen voert de directie uit en heeft afgelopen jaar aan het bestuur aangegeven dat de werkdruk te hoog is. Met name bij crisissituaties is de urenbelasting te hoog. In de begroting is daarom ruimte gemaakt om in 2023 een extra zakelijk coördinator aan te nemen. Dat is Laila Bakker geworden, die voorheen als assistent kwartiermaker en programmeur een belangrijke bijdrage leverde aan Lou Oudenoord. Ze heeft in januari een begin gemaakt en heeft haar werkzaamheden na haar zwangerschapsverlof in juni weer opgepakt. Zij zal zich met name richten op communicatie, fondswerving en -verantwoording en beleid.



Na eerdere signalen is in 2023 werk gemaakt van de versterking van de onderlinge samenwerking tussen de kwartiermakers onderling en met het kernteam. En niet alleen binnen LOLA, maar ook met de collega's van LOU in de regio Utrecht. Er zijn onder meer twee kwartiermakersbijeenkomsten georganiseerd bij de Cultuurdome en Lola Lieven waar de kwartiermakers vooral onderling kennis hebben uitgewisseld rond thema's waar zij dagelijks tegen aan lopen. Daarnaast zijn we gezamenlijk op excursie gegaan bij diverse broedplaatsen in Utrecht, onder leiding van de nieuwe zakelijk coördinator van LOU, Astrid Petersen. Hier hebben we volop inspiratie opgedaan en elkaar tegelijk beter leren kennen. Wat opvalt is dat de kwartiermakers elkaar sindsdien ook beter weten te vinden als ze ergens tegenaan lopen.

In 2024 gaan we werk maken van de verdere professionalisering van de organisatie. Zo wordt er een vrijwilligersbeleid opgesteld; zal een vertrouwenspersoon worden aangesteld; en maken we werk van de verdere implementatie van de governance codes Cultuur, Culturele Diversiteit en Fair Practice Code.

LOLA heeft op dit moment opdrachten lopen met 28 zzp'ers, grotendeels parttime werkzaam voor ons. Daarnaast zijn er circa 50 vrijwilligers actief voor de verschillende projecten van LOLA, waarvan ongeveer 20 personen een vrijwilligersvergoeding ontvangt.

FINANCIEN

LOLA heeft in 2023 een negatief resultaat geboekt van € 38.055,-. Het herstel van 2022 heeft daarmee geen vervolg gekregen. Het huidige verlies is voor een groot deel terug te voeren op de aanloopverliezen bij Now's The Time. De problemen met de verbouwing in 2022 hebben doorgewerkt in 2023, waarin we veel kosten hebben moeten maken om de locatie gebruiksklaar te maken. Door de latere oplevering is ook de exploitatie later gestart. Veel programmeringsubsidies die in 2023 zijn geworven hebben we daarom ook doorgeschoven naar 2024. Pas begin 2024 waren alle ruimtes verhuurd, en ook de exploitatie van de dagverhuur is nog niet goed op gang gekomen.

Ook de Cultuurdome had onverwachts een negatief resultaat. De energiekosten waren een stuk hoger dan verwacht, door pech in de timing van de afsluiting van een nieuw contract. Daarnaast heeft de eigenaar haar bijdrage gehalveerd sinds september. En ook moest een vrij hoog bedrag worden afgeboekt op dubieuze debiteuren. Kleinere verliezen waren er bij projecten die afliepen, zoals Buitenpost en Lou Oudenoord en projecten in de opstartfase, zoals Lola Lieven en het Verspil-me-niet Centrum. Positieve uitschieters zijn er ook. Zo draaide het Blauwe Huis beter dan verwacht, doordat hier actief beleid is gevoerd op besparing op energiekosten. En ook Paas 8 en Vonk hadden een goed resultaat. Beiden wisten veel dagverhuur en flexwerkverhuur te genereren.

Verder hebben we een grote bijdrage ontvangen van Stichting DOEN en liep ook de RIMI-subsidie nog een half jaar door, waardoor we intensief konden programmeren en ook een deel van de algemene kosten, zoals de kwartiermakersbijeenkomsten en excursie, konden dekken. Dat heeft de organisatie een impuls gegeven.

