

## **Jaarverslag 2024**



**Tijdelijk beheer, permanente impact**

**Utrecht, 27-07-2025**

# Jaarverslag 2024

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| I ALGEMEEN                                                              | 2  |
| I.1 Tijdelijk beheer, permanente Impact                                 | 2  |
| I.2 Omschrijving Akte van oprichting                                    | 3  |
| I.3 Activiteiten                                                        | 3  |
| 2 SAMENVATTING                                                          | 5  |
| 2.1 Professionalisering, structuur en zichtbaarheid                     | 5  |
| 2.2 Participatieve programmering                                        | 5  |
| 2.3 Ankerpand                                                           | 5  |
| 2.4 Financieel dynamisch                                                | 5  |
| 3 LOCATIES                                                              | 6  |
| 3.1 't LOU-vre - Soest                                                  | 6  |
| 3.2 De LOUF - Amersfoort                                                | 6  |
| 3.3 de CLOU - de Bilt                                                   | 7  |
| 3.4 Lab LOU - Zeist/De Bilt                                             | 8  |
| 3.5 Berlijnplein - Utrecht                                              | 10 |
| 4 OPDRACHTEN EN SAMENWERKING                                            | 11 |
| 4.1 Advies en ondersteuning startende broedplaatsen                     | 11 |
| 4.2 Regionaal broedplaatsen netwerk                                     | 11 |
| 4.3 Samenwerking LOU, Jeugdfonds Sport en Cultuur, Kunstbende en ZIMIHC | 11 |
| 5 COMMUNICATIE, MARKETING, NETWERK EN LOBBY                             | 12 |
| 5.1 Communicatie en marketing                                           | 12 |
| 5.2 Netwerk                                                             | 12 |
| 5.3 Lobby                                                               | 12 |
| 6 ORGANISATIE                                                           | 13 |
| 6.1 Bestuur                                                             | 13 |
| 6.2 Kernteam                                                            | 13 |
| 6.3 Kwartiermakers                                                      | 13 |

## I ALGEMEEN

### I.1 Tijdelijk beheer, permanente Impact

Stichting LOU wil positieve impact wil genereren door zichtbare maatschappelijke meerwaarde te creëren in lege panden in de regio Utrecht. LOU werkt met een heldere aanpak: inclusief, ingebed in de buurt en met creatieve concepten die meebewegen met de lokale behoeftes.

Zo ontstaan levendige plekken waar creatieven, sociaal maatschappelijke organisaties en lokale bewonersinitiatieven de ruimte krijgen die ze nodig hebben en verdienen. Deze plekken faciliteren ontmoeting, samenwerking en dragen bij aan positieve impact op hun omgeving. Zowel op individueel niveau als voor de lokale gemeenschap.

De impact die LOU nastreeft:

- Versterken van sociale cohesie en sociaal weefsel op wijkniveau/gemeenschappen
- Verbeteren van mentale gezondheid van bewoners
- Versterken leefbaarheid van omgeving
- Vergroten cultuurbeleving, -educatie en -participatie
- Vergroten zichtbaarheid van lokale artiesten
- Verbeteren ondernemersklimaat
- Stimuleren van innovatie en samenwerking
- Stimuleren van duurzaamheid en bewustzijn daarover

## **1.2 Omschrijving Akte van oprichting**

Met ingang van 7 februari 2019 is Stichting Leegstand Oplossers Utrecht opgericht bij notariële akte. KvK-nummer: 73940178 te Utrecht. De Stichting is gevestigd op Barkasstraat 5, 3534 PH te Utrecht

De doelstelling van de stichting is het genereren van oplossingen voor leegstand, het versterken van het bewustzijn bij pandeigenaren, de gemeente en de publieke opinie over de gevolgen van leegstand en de mogelijkheden voor (tijdelijke) herbestemming met maatschappelijke en/of creatieve meerwaarde en verder al hetgeen hiermee in de ruimste zin verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De stichting tracht dit doel te bereiken onder meer door het ontwikkelen van projecten met een maatschappelijk en/of creatieve toegevoegde waarde in leegstaand vastgoed in Utrecht en omstreken en het verrichten van alle verdere handelingen en verder al hetgeen hiermee in de ruimste zin verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Het vermogen van de stichting dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting. De stichting beoogt niet het maken van winst.

Op 31 december 2024 bestaat het bestuur uit de volgende personen:

- mevrouw G.M.W. (Gabrielle) Abdelkauï - Muris, voorzitter
- mevrouw M. (Marije) Lieuwens, secretaris
- de heer M.C. (Maarten) Spil, penningmeester

De leden van het bestuur bekleden hun functie onbezoldigd.

