



Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam
jaarrekening / jaarverslag 2025

INHOUD

1. Algemene informatie	2
2. Samenstellingsverklaring van de accountant	3
3. Bestuursverslag	4
- Terugblik	
- Impact	
- Publiciteit	
- Organisatie	
- Financiën	
- Evaluatie 2025	
- Vooruitblik 2026	
-	
4. Balans per 31 december 2025 (na voorgestelde resultaatbestemming)	11
5. Staat van baten en lasten 2025	12
6. Waarderingsgrondslagen	13
7. Grondslagen voor resultaatbepaling	14
8. Toelichting op de balans	15
9. Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	17
10. Toelichting op de staat van baten en lasten	20
11. Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	22

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. 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 2025 was de bestuurssamenstelling 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 en vrijwilligers op contractbasis. De directie wordt verzorgd door dhr. Simon van Dommelen.

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 2025 en de winst- en verliesrekening over 2025, 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, 29 juni 2026

KAMPHUIS & BERGHUIZEN

Accountants/Belastingadviseurs

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 2025 beziggehouden met de volgende activiteiten:

- Het ontwikkelen van visies, opzetten van organisaties en technisch, financieel en sociaal beheren van de panden:
 - Paas 6, Paasheuvelweg 6 te Amsterdam
 - Paas 8, Paasheuvelweg 8 te Amsterdam
 - Het 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 (overgedragen aan andere stichting op 1 september 2025)
 - Vonk in de Wijk #2, Larenseweg 30 te Hilversum
 - De Poorthuisjes, Molukkenstraat 68-70 te Amsterdam
 - Lola Lijn Buurtkamer, Radarweg 309 te Amsterdam
 - Lola Lokaal, Erich Salamonstraat 432 te Amsterdam
 - Hal Zuiderkerkstoren, Zandstraat 17 te Amsterdam
 - PopaLive, Paasheuvelweg 14 te Amsterdam
 - Vonk in de Wijk #3, Kleine Drift 41 te Hilversum
- 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
- Daarnaast heeft LOLA een drietal dienstverleningsovereenkomsten.
 - Friends-4-friends. Uitvoering van een programma Maatschappelijke Diensttijd in opdracht van Stichting OSMA, wat gestart is bij SPOT en nu op andere locaties, o.a. in de Cultuurdome, wordt voortgezet.
 - Stek Oost, Ringslangpad te Amsterdam. Dienstverleningsopdracht voor Stadsdeel Oost Gemeente Amsterdam, ten behoeve van het Sociaal Beheer in gemengde woonvoorziening Stek Oost.
 - Cultuurhuis Almere Buiten, Baltimoreplein 106 te Almere. Tijdelijk opdracht van de gemeente Almere voor de exploitatie van het Cultuurhuis Almere Buiten in afwachting van definitieve exploitant.
- Het verzorgen van presentaties, interviews en andere communicatie-uitingen.
- Kennisdeling en -ontwikkeling rond herontwikkeling, maatschappelijk en cultureel initiatief, gebiedsontwikkeling en leegstaand vastgoed.
- Het voeren van een lobby ten behoeve van het beter en maatschappelijk benutten van leegstaand vastgoed.
- LOLA beperkt haar activiteiten tot de Metropoolregio Amsterdam, in 2025 in de gemeenten Amsterdam, Hilversum, Almere en Lelystad.

TERUGBLIK

In 2025 vierde LOLA haar tienjarig bestaan. Op 24 juni 2015 is de Stichting formeel opgericht nadat we al bijna een jaar hadden geëxperimenteerd met onze aanpak bij Lola Luid. In de loop van de tijd is de aanpak verder verfijnd en verbreed met, naast bruikleen, ook huurlocaties en dienstverleningsovereenkomsten. Maar de principes uit de beginjaren zijn altijd overeind gebleven. Leegstaand vastgoed zo maximaal mogelijk invullen met impactvolle activiteiten en een sterke lokale inbedding en betrokkenheid met een belangrijke rol voor de kwartiermaker. Dit wordt steeds beter gezien door gemeenten, eigenaren en vastgoedontwikkelaars.

