URBAN RESORT

JAARVERSLAG 2025

UR

INHOUD

VOORWOORD 3

1. IN DE KERN 5
   - 1.1 Kernactiviteit 6
   - 1.2 Kernwaarden 7
   - 1.3 Kerncijfers 9
   - 1.4 Onze broedplaatsen in 2025 10
   - 1.5 Stand van zaken broedplaatsen 2025 11

2. DE BROEDPLAATSEN IN 2025 12
   - 2.1 Activiteiten in de broedplaatsen 13
   - 2.2 Op de Ring Festival 14
   - 2.3 Ontwikkeling van nieuwe broedplaatsen 14
   - 2.4 Verlengingen bestaande broedplaatsen 16
   - 2.5 Lange termijn ontwikkeling 16

3. ORGANISATIE & STRUCTUUR 17
   - 3.1 Organisatie en ontwikkeling 18
   - 3.2 Persoonsbeleid 18
   - 3.3 Het team 19
   - 3.4 Inzetbaarheid medewerkers 21
   - 3.5 Het bestuur 21
   - 3.6 Organogram 22

4. FINANCIEEL VERSLAG 2025 23
   - 4.1 Staat van baten en lasten 25

5. VOORUITBLIK NAAR 2026 26

VOORWOORD

VOORWOORD

Voor Urban Resort was 2025 een veelbewogen jaar. Veel personele wisselingen, de ingebruikname van SUP, de verbouwing van HW10 en de verdere implementatie van AFAS.

In september 2025 ben ik gestart als directeur van Urban Resort, in oktober werd het managementteam versterkt met de komst van financieel manager Matya Grabijn. Vanwege het vertrek van onze voorgangers – Bas van der Geyn en Annette Hardeman - was het soms wat zoeken in de eerste maanden. Ook elders in de organisatie waren er wisselingen, maar inmiddels staat het team en heeft eenieder zijn weg hierin gevonden.

De financiële resultaten zijn verbeterd, maar er was in 2025 nog steeds sprake van een tekort op de exploitatie. De verwachting is dat er in 2027 quitte wordt gedraaid en dat er dan meer rust komt op het financiële vlak. De verbeteringen zijn vooral gerealiseerd door bezuinigingen in de personele organisatie, het terugbrengen van leegstand, de ingebruikname van broedplaats SUP en door bezuinigingen in met name de automatisering. Ook is de omzet uit opdrachten van derden beter uitgepakt dan begroot, met name door de begeleiding van een aantal onderhoudsprojecten van SBC. De implementatie van AFAS vraagt veel tijd en aandacht, maar belooft in de toekomst beter overzicht, beter debiteurenbeheer en tijdsbesparing op te leveren door een uniforme werkwijze.

De verbouwing van HW10 is vlak voor eind 2025 afgerond en opgeleverd zodat de huurders er begin 2026 in kunnen trekken.

In 2025 heeft het bestuur alle voorbereidingen getroffen om over te gaan op een Raad van Toezicht-model met ingang van 2026. Er is afscheid genomen van de bestuursleden Duco Stadig en Renée Hoogendoorn. Ook Lonneke Wijnhoven is afgetreden als bestuurslid om het MT te kunnen ondersteunen en – in het najaar – te ondersteunen bij de ontwikkelprojecten, totdat de nieuwe directie volledig is ingewerkt.

Gerrie Ruijsink, directeur - bestuurder



Open ateliers | Officiele opening Broedplaats SUP
© Jonna Bruinsma

1. İN DE KERN

Urban Resort realiseert sinds 2007 betaalbare werkruimten voor kunstenaars, creatieve ondernemers en sociaal-maatschappelijke initiatieven in de metropoolregio Amsterdam. Als professionele non-profit organisatie is Urban Resort uitgegroeid tot de grootste broedplaatsontwikkelaar van de regio en een betrouwbare partner gebleken voor de gemeente en andere eigenaren in de ontwikkeling en het beheer van broedplaatsen.