De directie wordt gevoerd door de heer S.A. (Simon) van Dommelen

## **1.3 Activiteiten**

De stichting heeft zich in 2024 bezig gehouden met de volgende activiteiten:

- Het ontwikkelen van visies, opzetten van organisaties en technisch, financieel en sociaal beheren en programmeren van de panden:
  - o 't LOU-vre, Van Weedestraat 97, 3761 CD Soest
  - o de LOUF, Hoefseweg 5, 3821 AE Amersfoort
  - o Lab LOU, Weteringlaan 1, 3732 HZ De Bilt (Zeist)
  - o CLOU, Molenkamp 44, 3732 EV De Bilt
  - o Nieuwe locatie op het Berlijnplein, Utrecht (voorbereiding)
- Het verhuren en in bruikleen geven van ruimtes in de panden
- Het programmeren van activiteiten in de panden, aansluitend bij de doelen van Stichting LOU en de visies van de verschillende locaties
- Het acquireren van nieuwe locaties in de provincie Utrecht
- Het verzorgen van presentaties, interviews en andere communicatie-uitingen

- Het voeren van een lobby ten behoeve van het beter en maatschappelijk benutten van leegstaand (gemeentelijk) vastgoed



## 2 SAMENVATTING

### 2.1 Professionalisering, structuur en zichtbaarheid

2024 is voor Stichting LOU een jaar geweest van professionalisering zowel intern als extern, met focus op aanbrengen van meer structuur (intern) en zichtbaarheid (extern). Nieuwe werkstructuren, een nieuw administratiesysteem, nieuwe bestuursleden, nieuwe energieleverancier, nieuwe hosting voor de website, deelname in nieuwe netwerken etc met als resultaat een stabielere organisatie en uitzicht op groei.

### 2.2 Participatieve programmering

Op alle locaties hebben de kwartiermakers in samenwerking met o.a. burgerinitiatieven, lokale ondernemers, vrijwilligers, welzijn- cultuur- en jongerenorganisaties, onderwijs- en educatie-instellingen een enorme verscheidenheid aan participatieve activiteiten ontwikkeld die aansluiten bij de lokale behoefte en omgeving.

Van open podium tot debatavond, van upcycling workshop tot kliederlab, van kunstexpositie tot tuinmiddag, van vragenuurtjes aan de lokale politiek tot burn-out spreekuur, van community-theater tot aanschuifdiner en het realiseren van een gereedschapbieb, weggeefwinkel en plantenasiel.

Op een laagdrempelige manier is er op veel niveaus bijgedragen aan cultuurparticipatie, zijn kwetsbare doelgroepen geactiveerd en zijn er levendige buurthuis kamers ontstaan waar echt iedereen welkom is.

### 2.3 Ankerpand

Ook de wens voor het realiseren een 'ankerpand' in de stad Utrecht heeft zijn start in 2024 gehad met een onderzoek naar de mogelijkheden om als vierde hoofdhurder op het cultuurcluster Berlijnplein in Leidsche Rijn toe te treden.

### 2.4 Financieel dynamisch

De liquiditeitspositie was in de eerste helft van 2024 zorgwekkend, met name door tegenvallende (dag)verhuurinkomsten, hogere energielasten en onverwachte kostenposten. Dit heeft geleid tot een extra bestuursvergadering waarin concrete actiepunten zijn geformuleerd om dit te verbeteren. De meest belangrijke punten waren kortere lijntjes tussen kwartiermakers en management, promotie van dagverhuur en subsidie voor overheadkosten. Gelukkig heeft de liquiditeitspositie zich gedurende het jaar hersteld en het jaar eindigde met een mooie afsluiter: Simon van Dommelen won de prijs van het VSB-fonds als Veranderaar 2024.

## 3 LOCATIES

### 3.1 't LOU-vre - Soest

Eigenaar DOMUS

Looptijd 20 december 2021 tot 1 september 2025 (verlenging van 1 jaar)

't LOU-vre is de meest stabiele locatie van LOU en heeft vooruitzicht om in elk geval tot september 2025 in bedrijf te blijven. Domus vastgoed ontwikkeling vroeg LOU in de tijd tot herontwikkeling van het bankgebouw leegstand te voorkomen. Onder de noemer 't LOU-vre worden ruimten aangeboden voor creatieven, startende bedrijfjes en maatschappelijke initiatieven, die op zoek zijn naar een atelier, kantoor of oefenruimte. Bij binnenkomst is er een shop/conceptstore waar allerlei handgemaakte cadeau's te verkrijgen zijn, in combinatie met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte/horeca.

In samenwerking met de bruikleners, is het een laagdrempelige ontmoetingsplek voor de omgeving geworden, waar met regelmaat kleine evenementen georganiseerd worden.