Niet zonder trots hebben we, samen met (oud)collega's, huurders, bruikleners, eigenaren en partners teruggekeken op dit bijzonder decennium tijdens ons jubileumfeest in het najaar. Hier was ook een sterk inhoudelijk programma, waar verschillende kwartiermakers met eigenaren, gemeenten en specialisten in gesprek gingen over het maatschappelijk gebruik van leegstaand vastgoed.

LOLA heeft een dynamisch jaar achter de rug met veel nieuwe projecten en locaties die gesloten zijn. Het managen van de exploitaties was daardoor soms een uitdaging, maar andere projecten verliepen juist boven verwachting goed, waardoor we uiteindelijk een positief resultaat konden realiseren van € 11.590.- Er zijn wederom een aantal projecten gesloten, in maart sloot jongerenbroedplaats **SPOT** definitief. En in september hebben we ook van ons tweede project in Lelystad afscheid genomen, het **Verspil-me-niet-Centrum** is overgedragen aan een nieuw opgerichte programmeringsstichting waardoor de lokale inbedding van het project is geborgd. In oktober moesten we **Paas 8** in Amsterdam Zuidoost sluiten ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Datzelfde gebeurde met **Vonk #2** in Hilversum dat na meerdere verlengingen uiteindelijk 31 december ten einde kwam. Beiden projecten zijn vervangen door nieuwe locaties: **PopaLive** op Paasheuvelweg 14, waar meerdere bruikleners van Paas 8 naar toe zijn verhuisd; en **Vonk #3** op Kleine Drift 41, de voormalige inktfabriek Van Son inclusief een drietal bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn medio december in gebruik genomen door een vijftal bewoners die deels ook beheerder/kwartiermaker zijn. Het fabriekscomplex is pas sinds april 2026 in gebruik, omdat er nog geen elektriciteit beschikbaar was. We hebben het complex circa twee jaar in bruikleen tot aan de gebiedsontwikkeling. Daarnaast gaan we onderzoeken of we het monumentale hoofdgebouw kunnen aankopen voor de vestiging van een definitieve broedplaats.

Het Blauwe Huis zou aanvankelijk ook sluiten, maar is wederom meermaals verlengd, tot op dit moment augustus 2026. Kwartiermaker Vincent is ondertussen wel een klein nieuw project gestart in **De Poorthuisjes** op de Molukkenstraat, twee kleine gebouwtjes van elk 16 m2 waar al volop geëxperimenteerd is met allerlei buurt- en kunstprojecten. Vanaf maart 2026 huren we de pandjes zelfstandig van De Alliantie en leunt de exploitatie met name op subsidies van het Stadsdeel en diverse fondsen in relatie tot een groot community art project.

LOLA heeft rond de zomer maar liefst drie locaties van de gemeente Amsterdam in beheer genomen. Deze zijn deels het resultaat van een intensieve lobby bij de gemeente om meer maatschappelijke beheer mogelijk te maken in gemeentelijk vastgoed. **Lola Lokaal** is de tijdelijke invulling van de Olympusschool op IJburg, die tijdelijk leeg kwam te staan na het vertrek van basisschool het Spectrum. Later volgde de **Hal Zuiderkerkstoren**, die voortkomt uit een bewonersinitiatief van het Zuiderkerkshof midden in het centrum. De Hal stond leeg terwijl deze in het verleden als ontmoetingsplek werd gebruikt door de bewoners, daar bieden we in samenwerking met twee bewoners nu opnieuw ruimte voor. Een andere belangrijke nieuwe ontwikkeling is het beheer van de Buurtkamer XL op de Radarweg in Sloterdijk onder

de titel **Lola Lijn**. Aanvankelijk op basis van leegstandsbeheer voor een half jaar, omdat in de eerste ronde geen geschikte exploitant is gevonden. Bij de tweede tender hebben wij vervolgens ook meegedongen en de opdracht ook verkregen. Zowel de huur als het beheer en de programmering worden voor 5 jaar gesubsidieerd uit de Sociale Basis wat veel rust en mogelijkheden biedt om impact te maken.