Amsterdam, van oorsprong een ruwe stad vol rafelranden, kent een rijke sociaal-culturele geschiedenis. Door torenhoge vastgoedprijzen, stijgende bouw- en financieringskosten en bezuinigingen in de kunst- en cultuursector, blijft er steeds minder van dat karakter over: ruimte voor makers en maatschappelijke initiatieven komt steeds meer onder druk te staan door de toenemende gentrificatie.

Met het aanbieden van betaalbare, en waar mogelijk permanente werkruimten willen wij kunstenaars, creatievelingen en sociaal geëngageerde initiatieven duurzaam aan de stad verbonden houden. Daarmee waarborgen wij blijvend ruimte voor creatieve en sociaal betrokken gemeenschappen die via kunst, cultuur en maatschappelijke activiteiten een bijdrage leveren aan het leefklimaat binnen hun buurt, stadsdeel en aan de stad als geheel.

Zo dragen wij eraan bij dat Amsterdam een stad blijft voor kunstenaars, makers en creativiteit, want zonder ruimte voor makers verliest Amsterdam een deel van haar identiteit.

1.1 KERNACTIVITEIT

↑ Met het beheer van 24 panden (incl. VKG) voorziet Urban Resort in de grote vraag naar betaalbare woon- en werkruimte voor kunstenaars, creatieve ondernemers en sociaal-maatschappelijke initiatieven. Binnen deze broedplaatsen bieden wij ruimte aan circa 461 hoofdhuurders in zowel tijdelijke als permanente projecten. Een groot gedeelte van deze hoofdhuurders deelt hun atelier ook met onderhuurders;

↑ op basis van een beheerovereenkomst met stichting buurtcentra amsterdam (sbc) verzorgt urban resort het eigenarenbeheer en -onderhoud van het merendeel van de 15 panden die bij de stichting in eigendom zijn;

↑ daarnaast is urban resort, in opdracht van the magnificant 8 en stichting broedplaats vkg (volkskrantgebouw, sbv), verantwoordelijk voor de werving, selectie en coördinatie van broedplaats vkg. deze broedplaats beslaat 75 ateliers, die een actieve community van jonge, actieve makers van een werkplek voorziet.



Kleed van Amsterdam | Stichting Synestheet | © Zbigniew Zielinski

Voor de 750ste verjaardag van Amsterdam maakt Stichting Synestheet samen met Amsterdammers het Kleed van Amsterdam: één groot kleed, samengesteld uit gedoneerde tapijten, waar iedereen zich thuisvoelt. Het project heeft op meedere locaties plaatsgevonden, waaronder de OBA, het Amsterdam Roots Festival, het Verzetsmuseum en hun eigen atelier in Broedplaats Heesterveld Hub. Op dit kleed vinden het hele jaar door culturele evenementen plaats, met muziek, spoken word en workshops uit alle hoeken van de stad.

1.2 KERNWAARDEN

Als stichting is Urban Resort ontstaan uit de lange geschiedenis van creatieve vrijplaatsen en de Amsterdamse kraakbeweging. Haar kernwaarden – autonomie, betrokkenheid, betrouwbaarheid en verbinding – zijn geworteld in de uitgangspunten van de vrijplaatsenbeweging, waarin eigen beheer, zelfwerkzaamheid, collectiviteit, maatschappelijke betrokkenheid en openbare toegankelijkheid centraal staan. Rechtvaardigheid, inclusiviteit en sociale veiligheid vormen daarbij de voorwaarden die Urban Resort hanteert bij de verwezenlijking van haar missie.

Urban Resort onderschrijft als stichting in de culturele sector de Governance Code Cultuur, de Code Diversiteit & Inclusie en de Fair Practice Code.

CODE GOVERNANCE CULTUUR

Urban Resort past de *Governance Code Cultuur* toe. De doelstellingen van stichting Urban Resort zijn vastgelegd in de statuten van de Stichting Urban Resort Amsterdam. Het bestuur gaat zorgvuldig om met (mogelijke) belangenverstrengeling. In 2025 is hiervan geen sprake geweest binnen de organisatie.