Een greep uit het programma:

- Groet & Ontmoet: speciaal voor Soestenaren die op zoek zijn naar contact
- Soep & Ontmoet: Soep en een praatje aan de aanschuiftafel
- Politiek praatje: laagdrempelig vragen stellen aan de aanwezige plaatselijke politicus
- Burn-out cafe: een moment om mensen te ontmoeten die herkennen in welke situatie je zit en professionals die je verder kunnen helpen
- Open Schildercafe: deelnemers zijn zelf bezig met eigen schilderij samen met (amateur) kunstenaars.
- Maak & Haak cafe: Een creatieve ochtend onder begeleiding van handwerk specialisten.
- Crea Cafe: Maandelijks een ander thema centraal zoals eco print/borduren/weven/collage/origami

Er is - dankzij de tomeloze inzet van kwartiermaker Myrna van Schoonhorst - een goede connectie met de winkeliersvereniging, de gemeente en de buurtbewoners.

## place to be in Soest

De oude AHN Amro-bank in Soest is ineens een bruisende hotspot vol ondermende creativiteit, lusterend naar de naam 't Louvre.

„We zijn antikaar maar wel met nadrukkelijk een sociale functie. Zie het als een hip buurthuis of conceptstore



Myrna van Schoonhorst

**Soest** is niet meer een afgelegen dorpje met welksoort kleine winkeltjes. Het is nu een hip buurthuis of conceptstore waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop. Het is een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

**Kleinere tafelen**

Stop over de drempel van 't Louvre en je staat in een gezellige hal met een houten vloer. Het is een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

om Oud Soest en verder komt het voorbij bij kunstliefhebbers van oud en nieuw.

**Kwartiermaker**  
Myrna van Schoonhorst is nu een voorbeeld van een kwartiermaker. Ze maakt 't Louvre een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

De Soester hotspot begon in januari van dit jaar. Het is een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

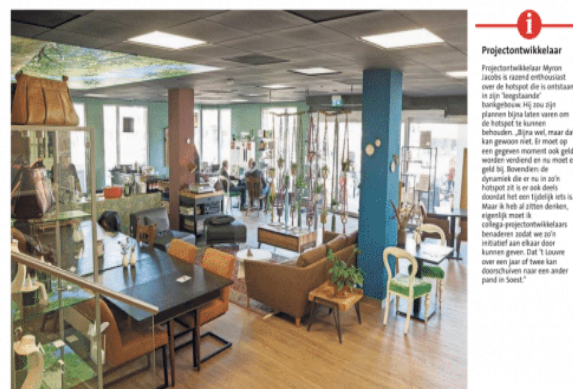
Myrna van Schoonhorst.  
„Het is een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

**Ontmoetingsplek**  
't Louvre is nu een ontmoetingsplek. Het is een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

**Bezoekers**  
Voor de ramen staat al te horen dat het een plek is waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.



Het bankgebouw op de hoek Nassauplantsoen/Van Weesestraat heeft ingewoond 't Louvre. De 'Reef' op de bovenste etage: een grote multifunctionele ruimte met ramen rondom.



De overname centrale hall van de voormalige culturele hotspot. FOTO: STAFFORD GARDNER / AGENCE BUREAU

**Projectontwikkelaar**

Projectontwikkelaar Myrna Jacobs is razend enthousiast over de hotspot die is ontstaan in zijn 't Louvre'.

„Het is een plek waar je kunt komen voor een kop koffie, een praatje of een workshop.

Op reis met de magische truffels

De Soesterse Brigitte van Hengstam heeft met haar bedrijf 't Louvre' haar plek gevonden op de eerste verdieping van 't Louvre. Ze doet in 't Louvre'.



De goudsmid-in-opleiding houdt van de interactie met de klant

Peggy Brands werkt in de soep, maar dat is niet het enige wat ze doet. Ze is een goudsmid-in-opleiding.



'Het beste van lokaal' wordt de digitale poort naar Soest

Beau Mulders is geen kunstenaar, maar wel een ondernemer. Hij doet in 't Louvre'.

Leuk dat er af en toe iemand langskomt tijdens het schilderen

Kunstenaar Elise Uilen werkt niet thuis en ergens op zolder, maar dat is niet echt optimaal. Ze maakt haar bloemstukken nu in 't Louvre'.



### 3.2 De LOUF - Amersfoort

Eigenaar Hagedoorn Ontwikkeling

Looptijd jan 2024 - juni 2025

Sinds januari 2024 heeft LOU een voormalig kinderdagverblijf en een enorme buitenruimte in het Hoefkwartier omgetovert tot de LOUF; een levendige ontmoetingsplek, waar ruimte is voor creatieven en buurtinitiatieven. Kwartiermaker Paolo van Eerten is op deze locatie de spin in het web. Het gebied, nu vooral nog bekend als de HoefWest, verandert de komende jaren van een kantoorgebied met een aantal grote onderwijsinstellingen naar een nieuwe stadswijk. Eigenaar Hagedoorn Ontwikkeling BV zal op deze locaties woningen ontwikkelen.