Tot slot hebben we in Almere tijdelijk het beheer gekregen voor het verbouwde **Cultuurhuis Almere Buiten**. Er was nog geen aparte exploitatiestichting voor opgericht waarna de gemeente LOLA heeft gevraagd om tijdelijk het penvoerderschap op zich te nemen zodat de opening en exploitatie niet hoefde te worden uitgesteld. Naar verwachting dragen we het project in de zomer van 2026 over aan een nieuwe stichting.

Het Cultuurhuis Almere Buiten is de derde dienstverleningsovereenkomst, naast o.a. het sociaal beheer van **Stek Oost**. We hebben hier een opdracht die tot eind 2026 loopt en waarschijnlijk wordt verlengd tot het einde van de looptijd van het project van Stadgenoot en de gemeente. Er heerste een relatief rustige situatie, maar dat is sterk veranderd met een documentaire van Zembla en artikelen in het Parool die met name oude problemen uit de periode t/m 2023 opnieuw onder de aandacht brachten. Deze waren in de eerste plaats al de aanleiding om ons te vragen het sociaal beheer in te vullen. De situatie heeft dus geen betrekking op LOLA maar brengt wel onrust in de community en bij de opdrachtgevers.

De overige projecten verliepen grotendeels naar wens. De **Cultuurdome** heeft volop kunnen programmeren dankzij cultuursubsidies van de gemeente en het VSB fonds. Helaas hebben we voor het nieuwe jaar geen nieuwe gemeentelijke subsidie kunnen aanvragen, doordat er per organisatie maar één aanvraag mocht worden gedaan, dat is *Now's the Time* geworden. We hebben verlenging gekregen tot 1 juli, maar doordat er weinig middelen beschikbaar zijn is de exploitatie niet langer houdbaar en zullen we het project op deze datum definitief beëindigen ongeacht een evt. verlenging vanuit de eigenaar. Ook **Lola Lieven** draaide dit jaar naar wens. We ontvangen sinds 2025 structureel subsidie uit de Sociale Basis, die iets lager is dan aangevraagd. Maar dat is deels gecompenseerd met een subsidie vanuit het AFK voor de culturele programmering.

De exploitatie van **Now's The Time** is nog steeds niet op orde. We kampen met problemen die we vanaf de start nog niet helemaal hebben op kunnen lossen, zoals een gebrekkige verwarming. Maar de essentie is dat de horeca niet loopt, waardoor NTT BV haar huurverplichtingen niet na kan komen, en ook de dagverhuur blijft ver achter bij de doelstellingen. Beiden zijn de belangrijkste verklaringen waardoor NTT weer negatief geëindigd is. Onlangs heeft het bestuur een gesprek gevoerd met de horeca-BV om een nieuwe strategie voor de toekomst uit te denken. De dagverhuur inkomsten zijn in de begroting afgeschaald en hopen we deels te compenseren met dienstverleningsinkomsten. Talenten tekenen vanaf heden voor een kleine afdracht van hun verdiensten uit het ontwikkeltraject. Essentieel was daarnaast dat we vanaf 2026 zijn opgenomen in de Culturele Basisinfrastructuur als talentontwikkelingslocatie, voor drie jaar.

Daarmee is LOLA, ondanks het sluiten van vier projecten, iets gegroeid, met zeven nieuwe projecten en in oppervlakte van bijna 25.000 m² naar 26.000 m². Wat verder opvalt is dat onze afhankelijkheid van subsidies weer wat is gegroeid, van 37% naar 40%. We maken steeds meer een transitie naar een programmeringsstichting, met projecten als Lola Lieven, Lola Lijn, Now's The Time en De Poorthuisjes. Toch tonen de nieuwe projecten Lola Lokaal, PopaLive en Vonk #3 aan dat er nog steeds een gezonde markt is voor maatschappelijk leegstandsbeheer. Met name Lokaal en Vonk #3 waren binnen no time gevuld met ruimtezoekers die geen commerciële huren kunnen betalen.



