



Werkplan 2025

Werkplan 2025

September 2024

Inhoudsopgave

	Voorwoord	2
1	Missie en visie SLAK ateliers	3
2	Focus 2025	3
3	Interne organisatie	4
4	Meerwaarde voor de stad	6
5	Projecten in het kort	7

SLAK ateliers

Utrechtsestraat 51

6811 LT Arnhem

026-3515438

algemeen@slak.nl

www.slak.nl

Foto's

Sven Scholten

Voorwoord

Het Werkplan 2025 is opgesteld in september 2024 met op de achtergrond een traject van herstructurering van SLAK ateliers. In nauwe samenwerking met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen is in 2023 een herstructurering gestart waarbij in de periode 2023-2025 stappen worden gezet om te komen tot een stabiele exploitatie van de panden. Hierdoor zijn de Werkplannen voor 2023 en 2024 na afstemming met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen gaan plaatsmaken voor een Herstructureringsplan en Uitvoeringsagenda. Tijdens het opstellen van het werkplan 2025 is SLAK ateliers halverwege de herstructurering en is dit opnieuw een moment om de balans op te maken en te herijken.

Bij SLAK ateliers is sinds medio 2024 een duidelijke verbetering te merken ten aanzien van stabiliteit en vertrouwen, zowel binnen de interne organisatie als vanuit de doelgroep en overige belanghebbenden. Ten tijde van het schrijven van het Werkplan 2025 realiseert het team van SLAK ateliers dat er nog veel valt 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 focus naar een SLAK 2.0.

Per medio juni 2024 is Nick Paterson aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder van SLAK ateliers. Nick volgt Mark Steinfeld op die het afgelopen jaar als directeur-bestuurder ad interim een herontwikkeling van de organisatiestrategie heeft geïnitieerd. De hernieuwde koers van SLAK ateliers wordt nu verder vormgegeven en uitgezet onder leiding van Nick Paterson.

Nick (geboren in 1978) is een bevlogen (maatschappelijk) vastgoedprofessional en broedplaatsontwikkelaar die kan putten uit vele jaren ervaring bij uiteenlopende organisaties en projecten in het binnen- en buitenland. Dit allemaal op het snijvlak van de stenen, middelen en mensen die nodig zijn om waardevolle plekken en projecten te doen slagen.

SLAK ateliers is en blijft de kennis- en vastgoedpartner voor alle stakeholders die de culturele en creatieve sector in de groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen dragen.

Gezien de in 2025 doorgaande fase van herstructurering en periodieke updates van de uitvoeringsagenda aan de stakeholders, is het werkplan 2025 een beknopte samenvatting van de belangrijkste focuspunten.



1. SLAK ateliers hernieuwde missie & visie

SLAK ateliers heeft in het kader van de herstructurering haar visie en missie herzien en aangescherpt, aansluitend bij de vernieuwde organisatiestructuur en gericht op een 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."

2. Focus 2025

In 2025 gaat SLAK ateliers verder met de stappen die in 2023 en 2024 in gang zijn gezet in het kader van de herstructurering op basis van de Uitvoeringsagenda. De voortgang van de Uitvoeringsagenda wordt gedurende 2025 periodiek gedeeld en afgestemd met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Het hoofddoel is dat de ateliervoorraad behouden blijft, professioneel wordt beheerd en financieel gezond wordt geëxploiteerd waarbij betaalbaarheid, verduurzaming en continuïteit centraal staan en toewerkend naar een SLAK 2.0.

Gedurende 2025 blijft de focus op de verdere uitvoering van de verbeteractiviteiten als gevolg van de analyse op contractueel niveau en per pand. Naast contracten en panden in de portefeuille gaat SLAK ateliers ook in 2025 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.

2025 staat ook in het teken van het 60-jarige bestaan van SLAK ateliers. In dit kader wordt stilgestaan bij het ontstaan van de stichting voor de doelgroep en een vertaling naar het heden, waarbij SLAK ateliers wil floreren bij het creëren van meerwaarde voor én met haar doelgroep.

Zoals ook in 2024 is opgenomen in de Uitvoeringsagenda, wordt er in 2025 verder vorm gegeven aan een strategisch plan ten aanzien van de verduurzaming van de portefeuille.