In de aanloop naar deze transformatie, functioneert de LOUF ook als placemakingslocatie. Maandelijks is er open huis met performances, wordt er samen met buurtbewoners gewerkt aan de moestuin en organiseren de bruikleners samen een festival. Er zijn documentaire-avonden, een kunstbouwplaats en de muzikale kruisbestuiving djembedjem. Buurtwerkorganisatie Indebuurt033 heeft haar huiskamer gevonden in de LOUF en er is een vaste club lokale vrijwilligers die actief meedoet. Het buitenterrein is veranderd in een prettige groene verblijfsplek. Alle ruimtes zijn verhuurd er zijn extra verhuurbare m2 toegevoegd, door het plaatsen en in bruikleen geven van zeecontainers op het buitenterrein.

De dagverhuur komt op deze locatie lastig van de grond, met als voornaamste reden grote concurrentie van aanbieders in de buurt met betere faciliteiten. Ook de samenwerking met lokale sport- en onderwijsinstellingen is op deze locatie onderzocht, maar niet vruchtbaar gebleken. Deze willen/kunnen alleen plannen op lange termijn maken, en dat is vanwege korte looptijd niet mogelijk.

Helaas is er in 2024 sprake geweest van vandalisme, hierop is besloten extra veiligheidsmaatregelen te treffen in de vorm van een (mobiel) camera- en alarmsysteem.

Sinds eind 2024 is de LOUF officieel erkend als sociale wijkontmoetingsplek, waarbij Gemeente Amersfoort een subsidie van 25.000,- per jaar voor 2025 en 2026 toekent. Dit biedt mogelijkheden om op vaste momenten open te zijn en een meer uitgebreid cultureel buurtprogramma te ontwikkelen. Denk aan een inlooplunch, workshops, spelletjesavonden en wisselende exposities. Goed nieuws kwam ook van Hagedoorn, die aan heeft gegeven de bruikleenovereenkomst te verlengen tot juni 2025.

## Ideeën en mensen komen samen in tijdelijke culturele broedplaats De LOUF

 Claire Hartzuiker 11 oktober 2024, 12:33 • Aangepast 17 februari, 13:56  
• 1 minuut leestijd



© Nieuwsplein33

**Amersfoort - In het Amersfoortse Hoefkwartier staat sinds januari de bruisende ontmoetingsplek de LOUF. Wat ooit een leegstaand kinderdagverblijf was, is nu omgetovert tot een tijdelijke broedplaats voor creativiteit en buurtinitiatieven.**

### 3.3 de CLOU - de Bilt

Eigenaar Woongroen

Looptijd 1 februari 2024 - 31 december 2026

Na de onverwachte sluiting van Buro Lou in Bilthoven is in samenwerking met gemeente de Bilt en wooncorporatie Stichting Woongroen een nieuwe locatie gevonden aan de Molenkamp 44 in De Bilt. Om eenzelfde sfeer als in de vorige locatie te creëren, vanuit duurzaamheidsperspectief en om kosten te besparen zijn veel materialen, zoals deurposten, deuren, plafonds van de oude locatie meegenomen en hergebruikt.

Naast werkplekken voor oude bekenden van Buro LOU bestaan de huurders uit creatieven in oa fotografie, theater, recycling van kleding, beeldende kunst, Bonbon Margo en de Recycle Werkplaats. Helaas zijn er op deze locatie een aantal tegenvallers geweest. De verhuur van de vaste ruimtes is minder snel gegaan dan verwacht, met als voornaamste reden slechte ventilatie in het pand en hogere prijzen per ruimte in vergelijking met de bruikleenvergoedingen bij Buro LOU. Met een bijdrage vanuit de broedplaatsenregeling van Provincie Utrecht is de ventilatie eigenhandig op orde gebracht.

Ondanks de tegenvallende huurinkomsten en hogere kosten, staat de CLOU inmiddels bekend als de buurt broedplaats; een actieve, laagdrempelige ontmoetingsplek met een expositieruimte, open podium en ontwikkelplek voor alle inwoners van De Bilt en Bithoven. Pauline Wijnen, kwartiermaker van De CLOU heeft zich ingezet om ook van deze locatie een bruisende plek te maken.