IMPACT

Sinds een aantal jaren voeren we de impactmeting van Social Handprint uit (Maex). Over 2025 hadden we een licht gedaalde impact van € 2.251.000,- t.o.v. € 2.689.000,- in 2024. Er zijn een aantal logische verklaringen voor de lagere score. Lola Luid en Spot zijn twee belangrijke projecten die zijn verdwenen en met name veel impact maakten op SDG 3 Goede gezondheid en welzijn, met onder andere veel sport- en jongerenactiviteiten. Ook op SDG 9 Duurzame Steden en Gemeenschappen scoorden we iets lager door het wegvallen van een paar publieke voorzieningen en programmeringsubsidies, waarvan de RIMI-regeling van de Gemeente Amsterdam een belangrijke was in 2024. Andere SDG's scoorden juist een stuk hoger in 2025, zoals SDG 8 Waardig werk en economische groei, SDG 10 Ongelijkheid verminderen, waar onder andere Lola Lijn en Lieven veel aandacht aan geven en SDG 7 Betaalbare en duurzame energie. De laatste kan niet los gezien worden van Vonk #2 waar onder andere een duurzaamheidscentrum was gevestigd. Daarnaast hebben we veel aandacht voor duurzame inkoop en besparing op energiekosten.

PUBLICITEIT

LOLA is in 2025 actiever geweest op sociale media en met name de projecten hebben veel publiciteit gegenereerd. Het aantal volgers op Instagram is met 28% gegroeid tot 830, zonder inzet van betaalde promotie. De strategie richt zich op het consistent plaatsen van eigen content, wekelijkse zichtbaarheid van activiteiten van LOLA-locaties via stories en het maken van gedeelde content met locaties. Het bereik van de berichten laat een duidelijke groei zien. Waar berichten aan het begin van het jaar circa 263 accounts bereikten, hebben de vier meest recente posts een bereik van 11.922, 7.469, 6.964 en 4.582 accounts. De grootste bereikte doelgroepen zijn 35-44 jaar (33,5%) en 25-34 (26%). Tweederde was vrouw.

De website is actueel en sluit inhoudelijk aan op de communicatie via Instagram en LinkedIn. Waar social media vooral zichtbaarheid en actualiteit bieden, fungeert de website als verdiepende laag die wat meer focus heeft op gemeenten, eigenaren en ondernemers/ruimtezoekers met: uitgebreide informatie, aanvullend beeldmateriaal en praktische functionaliteiten zoals inschrijfmogelijkheden voor nieuwe locaties.

Via LinkedIn positioneert LOLA zich nadrukkelijk in de publieke ruimte. Hier worden relevante ontwikkelingen en externe erkenning gedeeld, zoals:

- Media-aandacht voor LOLA-locaties (bijv. De Poorthuisjes in het Parool)
- Prijzen en erkenning van kwartiermakers (zoals Cheryl, winnaar van de VSB Veranderaarsprijs 2025)
- Optredens en interviews (zoals het radio-interview van directeur Simon bij Red Light Jazz Radio over de Zuiderkerktoren)

Simon publiceert op zijn persoonlijke pagina (gedeeld op de algemene pagina) regelmatig over inhoudelijke vraagstukken met betrekking tot de activiteiten van LOLA.

In 2024 werd Simon benoemd tot Veranderaar 2024 door het VSB fonds. Afgelopen jaar werd Cheryl Mak, kwartiermaker van Now's the Time door externe partijen genomineerd voor al haar inzet voor creatief talent uit Almere en ook zij won deze titel, met daaraan gekoppeld een geldbedrag om in te zetten voor de ontwikkeling van NTT.



ORGANISATIE

De organisatie is verder ontwikkeld. Larreeny Valdink heeft de kernorganisatie verlaten en is kwartiermaker geworden van PopaLive, ondersteund door Yves Saidi, die Paas 8 heeft afgerond. In het najaar is Luk Jongsma het kernteam komen versterken. Hij was voorheen werkzaam als assetmanager voor een belegger en had de drive om meer maatschappelijk actief te zijn. Luk brengt met deze achtergrond een ander soort kennis in de organisatie. Hij is opdrachtnemer voor de beheer-technische en financiële organisatie van LOLA en kan daarmee ook een aantal taken van Simon ondervangen. Ook opent LOLA hiermee lijntjes naar beleggers, die soms met veel kantorenleegstand kampen.

Verder zijn er in de kernorganisatie geen wijzigingen. Laila Bakker is zakelijk coördinator voor o.a. de subsidies en communicatie, Nicole Steiner vervult de financiële organisatie en Bart van Heesch coördineert het technisch beheer.