De verdeling van taken en verantwoordelijkheden is in de praktijk belegd binnen het bestuur en de organisatie. Het bestuur zorgt voor duidelijke interne afstemming en informatievoorziening richting relevante stakeholders, zoals huurders, pandeigenaren, de gemeente en andere samenwerkingspartners.

CODE DIVERSITEIT & INCLUSIE

De Code Diversiteit & Inclusie vormt voor Urban Resort de praktische leidraad om de organisatie in de volle breedte diverser en inclusiever te maken. Wanneer wij spreken over diversiteit, doelen wij op verschillen in cultuur, gender, beperking, seksuele oriëntatie, religie, sociaaleconomische positie, opleidingsachtergrond en leeftijd. Wij streven ernaar om op alle niveaus van de organisatie een zo representatief mogelijke afspiegeling van de stad te vormen. Diversiteit en inclusie vormen daarom belangrijke uitgangspunten bij de keuze van personeelsleden, partnerorganisaties, huurders, publiek en programmering.

In de werving van het personeelsbestand streven wij ernaar om openbaar en extern te werven via verschillende platforms zoals *Colourful People, LinkedIn en Culturele Vacatures*. Ook benaderen wij actief ons eigen netwerk in onze zoektocht naar diverse kandidaten. Tegelijkertijd erkennen wij dat er op het gebied van diversiteit binnen het personeelsbestand nog verdere stappen te zetten zijn.



Broedplaats SUP Madeleine Sywulak | (c) Jonna Bruinsma



Broedplaats SUP Máris Klei Kunst | (c) Jonna Bruinsma

Bij het – in 2026 op te stellen – profiel voor de Raad van Toezicht zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan diversiteit.

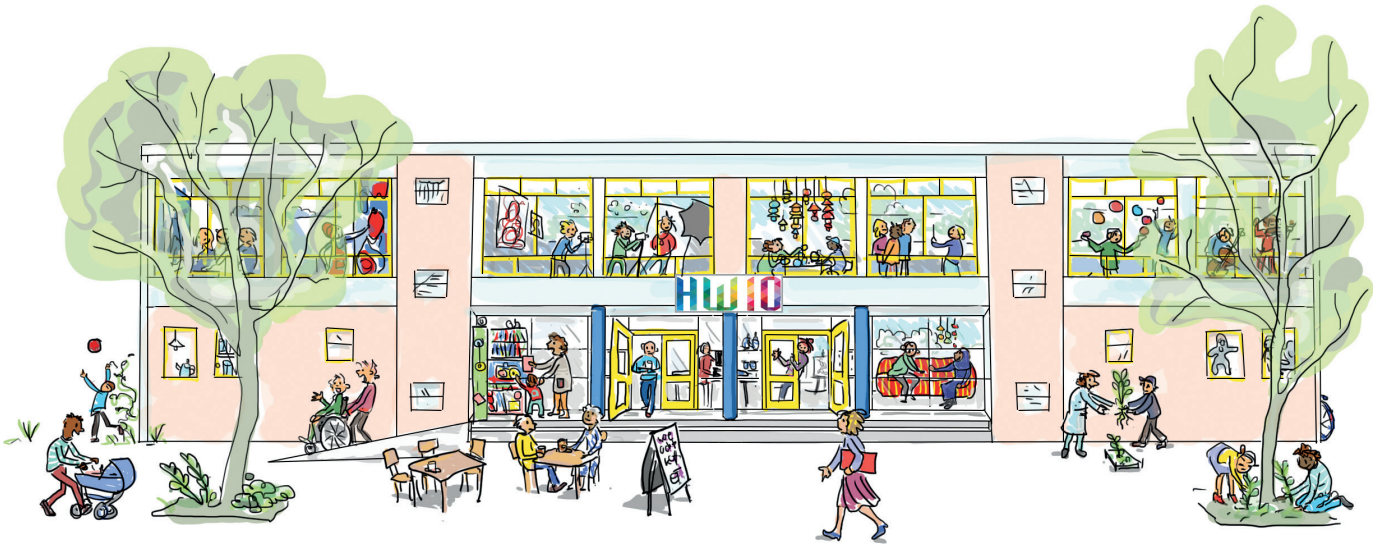
Binnen het huurdersbeleid is diversiteit expliciet opgenomen in het wervings- en selectieproces. Bij de beoordeling van kandidaten wordt onder meer gekeken naar discipline, professionaliteit, kennis, vaardigheden, leeftijd, gender en achtergrond. Daarnaast wordt ons aanbod van ateliers en werkruimtes verspreid via verschillende kanalen, waaronder *Makelpunt Amsterdam*, de eigen website en sociale media. We hebben specifieke aandacht voor lokaal talent uit stadsdelen als Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Zo is er bij de wervingscampagnes voor locaties als De Kazerne en HW10 gericht aandacht besteed aan kunstenaars en makers met een binding met het betreffende stadsdeel. Soms is het nodig hierover afspraken te maken met Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) om de selectie van autodidacten of niet formeel-opgeleide kunstenaars mogelijk te maken. Ook neemt Urban Resort deel aan bijeenkomsten van de gemeente en andere broedplaatsen over meer verjonging en diversiteit in de broedplaatsen.