In de CLOU worden onder meer de volgende terugkerende activiteiten georganiseerd:

- Soep stories (verhalen uit de wijk in samenwerking met professionele verteller/ muzikant of professionele kok uit een andere cultuur)
- Kring LOU (Een vertel- en muziekmiddag waarbij verschillende doelgroepen door middel van verhalen en taal kennis maken met elkaars cultuur en achtergrond)
- Upcycle en recycle workshops
- Queer jongeren café
- Open Podium avond (lokale professionals en amateurs spelen samen)
- Theatermaken community art (professionele regisseur met ouderen uit de buurt)
- Mozaïek Kunst buurt project (kinderen onder begeleiding van een kunstenaar maken buurtkunstwerk)



Pauline Wijnen (in het blauw) met naast haar Simon van Dommelen Merlyn van Dobben

## De CLOU creatieve superplek

16 april 2024 om 11:45

Voorlezen Overig

**DE BILT** Begin dit jaar stonden ongeveer veertig creatieve ondernemers op straat toen er een abrupt einde kwam aan Buro LOU, de kunstzinnige kruisbestuiving in het voormalige politiebureau aan de Leyenseweg in Bithoven. Kwartiermaker

### 3.4 Lab LOU - Zeist/De Bilt

Eigenaar Jeroen Silfhout

Looptijd 1 november 2023 tot 31 december 2025

Eigenaar Jeroen van Silfhout durfde het aan om het oude tuincentrum Akkerflora na 8 jaar leegstand door Stichting LOU en Stadslab Zeist om te laten toveren tot de eerste creatieve en sociale broedplaats van regio Zeist/ De Bilt. Stadslab Zeist was al 3 jaar bezig om een geschikte locatie voor een broedplaats te vinden. Stadslab Zeist en Jeroen van Silfhout werden aan elkaar gekoppeld door een inwoner van Zeist. Kort daarna vonden Stichting LOU en Stadslab Zeist elkaar. En na een intensief proces van een half jaar kregen zij op 1 november 2023 de sleutels van het casco verbouwde pand. Vers verbouwd en ingericht zijn op 29 januari 2024 de deuren van Lab Lou geopend.

Begin 2024 heeft Lab LOU een turbulente periode gehad met rioleringsproblemen, welke samen met de eigenaar en bruikleners is aangepakt en opgelost. Het team van Lab LOU heeft een aantal wisselingen gekend, waardoor het organisatorisch soms erg onrustig was. Inmiddels zijn wel alle vaste ruimtes verhuurd en is er een hechte



community. De dagverhuur is echter te hoog begroot gebleken, wat met name te verklaren valt door de grote ontmoetingsruimte die centraal in het pand ligt, maar hierdoor ook verkeersruimte is.



Bijzonder aan deze locatie is dat de kwartiermakersrol door een team van Stadslab Zeist wordt uitgevoerd. In Lab Lou kunnen creatieve en sociale ondernemers werkruimtes huren, flexwerken en samenwerken. Daarnaast worden in Lab Lou allerlei (bewoners)initiatieven ontwikkeld en worden mensen in hun kracht gezet door het aanbieden van gericht programma en het creëren van werkervaringsplekken. In Lab Lou worden ook tal van creatieve en culturele activiteiten aangeboden.

Regulier terugkomende activiteiten zijn onder meer:

- Kunst- en klederlab: Kunstlessen voor kinderen van 2-9 jaar
- Spelletjesavond: Maandelijke avonden met een groeiend aantal deelnemers
- Laura's Sabor Aanschuifdiners: Huiskamerrestaurant
- Plantenasiel: Een initiatief dat sociale cohesie bevordert
- Gereedschapsbieb: Een gratis uitleenservice voor gereedschap
- Doe Café: Creatieve activiteiten voor ouderen en eenzame mensen
- Vier het Vrouw Zijn: Creatieve avonden voor 50+ vrouwen
- Queer Dialogocafé's en hangout: Interactieve avonden
- Open Atelier: Maandelijke bijeenkomsten voor buurtbewoners en amateurkunstenaars
- De Naaiclub: Naaiatelier voor upcycling en kledingontwerp

Lab LOU Groen is een groot en meerjarig programma, waarbij samen met buurtbewoners, de Groene Makelaar, lokale groene en sociale organisaties en de Lab Lou ondernemers de sociale cohesie in de wijk wordt verstevigd en de wijk verder vergroend.

Voor de programmering is KF Hein heeft een subsidie van 25K toegekend voor het komende jaar en VSB heeft een toekenning van 50K voor 2024 en 2025 gedaan. Ook Gemeente Zeist heeft een bijdrage van 30.000,- voor 2 jaar toegezegd en er zijn een aantal kleinere fondsen aangeschreven.

### 3.5 Berlijnplein - Utrecht

|          |                                                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------|
| eigenaar | Gemeente Utrecht                                                  |
| looptijd | mrt 2025 - eind 2028 co-creatie en bouw, oplevering pand in 2029. |

Deze locatie is een bijzonder project voor LOU. Het betreft het in co-creatie vormgeven en exploiteren van een nog te realiseren nieuwbouwpand in Leidsche Rijn van 1925m<sup>2</sup> (bvo) bestemd voor cultureel-maatschappelijke instellingen (waaronder een jongerencultuurhuis en een buurtwerkkamer) en ca. 1435 m<sup>2</sup> voor ondernemers in de kunst en cultuursector.