Nieuw is dat sinds de start van PopaLive, LOLA ook weer een eigen kantoor heeft. Daar komt het kernteam elke dinsdag bijeen, waardoor de lijntjes weer wat korter zijn en optimaler wordt samengewerkt. Afgelopen jaar is Andrea Bijen aangesteld als vertrouwenspersoon, maar zij heeft in 2025 geen klachten in behandeling genomen. We zullen de vertrouwenspersoon nog actiever onder de aandacht brengen, met name ook bij de intake van nieuwe bruikleners of opdrachtnemers.

Door de vele nieuwe projecten was de werkdruk fors, maar deze is in Q1 2026 wat beter in balans gekomen. Wat daarbij helpt is dat er steeds meer structurele fondsen zijn, zoals de sociale basis in Nieuw-West (Lola Lijn en Lola Lieven), en meerjarige subsidies van Now's the Time. Verder zijn kwartiermakers zelf steeds meer bedreven in het aanvragen van subsidies, al dan niet met partners (Lola Lijn, Poorthuisjes, Vonk #3, Now's the Time). Ook zien we meer zelfstandigheid bij het beheer van locaties, waardoor minder ondersteuning nodig was vanuit de kernorganisaties.

In 2025 heeft er één kwartiermakersmeeting plaatsgevonden waar de vertrouwenspersoon is geïntroduceerd en een discussie is gevoerd over sociale veiligheid. Daarnaast is het jubileum georganiseerd, met een inhoudelijk programma, waar iedereen bij betrokken was. De saamhorigheid en samenwerking tussen de kwartiermakers onderling en de gedeelde identiteit is sterk. Ook met stichting LOU wordt goed samengewerkt, in 2026 gaan we gezamenlijk onderzoeken hoe we elkaar verder kunnen versterken.

LOLA heeft in 2025 18 projecten lopen waarvoor opdracht is verleend aan in totaal 40 zzp'ers, die zich grotendeels parttime hebben ingezet voor de projecten. Daarnaast zijn er circa 120 vrijwilligers actief geweest voor de verschillende projecten van LOLA, waarvan ongeveer 20 personen een vrijwilligersvergoeding hebben ontvangen.

FINANCIEN

LOLA heeft een positief resultaat geboekt van € 11.590,-. Daarmee lijken we structureler uit de rode cijfers weg te blijven. De positie van Now's the Time blijft wankel. Wel hebben we er vertrouwen in dat deze in 2026 met de structurele subsidie en oplossing voor de horeca-BV gekanteld kan worden. De resultaten van de overige projecten waren wisselend. Paas 8 en Spot eindigden negatief, omdat beide projecten in de laatste fase geen of minder inkomsten hadden, terwijl een groot deel van de kosten wel doorliepen. Hierop zal in toekomstige begrotingen beter geanticipeerd moeten worden. Bij Stek Oost hebben we een deel van het overschot uit 2024 besteed aan de programmering, waardoor dit project over 2025 lager uitkwam dan

begroot. Uitschieters naar boven zijn er ook. Zo profiteert Paas 6 van de toevoeging van extra ruimtes op de open vloeren, waarmee de verliezen uit de eerste jaren kunnen worden ingelopen. Het Blauwe Huis draait goed doordat er nauwelijks leegstand is. Datzelfde geldt voor Lola Lokaal, dat binnen een paar maanden volledig gevuld is waarmee de aanlooptekorten meteen zijn ingelopen. De echte uitschieter was Vonk #2. Hier profiteren we van de ideale indeling van het grote pand. Veel relatief kleine kantoren en een grote vraag naar betaalbare ruimtes in Hilversum. Er waren meer dan 100 bruikleners gevestigd en zelfs voor de laatste twee maanden werden nog contracten getekend.

De omzet was in 2024 al fors gestegen met 47% en in 2025 is de omzet opnieuw gegroeid, met 14% tot € 1.758.582,-. Het aandeel subsidies op de totale inkomsten is wel weer wat opgelopen van 37% naar 40% (44% in 2023). Wel hebben we meer langjarige subsidies geworven waardoor de belasting voor de organisatie is verminderd.

Met het positieve bedrijfsresultaat worden de algemene reserves weer enigszins ingelopen.