We staan hierdoor wel op een kantelpunt. Het aandeel van subsidies op de totale omzet is fors gestegen van 12% in 2022 tot 44% in 2023. De totaalomzet is gestegen met 19%, terwijl met de sluiting van Lou Oudenoord de omzet op buikleenvergoedingen juist daalde met 20%. Het is duidelijk dat steeds meer projecten, zoals Lola Lieven, Now's The Time en SPOT! grotendeels afhankelijk zijn van fondsen. En tegelijkertijd maken ze veel impact en dragen ze daarmee in belangrijke mate bij aan onze doelen. De druk op de kernorganisatie is flink toegenomen door de vele aanvragen en verantwoordingen van subsidies. Mede daarom is het team versterkt met Laila, en ook incidenteel zal een fondswerver worden ingezet. Komend jaar zullen we daarnaast onze focus leggen op meerjarige regelingen. Het is echter onzeker of we op de lange termijn blijvend kunnen rekenen op subsidies en daarom blijft de financieringsmix belangrijk. Met het grote project Vonk #2 en de extra bruikleners bij Lola Luid verwachten we de balans in 2024 enigszins te herstellen.

Het negatieve bedrijfsresultaat wordt deels ook veroorzaakt door de voorziening op dubieuze debiteuren die we hebben moeten nemen. In een paar projecten zijn de betalingsachterstanden van sommige bruikleners fors opgelopen. We hebben het beleid daarom flink aangescherpt, o.a. met een sterkere regie



vanuit de kernorganisatie en een duidelijk debiteurenprotocol. Ook gaan we meer gebruik maken van automatische incasso.

Zoals reeds verwacht kreeg LOLA rond de zomer van 2023 te maken met een serieus liquiditeitsvraagstuk. Daaraan ten grondslag liggen de problemen met de verbouwing van Now's The Time en de extra investeringen die benodigd waren om het project te kunnen openen. Dit verklaart ook het negatieve eigen vermogen. We hebben ondersteuning ontvangen van de gemeente Almere, maar daarmee waren lang niet alle kosten gedekt. Er dreigde betalingsproblemen rond de zomer, maar uiteindelijk was er geen overbruggingskrediet benodigd. Dat was mede te danken aan een TEK-subsidie (Tegemoetkoming Energiekosten) die we in het hart van de zomer ontvingen. Door veranderende marktomstandigheden (lagere energieprijzen) moet deze alsnog grotendeels worden terugbetaald, maar middels een betalingsregeling uitgesmeerd over twee jaar.

Door de werving van nieuwe fondsen en extra opdrachten, zoals Stek Oost is onze liquiditeitspositie in de tussentijd sterk verbeterd. Op dit moment (juni 2024) is er meer dan 2 ton in kas. Wel zullen we in de komende periode terughoudend zijn met het aangaan van nieuwe projecten met grote aanloopkosten.

VOORUITBLIK

2023 was een tussenjaar waarin de problemen bij Now's The Time zijn hersteld en veel projecten zich hebben bestendigd. In 2024 kijken we weer vooruit, met drie belangrijke aandachtspunten:

- 1) Verdere professionalisering. LOLA groeit, en dat vraagt om een meer professionele organisatie. Waar de processen soepel verlopen en er protocollen zijn bij onverwachte situaties, zoals onwenselijk gedrag. We hebben de kernorganisatie daarom versterkt met Laila Bakker die zich met dit beleid zal bezighouden. Ook zullen we binnenkort het technisch beheer versterken, zodat de kwartiermakers en directie daar minder mee belast worden en onveilige situaties worden vermeden.
- 2) Met een sterkere organisatie ontstaat er ook weer ruimte voor nieuwe projecten. Vonk #2 en Stek Oost zijn reeds gestart. Daarnaast zijn er openingen voor nieuwe projecten in Amsterdam, in Noord, De Houthavens en Osdorp.
- 3) We willen in 2024 vaker naar buiten treden en laten zien wat LOLA en haar projecten in huis hebben. Het is belangrijk dat we onze impact vaker 'vieren' en tonen aan de buitenwereld. Laila gaat ook de communicatie coördineren. En Simon zal zich vaker manifesteren in het publieke domein, en op LinkedIn bijvoorbeeld. Onlangs heeft oud-kwartiermaker Andrea Bijen een mooie podcastserie opgenomen met bruikleners over de betekenis van LOLA. Deze wordt binnenkort gedeeld. En twee stagiairs doen onderzoek naar het effect van onze projecten en presenteren hun resultaten voor de zomer van 2024.

Voor akkoord namens het bestuur van de Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam:

Amsterdam, 6 juni 2024

A.C. Thesingh
(voorzitter)

J. Draaisma
(penningmeester)

Angelo Bromet
(secretaris)