Het pand zal zich gaan bevinden op het cultuurcluster Berlijnplein, waar 3 andere hoofdhuurders (HKU, RAUM en DePlaatsmaker) nieuwbouwpanden zullen gaan exploiteren, gericht op kunst en cultuur. Het cultuurcluster wordt volledig in co-creatie met elkaar vormgegeven.

De gemeente Utrecht heeft een subsidieregeling opgesteld om de nieuwe hoofdhuurder financieel te ondersteunen in het uitvoeren van zijn taken gedurende de aanloopfase (tot aan de oplevering) en gedurende de exploitatiefase (voor een periode van maximaal 15 jaar). Daarnaast stellen ze ook eenmalig een investeringssubsidie beschikbaar voor in het inbouwpakket.

LOU heeft een - door de gemeente Utrecht gefinancierd - vooronderzoek gedaan om de lokale behoefte te inventariseren en te onderzoeken of zij volgens haar eigen visie, missie en werkwijze van toegevoegde waarde kan zijn. De conclusie is positief, wat betekent dat de stichting begin 2025 een plan van aanpak zal indienen bij de gemeente Utrecht.

#### Potentiële locaties

Er is in 2024 een verkenning gedaan naar het invullen van een divers aantal leegstaande panden, welke om verschillende redenen niet haalbaar of passend leken. Onder meer is gekeken naar:

- Jaarbeurs - Schottenkeet Wonderwoods - Gebiedscoöperatie olv Bureau Brick
- Baarn - Tolweg 2 industriegebied - Domus
- Houten - winkelcentrum - Altera Vastgoed

## 4 OPDRACHTEN EN SAMENWERKING

### 4.1 Advies en ondersteuning startende broedplaatsen

LOU is door Provincie Utrecht benaderd om vanuit ervaring en kennis mbt exploitatie van publieke multifunctionele panden en het hiermee behalen van uiteenlopende beleidsdoelen, mee te denken over de toekomst van ontmoetingsplaats 'Bij de Fortwachter' in Nieuwegein.

Op basis van een kortlopend onderzoek (dmv interviews, stakeholdersanalyse, analyse (beleids)documenten, financiële analyse), zijn diverse toekomstscenario's geschetst om uiteindelijk een advies te formuleren aan gemeente Nieuwegein en Provincie Utrecht over de toekomst van Bij de Fortwachter (BDF). De focus ligt hierbij op het behalen van een gezonde exploitatie en meerwaarde vanuit diverse beleidsopgaven.

Dit type adviesopdrachten passen bij Stichting LOU wanneer deze bijdraagt aan het netwerk en de lobby voor maatschappelijk en cultureel invullen van leegstand in regio Utrecht. Wanneer er in de toekomst zo'n opdracht zal worden aangeboden zal LOU hier dan ook positief op reageren, mits het de lopende zaken en gezonde exploitatie van de eigen panden in beheer niet in de weg staat.

### 4.2 Regionaal broedplaatsen netwerk

Naast het zelf exploiteren van locaties en het bedenken en uitvoeren van multidisciplinair en inclusief lokaal programma heeft Stichting LOU zich in 2024 hard gemaakt voor een vruchtbaar vestigingsklimaat voor broedplaatsen in de regio.

Vanuit het samenwerkingsverband Proeftuin Stedelijke Regio is Stichting LOU benaderd om vanaf mei 2024 - dec 2025 kartrekker van het regionaal broedplaatsennetwerk te zijn. Hieronder valt ook het organiseren van kennisbijeenkomsten en (online) opzetten, versterken van samenwerking tussen overheden, projectontwikkelaars/ vastgoedeigenaren en initiatiefnemers. De 1e netwerkbijeenkomst vond plaats op 15 november 2024 (ism Lab LOU) en was een groot succes, waarbij zo'n 40 initiatiefnemers, projectontwikkelaars en ambtenaren uit verschillende gemeenten op een praktische wijze hebben kunnen werken aan hun eigen cases.

Samen met de Taskforce (Provincie Utrecht) is er een afwegingskader geformuleerd voor het toekennen van werkbudget om meer broedplaatsen in de regio te organiseren. Hierbij is rol van LOU de advisering op casus niveau en advisering op aanvragen van casussen op werkbudget. Gemeente Utrecht is penvoerder voor het toekennen van het budget. LOU heeft bij deze regeling een bijdrage aangevraagd voor de onvoorziene kosten van de CLOU.

### 4.3 Samenwerking LOU, Jeugdfonds Sport en Cultuur, Kunstbende en ZIMIHC

LOU heeft een aanvraag ingediend bij Oog voor Impuls (via PACCT) voor een traject om de mogelijke samenwerking met bovengenoemde partijen te verkennen, met als doel om te onderzoeken en toe te werken naar een gezamenlijke aanpak rondom:

- kennisdeling rondom actuele thema's (oa creatief sociale maak-ruimtes en inclusieve cultuurparticipatie)
- netwerkdeling (gemeenten, fondsen, initiatieven, ontwikkelaars)
- borgen bovenstaande voor de toekomst

Wanneer de aanvraag wordt goedgekeurd zal deze samenwerkingsverkenning in Q2 van 2025 starten.