EVAULATIE 2025

In 2025 formuleerden we een viertal doelen. Deze zijn grotendeels uitgekomen:

- 1) Groei. We hadden als doel om in 2025 uit te breiden met drie tot vijf nieuwe projecten. Dat zijn er uiteindelijk zeven geworden (incl. dienstverleningsopdracht). Wel sloten ook vier projecten hun deuren. Belangrijk is dat we ook weer groeien in Amsterdam. Van 4 projecten en 6.326 m² aan het begin van het jaar, tot 9 projecten en 10.394 m², een groei van 64%.
- 2) Duurzaamheid. Ook deze doelstelling is ruimschoots behaald. Nieuwe projecten zijn duurzamer, zo heeft Lola Lijn een overeenkomst voor minimaal 5 jaar. Bij Vonk #3 hebben we aan de voorkant al de intentie uitgesproken om het pand aan te kopen. En bij PopaLive heeft de eigenaar ook al de intentie uitgesproken om ondernemers die een groei doormaken mee te nemen in de definitieve ontwikkeling. De twee kleine projecten De Poorthuisjes en Hal Zuiderkerkstoren hebben beiden een overeenkomst voor (in principe) onbepaalde tijd. Zo kunnen we meer blijvende impact maken. Ook zijn we meer structurele subsidierelaties aangegaan. Onder meer bij Lola Lieven en Lola Lijn met de sociale basis en meerjarige subsidies bij Now's the Time. De kernorganisatie is ook structureel uitgebreid met de komst van Luk Jongsma.
- 3) Beleidsplan. Door tijdgebrek met de vele nieuwe projecten is het nog niet gelukt om een meerjarig beleidsplan en jaarplan te maken. Wel is hierover het gesprek geopend met de kwartiermakers, het kernteam en ook de organisatie van Stichting LOU. Ook is dit jaarverslag een eerste aanzet hiertoe.
- 4) Jubileum. We hebben een mooie viering gehad van ons tienjarig jubileum. Ook is onze bekendheid verder toegenomen dankzij de interventies van afgelopen jaar.

VOORUITBLIK 2026

Voor 2026 hanteren we de volgende doelen:

- 1) Nieuwe markten en vastgoedontwikkeling. Er is vrij veel dynamiek in de markt van vastgoed. We constateren dat de kantorenleegstand toeneemt en dat beleggers dus ook hun perspectief verbreden. Zo gaan we in gesprek met een eigenaar die een groot deel van een gebouw heeft leegstaan en daar geen reguliere huurders voor kan vinden. LOLA kan een uitkomst bieden waardoor toch nog een deel van de servicekosten worden gedekt, terwijl de dynamiek wordt

versterkt. Ook de gemeente Amsterdam zoekt naar manieren om hun vastgoed efficiënter in te zetten. Denk bijvoorbeeld aan schoolgebouwen waarvan meerdere lokalen leeg staan. We participeren in het onderzoek daarnaar.

- 2) Onderzoek aankoop. Voor het eerst gaat LOLA onderzoeken of de aankoop van een gebouw interessant is om onze doelen voor de lange termijn te borgen. Ons nieuwe project in Hilversum komt hiervoor in aanmerking.
- 3) Beleidsplan en implementatie gedragscodes. Nu we een aantal meerjarige subsidies hebben ontvangen is er een extra aanleiding om de codes beter toe te passen. Dat betreft de Governance Code Cultuur, de Fair Practice Code en code Culturele Diversiteit. Dit integreren we in het meerjaren beleidsplan waar we in 2026 serieus werk van gaan maken.
- 4) Financiële stabiliteit. De exploitaties van veel projecten blijven spannend, ook is er de wens om opdrachtnemers beter te belonen voor hun werkzaamheden. Dat vraagt om gezondere financiële exploitaties. We zoeken naar nieuwe verdienmodellen en zijn ook kritischer bij het aangaan van nieuwe projecten. Doel is om nieuwe buffers aan te leggen om beter bestand te zijn tegen toekomstige tegenvallers.

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

Amsterdam, d.d. ...26

A.C. Thesingh
(voorzitter)

J. Draaisma
(penningmeester)

Angelo Bromet
(secretaris)