Voor de komende periode wil Urban Resort meer inzicht verkrijgen in de diversiteit van het totale huurdersbestand, inclusief huurders die al langere tijd verbonden zijn aan de organisatie. Dit moet bijdragen aan een beter begrip van de representativiteit van de community en aanknopingspunten bieden voor verdere ontwikkeling van een inclusieve organisatie en huurderspopulatie.

FAIR PRACTICE CODE

De Fair Practice Code is de gedragscode voor ondernemen en werken in de kunst-, cultuur- en creatieve sector. De code is gebaseerd op vijf kernwaarden: solidariteit, diversiteit, duurzaamheid, vertrouwen en transparantie, en vormt de voorwaarde voor een sterke en toekomstbestendige kunst- en cultuursector.

Als mogelijkmaker van kunst en cultuur is Urban Resort zich bewust van haar positie binnen deze sector. Wij onderschrijven het belang van de kernwaarden van de *Fair Practice Code* en streven naar een eerlijke, duurzame en transparante bedrijfsvoering, als onderdeel van een *Fair Chain* waarin *Fair Pay* en een eerlijke verdeling van opbrengsten en verantwoordelijkheden (*Fair Share*) worden geborgd. Wanneer wij kunstenaars of makers verzoeken een bijdrage of dienst te leveren, betalen wij hiervoor altijd een eerlijke vergoeding. Daarnaast streven wij naar betaalbare werkplekken in duurzame broedplaatsen waarin kunstenaars zich langdurig kunnen ontwikkelen, een netwerk kunnen opbouwen en door kunnen groeien. Op deze manier willen wij bijdragen aan een sterke en transparante keten van productie, distributie en presentatie binnen de kunst- en cultuursector.



Broedplaats HW10 | Illustrator Bettina Weller
Als voorbereiding op de renovatie van HW10 werd een visie getekend voor de toekomst van HW10. Een plek voor de buurt én de kunstenaars om zich thuis te voelen.