## 5 COMMUNICATIE, MARKETING, NETWERK EN LOBBY

### 5.1 Communicatie en marketing

Een belangrijke pijler in 2024 was het verbeteren van de interne en externe communicatie en marketing.

#### Communicatie

Voor het up to date en betrokken houden van alle kwartiermakers, huurders en bruikleners wordt er eens per kwartaal een kwartiermakersmeeting georganiseerd. Ook is er een whatsapp-groep voor de kwartiermakers in het leven geroepen, waar praktische vragen en tips worden gedeeld.

Simon en Astrid hebben wekelijks een vast check-in moment waarbij de laatste ontwikkelingen, stand van zaken en ingewikkelde kwesties worden besproken. Daarnaast was de wens om eens per kwartaal een interne nieuwsbrief te versturen, die ook gelezen kan worden door alle huurders en bruikleners, maar dit is er tot op heden niet van gekomen.

#### Marketing

Voor betere zichtbaarheid on- en offline was een goed onderbouwde communicatiestrategie nodig. Er zijn stappen gemaakt om meer en beter gebruik te maken van de verschillende beschikbare communicatiemiddelen (socials, nieuwsbrieven, websites) en de marketinguitingen van de diverse locaties zouden meer en efficiënter onderling uit te wisselen en te versterken.

Daarnaast werd er onvoldoende ingezet op en gebruik gemaakt van de vele ambassadeurs die LOU een warm hart toedragen en de grote achterban aan geïnteresseerden. Het opzetten van een database voor het op reguliere basis versturen van een externe nieuwsbrief zou hiervoor een goede eerste stap kunnen zijn.

Het is een uitdaging gebleken om dit - naast alle andere werkzaamheden - binnen de beschikbare uren voor elkaar te krijgen. Met het zicht op een stagiaire die voor een half jaar vier dagen in de week LOU hierbij zal ondersteunen, zal de marketing en online zichtbaarheid in 2025 een vlucht nemen.

### 5.2 Netwerk

Dit jaar heeft LOU actief deelgenomen in de volgende netwerken:

- Creatieve HUBS netwerk officieel lidmaatschap LOU/LOLA
- Utrechts broedplaatsennetwerk - Astrid zat in selectiecommissie broedplaats coördinator
- LSA (kennismakingsgesprek) maatschappelijk en bewonerwsinitiatief : focus op LOU als trekker regionaal broedplaatsennetwerk

### 5.3 Lobby

Op verschillende manieren heeft LOU in 2024 flink aan de weg getimmerd om haar naamsbekendheid te vergroten en bij zowel lokale overheden als de vastgoedwereld het belang van maatschappelijk benutten van leegstaand (gemeentelijk) vastgoed onder de aandacht te brengen.

Zo hebben we geparticipeerd in een marktconsultatie voor leegstandsbeheer 6 - 24 maanden en hier actief raadsleden en wethouders over benaderd. Ondanks de aangenomen motie voor meer maatschappelijk aanbesteden, blijft de kostprijsdekkende huur uitgangspunt in plaats van het 'om niet' in gebruik geven van panden.

Eind 2024 is ook het idee ontstaan om in 2025 op de PROVADA aandacht te vragen van de vastgoedwereld voor het maatschappelijk cultureel invullen van m2 in gebiedsontwikkeling



## 6 ORGANISATIE

### 6.1 Bestuur

Het bestuur van Stichting LOU bestond in 2024 uit:

- Voorzitter Gabriëlle Muris
- Penningmeester Maarten Spil
- Secretaris Marije Lieuwens (t/m Q2)  
Elgar Snelers (vanaf Q3)
- Algemeen bestuurslid Fenna van Hout (vanaf Q3)

Na een aantal jaren als bestuurslid bij LOU betrokken te zijn geweest, heeft Marije Lieuwens aangegeven haar bestuursfunctie te willen overdragen. Ze geeft aan met veel plezier haar functie te hebben uitgeoefend en draagt LOU een warm hart toe. *'Het zinvol opvullen van leegstand is van grote invloed op de stad en omgeving, dus ga vooral zo door!'* aldus Marije. Per 8 juli 2024 is Marije officieel gedechargeerd.

Na een aantal kennismakingsgesprekken zijn er twee capabele bestuursleden aangetrokken. Elgar Snelers was jarenlang actief bij Kunstenhuis Idea als manager communicatie en marketing en als communicatieadviseur bij het Fonds voor Cultuurparticipatie. Met zijn roots in Utrecht en grote betrokkenheid in de culturele sector is hij een goede aanwinst.