Naast de focuspunten voortvloeiend uit de Uitvoeringsagenda, is het realiseren van nieuwe projecten in 2025 ook van belang en noodzakelijk, waarbij de projecten worden aangegaan op basis van nieuw gedefinieerde uitgangspunten, passend bij een SLAK 2.0.

3. Interne organisatie

Communicatie en dienstverlening

In het tweede helft van 2024 heeft SLAK ateliers een start gemaakt om de dienstverlening en communicatie te verbeteren. Onderdeel hiervan is de nieuwe werkwijze waarop de organisatie horizontaler is ingedeeld. In 2025 wordt er toegewerkt naar een verdere vormgeving van de klantteams, waarbij de reguliere vragen sneller en efficiënter kunnen worden beantwoord.

Hiervoor worden in 2025 werkprocessen efficiënter ingedeeld met behulp van een ticketingsysteem, worden er stappen ondernomen om tijdens mutaties de administratieve handelingen te digitaliseren en worden de standaardisatie van huurovereenkomsten voortgezet door middel van de ROZ-model contracten. Deze professionaliseringsslagen zorgen ervoor dat er meer capaciteit ontstaat om de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren.

Een onderdeel van deze verbetering is de periodieke bezoeken aan de panden, waardoor huurders drempelverlagend in contact kan komen met SLAK ateliers en er meer ruimte ontstaat voor dialoog en samenwerking.

Onderhoud JW Vastgoed

De onderhoudsmeldingen worden per 1 januari 2024 door JW Vastgoed namens SLAK ateliers in behandeling genomen. Een reparatieverzoek kan worden ingediend via de online portal, waarbij huurders inzage hebben in de actuele status van de melding. Daarnaast is de bereikbaarheid voor de huurders van SLAK ateliers vergroot doordat JW Vastgoed voor calamiteiten 24 uur per dag bereikbaar is.

SLAK ateliers is ervan op de hoogte dat dit andere werkwijze niet altijd eenvoudig is voor haar huurders. In 2025 wordt op basis van een jaarevaluatie een verbetertraject gestart om de samenwerking met JW Vastgoed en de dienstverlening voor de huurders te verbeteren.



Servicekostenafrekening

De laatste maanden van 2024 wordt met behulp van externe capaciteit een inhaalslag gemaakt bij het opstellen van eindafrekeningen servicekosten. In 2025 is het streven om weer in de pas te lopen met de jaarlijkse afrekeningcyclus, waardoor het mogelijk is de communicatie over afrekeningen te verbeteren.

Online communicatie

Het streven is om in het laatste kwartaal van 2024 de nieuwe huisstijl en website van SLAK ateliers te lanceren. Aansluitend hierop wordt gedurende 2025 de zichtbaarheid online vergroot, doordat SLAK ateliers actiever en inhoudelijk gaat communiceren via haar sociale mediakanalen en nieuwsbrief. Hierbij wordt verbinding en waarde uitwisseling gezocht met haar doelgroep.

Kantoor SLAK ateliers

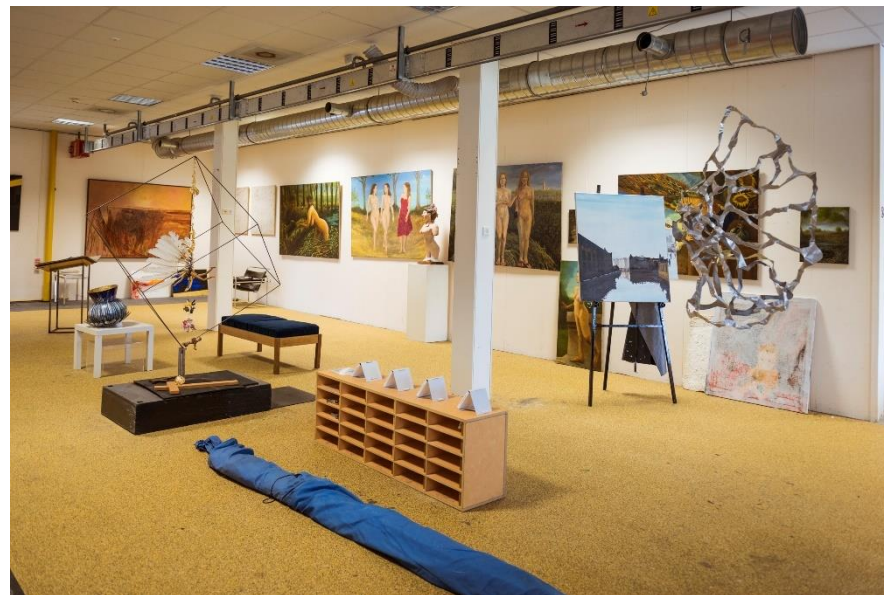
Door personele wisselingen en de focus op het uitvoeren van de uitvoeringsagenda is de verhuizing van het kantoor verplaatst naar 2025. Hierbij is het van belang dat het nieuwe kantoor een zichtbare locatie heeft in Arnhem en er ook een loket wordt geopend in de gemeente Nijmegen.