1.3 KERNCIJFERS 2025

24
Broedplaatsen in Amsterdam (incl. VKG)

1
Broedplaats gesloten (Lely)

2
Verbouwingen: SUP en HW10

1
Broedplaats heropend na renovatie (SUP)

31.000
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

1000+
Gebruikers van onze broedplaatsen

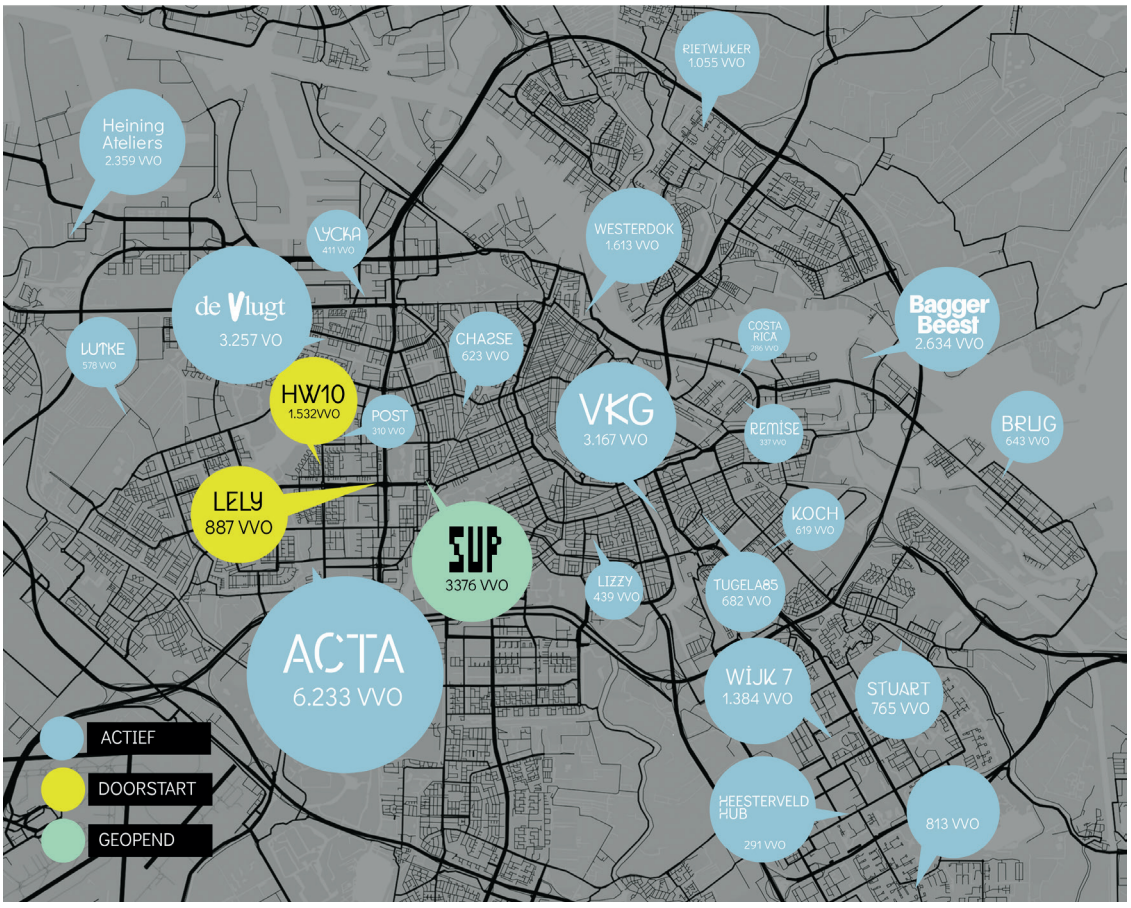
€ 2.7MIL