Fenna van Hout is beleidsmedewerker cultuur en maatschappij VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) en heeft veel ervaring in de beleidswereld. Door haar lokale betrokkenheid en voorliefde voor bruisende plekken is zij een waardevolle toevoeging.

### 6.2 Kernteam

Het kernteam van Stichting LOU bestond in 2024 uit:

- |                                          |                    |             |
|------------------------------------------|--------------------|-------------|
| - Directeur                              | Simon van Dommelen | 4u/p wk     |
| - Organisatie - communicatie - strategie | Astrid Petersen    | 16-20u/p wk |
| - Administratie                          | Nicole Steiner     | 8 u p/wk    |

Sinds Q3 2023 is Astrid Petersen nieuw lid van het kernteam. Stapsgewijs zijn taken, verantwoordelijkheden en netwerk door Simon aan Astrid overgedragen. Naast de begeleiding en ondersteuning van projecten (visievorming, begrotingen, fondswerving, budgetbewaking, contracten, vergunningen etc), is ze aanspreekpunt voor kwartiermakers, stuurt ze administratie aan en voert ze acquisitie voor nieuwe projecten. Verder houdt ze zich bezig met het onderhouden en uitbreiden van het netwerk van LOU (gemeente, provincie, eigenaren, ontwikkelaars etc) in de regio Utrecht.

Daarnaast heeft Astrid zich in 2024 gericht op het versterken van de organisatie van LOU als netwerk door het koppelen van de diverse locaties (organisatie kwartaalmeetings, interne nieuwsbrieven, opzetten gezamenlijke databank) en onderhoudt ze de website.

Simon heeft zich als directeur gefocust op de algemene koers van Stichting LOU en vertegenwoordiging van Stichting LOU tijdens netwerkevenementen. Daarnaast was Simon verantwoordelijk voor de financiën en trad hij op als sparringpartner voor Astrid.

Nicole heeft zich in 2024 beziggehouden met het voeren van de administratie, debiteuren en crediteuren, kwartaal- en jaarcijfers en het opstellen van de jaarrekening.

### 6.3 Kwartiermakers

De kwartiermakers van de locaties zijn bij hoofdstuk 3 al omschreven. Toch is het voor Stichting LOU belangrijk om ze hier nogmaals expliciet te benoemen, omdat zij de vaandeldragers van de organisatie zijn. Zij zijn de spin in het web van de locaties en zonder hen is het onmogelijk om de missie van LOU uit te dragen. Stichting LOU is hen dan ook erg dankbaar.

#### 6.4 Stagiaires

Om meer slagkracht aan de organisatie te geven, mogelijkheid aan te bieden voor werkervaring en om frisse kijk op onze organisatie binnen te halen, waren er eind 2024 kennismakingsgesprekken met stagiaires voor ondersteuning in marketing en online communicatie. Vanaf 2025 zal Renee Maessen (student Kunst & Economie, HKU) voor een half jaar 4 dagen in de week de kwartiermakers op locatie ondersteunen op het gebied van marketing en het aanjagen van de dagverhuur.

### 7 BLIK NAAR DE TOEKOMST

Waar in 2024 een start is gemaakt met een betere workflow en eerste stappen zijn gezet voor betere zichtbaarheid zal in 2025 de focus liggen op herijking, verder professionalisering en groei. In een stevig beleidsplan zullen de visie, missie en doelstellingen van stichting LOU opnieuw worden vastgesteld. In een jaarplan voor 2025 worden deze vervolgens concreet en meetbaar gemaakt.

### 8 FINANCIËN

Voor de financiële informatie mbt 2024 verwijzen we naar de jaarrekening van Stichting LOU 2024 waarin oa het bedrijfsresultaat, de balans per 31 december 2024, resultatenrekeningen van alle projecten, de geconsolideerde resultatenrekening over 2024 en een toelichting op alle resultatenrekening te vinden zijn.

Ondertekening namens het bestuur van Stichting LOU datum donderdag 10 juli 2025

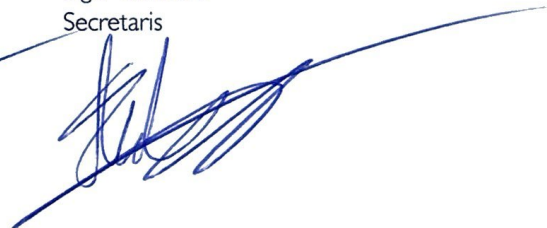
Gabrielle Muris  
Voorzitter



Maarten Spil  
Penningmeester



Elgar Snelders  
Secretaris



Deze ondertekening bevestigt dat het jaarverslag correct en volledig is opgesteld en dat het bestuur akkoord gaat met de inhoud ervan.