Huurdersklankbord

Het klankbord 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. Om een huurdersklankbord mogelijk te maken zijn de statuten van SLAK ateliers in de tweede helft van 2024 gewijzigd. In 2025 wordt onderzocht in welke vorm een huurdersklankbord passend en werkbaar is. SLAK ateliers is voornemens de huurdersklankbord op te richten en in gebruik te nemen.

Governance Code Cultuur

In 2024 is de Governance Code Cultuur die intern wordt toegepast geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie worden in 2025 de beoogde wijzigingen doorgevoerd.



4. Meerwaarde voor de stad

Doelgroepenbeleid

In 2025 worden de kenmerken van de doelgroep van SLAK ateliers nader in kaart gebracht. Daarnaast wordt diepgaandere kennis opgedaan over de behoefte vanuit de doelgroep en de aansluiting op het aanbod van SLAK ateliers.

Op basis van dit onderzoek wordt in nauwe samenwerking met de Gemeenten Arnhem en Nijmegen en vanuit de vernieuwde visie en missie van SLAK ateliers onderzocht om een passende werkwijze te realiseren voor het doelgroepenbeleid in de groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

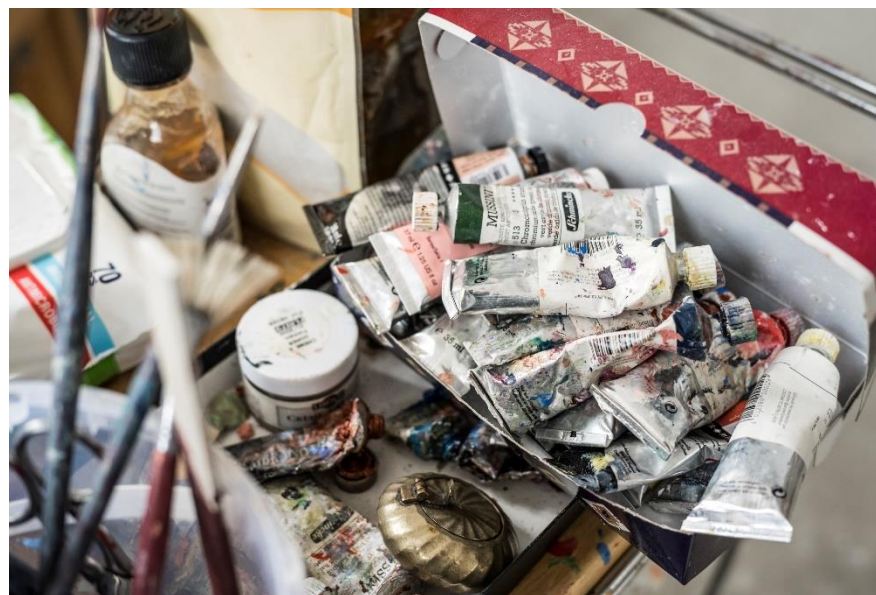
Daarnaast biedt het aanvullende inzicht de mogelijkheid om zowel in de bestaande portefeuille als de nieuwe projecten waarde toe te gaan voegen op basis van een profiel van een pand. Dit profiel kan worden gedefinieerd op basis van een gewenste samenstelling van de groep huurders en disciplines.