Totale huuromzet



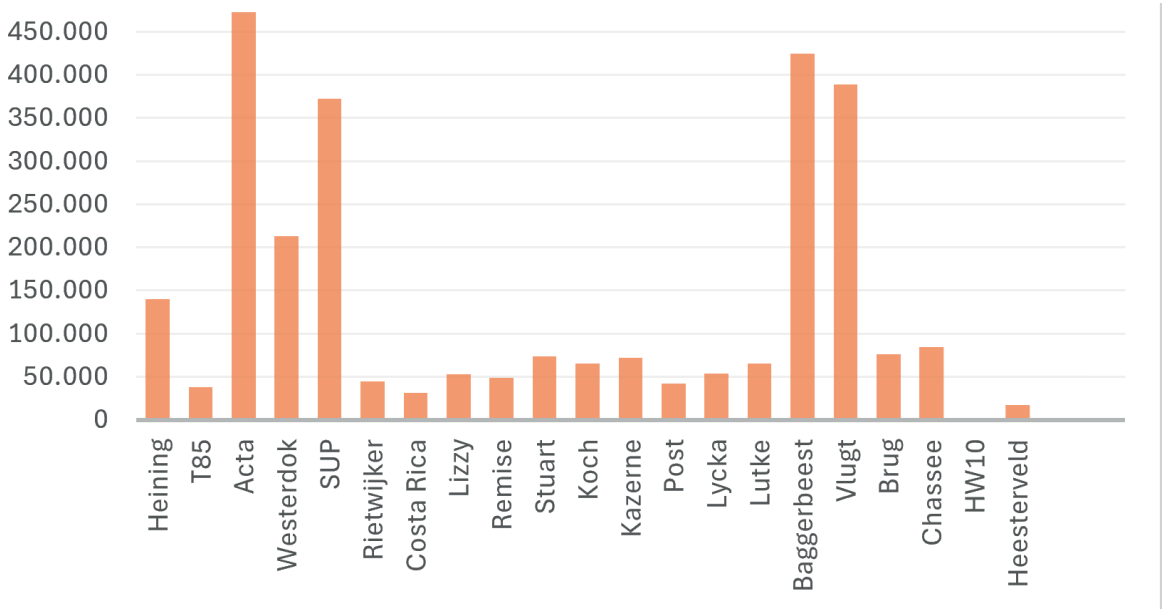
Buurtatelier KOCH | Activiteiten
In Buurtatelier KOCH worden wekelijks talloze activiteiten voor de buurt geplant. Zo zijn er muzieklessen voor kinderen uit de buurt (zie boven) en zijn er kunstlessen van kunstenaar Rickert Knusselder voor alle leeftijden. (zie onder)



1.4 ONZE BROEDPLAATSEN IN 2025

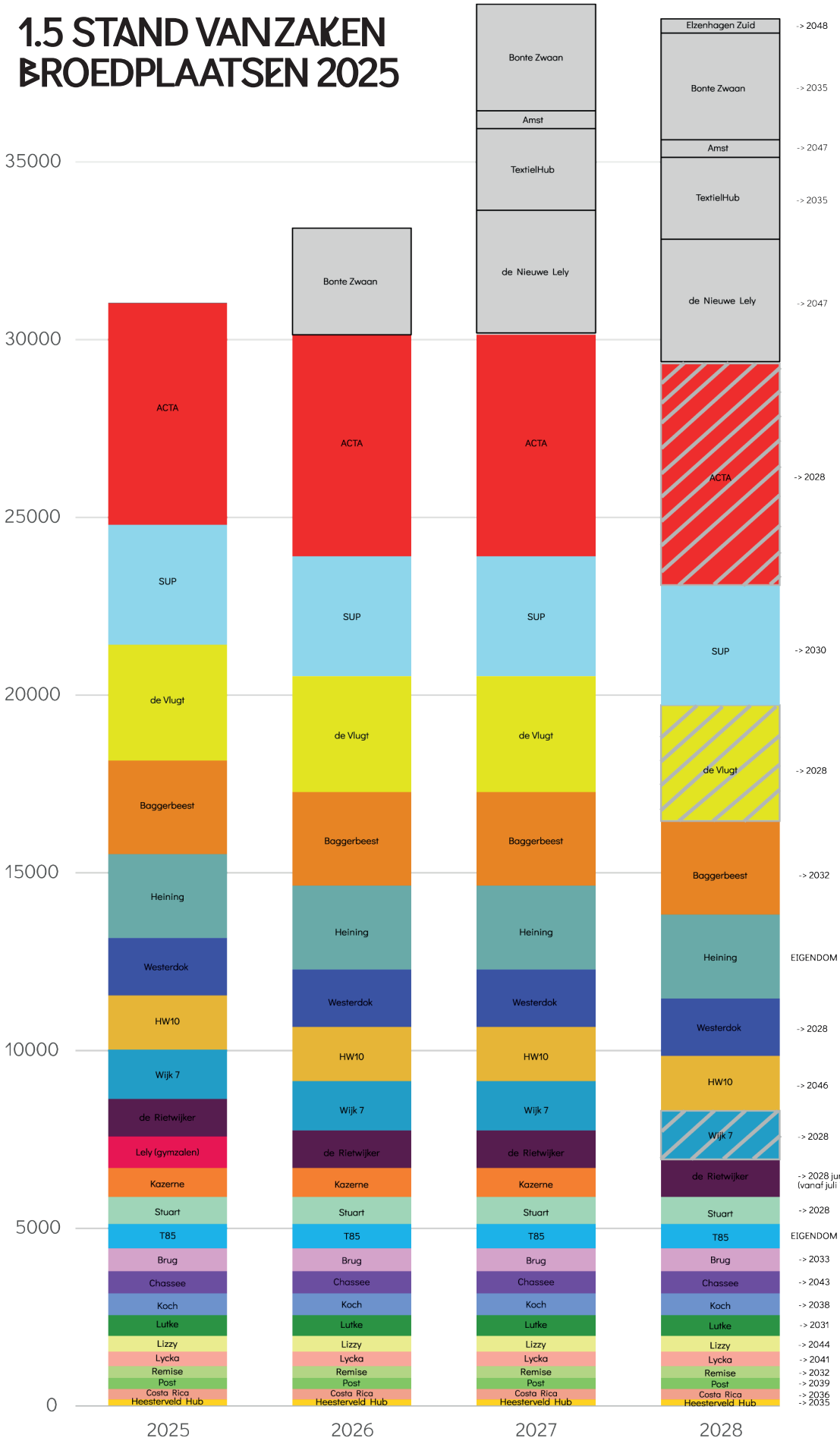


Graphic: Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO) per broedplaats
Op bovenstaande kaart zijn onze 24 broedplaatsen weergegeven. De grootte van de cirkels toont het oppervlakte in VVO meters (verhuurbaar vloeroppervlakte) per locatie; hoe groter de cirkel, hoe groter de broedplaats. Duidelijk zichtbaar is dat het merendeel van de omzet uit de grote broedplaatsen komt. Beide visualisaties maken duidelijk dat de grotere broedplaatsen (2000 m² en meer) verantwoordelijk zijn voor het grootste deel van de huuromzet.



Grafiek: Begrote huuromzet per broedplaats in 2025
Hierboven zie je een staafdiagram met de begrote huuromzet van 2025, gerealiseerde omzet kan afwijken door oa leegstand

1.5 STAND VAN ZAKEN BROEDPLAATSEN 2025



↑ In de verschillende kleuren zijn de broedplaatsen in VVO m2 weergegeven naar verwachting voor 2025 t/m 2028. In 2023 was het VVO 40.000m², in 2024 is dit gedaald door (tijdelijke) sluiting van 4 broedplaatsen.

↑ Grijs gemarkeerd zijn de broedplaatsen die in een vergevorderde fase zitten van onze ontwikkeltrechter.

↑ Gearceerd zijn de broedplaatsen met een kansrijke verlenging.

2. DE BROED-PLAATSEN IN 2025

2.1 ACTIVITEITEN IN DE BROEDPLAATSEN

Al onze broedplaatsen zijn actieve communities die een belangrijk onderdeel vormen van de buurt waarin zij zich bevinden. Huurders uit de broedplaatsen nemen vaak deel aan buurtactiviteiten, open atelierroutes of zoeken samenwerkingen op met bijvoorbeeld buurtkamers en/of onderwijsinstellingen.