SLAK ateliers is als kennispartner niet enkel faciliterend, maar voegt door de zichtbaarheid te vergroten en samenwerking te verbeteren waarde toe voor en met de doelgroep en andere belanghebbende binnen de cultuursector.

Verduurzaming portefeuille

Zoals ook eerder opgenomen in de Uitvoeringsagenda voor 2024, wordt in 2025 een strategie en plan opgesteld ten aanzien van verduurzaming van de portefeuille van SLAK ateliers. Verduurzaming betekent het “duurzaam maken” en dat is meer dan een energielabel voor een pand. Dit ziet ook toe op de keuze voor het energiecontract tot en met het aanbrengen van radiatorfolie, het voeren van gesprekken met eigenaren en vooral het creëren van bewustwording bij de gebruikers door informatie en kennis van de panden en de energetische staat. Met betrekking tot de eigendomspanden betekent dit ook het inzichtelijk maken van de (financiële) gevolgen en mogelijkheden van een toekomstig Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) aanpak. Dit proces integreert niet alleen het

reguliere onderhoud van de panden, maar ook duurzaamheidsmaatregelen om de energieprestaties te verbeteren en de CO₂-uitstoot te verminderen. Hierin wordt ook gekeken naar verduurzaming van de panden op natuurlijke momenten. Dit betekent het slim combineren van duurzaamheidsmaatregelen met geplande onderhoudswerkzaamheden of renovaties. Dit resulteert in kostenbesparing en het maximaliseren van de haalbare verbetering.



5. Projecten in het kort

Het realiseren van nieuwe projecten in 2025 is van belang en noodzakelijk voor het hoofddoel van de herstructurering van SLAK ateliers. Het hoofddoel van de herstructurering is de ateliervoorraad behouden op basis van een financieel gezonde exploitatie, waarbij betaalbaarheid, verduurzaming en continuïteit centraal staat. Op basis van dit gegeven gaat SLAK ateliers actief op zoek naar mogelijkheden, waaronder bij de ontwikkelingen in Rijnpark en Arnhem-Zuid in Arnhem. Daarnaast zijn er een aantal lopende projecten waaraan SLAK ateliers in 2025 een vervolg gaat geven.

Archipel des Arts, Nijmegen

In 2025 gaat SLAK ateliers in samenwerking met woningcorporatie Talis, Cultuurhuis de Lindenberg, welzijnsorganisatie Bindkracht10 en het wijkplatform Aldenhof een vervolg geven aan de ontwikkeling van broedplaats Archipel des Arts op basis van de intentieovereenkomst ondertekend in 2023.

Griftdijk 91-93, Nijmegen

SLAK ateliers is aan het onderzoeken naar de mogelijkheid om een vleugel van het schoolgebouw aan de Griftdijk in Nijmegen noord in beheer te nemen. De voormalig klaslokalen zijn lichte ruimtes en geschikt om als atelierruimte in gebruik te worden genomen. Hierbij is de mogelijkheid 8 tot 20 atelierruimtes toe te voegen aan de portefeuille.

Heijenoordseweg 5a, Arnhem

In 2025 wordt in samenwerking met de eigenaar en de gemeente Arnhem onderzocht naar de mogelijkheid om het gebouw in gebruik te nemen voor de doelgroep van SLAK ateliers. De voormalig klaslokalen zijn lichte ruimtes en geschikt om als atelierruimte in gebruik te worden genomen.

Lankforst 2610, Nijmegen

In 2025 is SLAK ateliers voornemens om het voormalig schoolgebouw in beheer te nemen, waarmee 12 atelierruimtes worden toegevoegd aan de portefeuille.

Streekweg, Nijmegen

Het programma van eisen zoals is opgesteld door SLAK ateliers heeft als startpunt gediend voor een schetsontwerp. Het gebouw moet passen binnen de duurzame en zelfvoorzienende ontwikkeling van de Streekweg. De mix van de verschillende soorten ateliers en daarbij horende flexibele indeling maakt het uitgangspunt toekomstbestendig. In samenwerking met de gemeente Nijmegen wordt onderzocht om een vervolgstap te zetten om tot een realisatie te komen van het project.