Een aantal hoogtepunten uit het afgelopen jaar worden hieronder uitgelicht:

↑ Officiële opening broedplaats SUP

Op 26 september was het feest! Broedplaats SUP opende namelijk opnieuw haar deuren na een grondige renovatie. De vernieuwde broedplaats, die ruimte biedt aan meer dan honderd creatieven, richt zich op culturele programmering en kunsteducatie in de breedste zin van het woord. Met initiatieven als Café CHEF en BuurtHub SUP ontwikkelt de broedplaats zich bovendien tot een laagdrempelige culturele en sociale ontmoetingsplek, waar buurtbewoners en stadsgenoten kennis kunnen maken met de creatieve kracht van de stad.

De officiële opening werd verricht door wethouder Touria Meliani. Rondom het openingsmoment was een uitgebreid programma samengesteld: ateliers stelden hun deuren open en bezoekers konden deelnemen aan uiteenlopende workshops: van koken en kleien tot borduren, acteren en schilderen. Onder het genot van eten, live-muziek en een dansje werd gevierd dat de broedplaats opnieuw haar deuren heeft geopend.

↑ Verbouwing HW10

Nadat broedplaats HW10 aan het begin van het jaar, mede vanwege haar culturele en sociale functie in de buurt, officieel werd uitgeroepen tot permanente broedplaats, is het gebouw in het najaar grondig gerenoveerd. Van nieuwe kozijnen en dubbel glas tot een vernieuwde indeling en een volledige schilderbeurt: alles is aangepakt om de broedplaats duurzaam en toekomstbestendig te maken.

Begin 2026 opent HW10 opnieuw haar deuren, zodat makers en buurtgenoten elkaar weer kunnen ontmoeten en er opnieuw volop ruimte is voor creatie, uitwisseling en experiment.

↑ Baggerbeest community building

Zeeburgereiland, IJburg en de Sluisbuurt cultureel op de kaart zetten! Vanuit die ambitie zijn we in het najaar, samen met de huurders van Baggerbeest, gestart met activiteiten rondom de broedplaats. Het doel is om een culturele community op te bouwen binnen de broedplaats, die zich ontwikkelt tot een cultureel ankerpunt voor de buurt.

Om de onderlinge verbinding tussen huurders te versterken, is een maandelijkse borrel gestart, werd de tuingroep nieuw leven ingeblazen en vond een grote gezamenlijke opruimactie plaats. In 2026 worden deze activiteiten voortgezet en verder uitgebreid, met meer ruimte voor ontmoeting, samenwerking en publieksgerichte programmering.



Officieel openingsmoment met wethouder Touria Meliani | Officiele opening Broedplaats SUP | © Jonna Bruinsma

2.2 OP DE RING FESTIVAL

Tijdens het *Op de Ring Festival*, dat plaatsvond op de Ring A10 ter ere van het 750-jarig bestaan van Amsterdam, vierden we de creativiteit van Amsterdam op het stukje asfalt dat omgedoopt was tot *Buiten de Lijntjes Op de Ring*. Dit deel van het festival was speciaal gereserveerd voor partijen die Amsterdam kleur en creativiteit bieden: initiatieven waar vrij denken kan en buiten de lijntjes kleuren gestimuleerd wordt. Onder andere *Ruigoord, Amsterdam Alternative en RIGHTABOUTNOW INC.* maakten deel uit van dit programma, waar ook Urban Resort een plek had.

Samen met LOLA (Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam) en Meurkens & Meurkens (Broedplaats BOGOTÁ, LTS & GinDS) organiseerde Urban Resort een creatieve markt voor alle Amsterdammers. Als belangrijke partijen binnen het Amsterdamse broedplaatslandschap brachten we makers van verschillende locaties samen om hun kunst te laten zien en stelden we bezoekers in de gelegenheid om creatief bezig te zijn. Festivalbezoekers konden deelnemen aan workshops en experimenteren met diverse technieken: van *embroidery storytelling* en *monoprintkaartjes maken* tot *awareness of bodily habits* tot *slow selfies* tekenen, petjes pimpen en armbandjes vilten – voor iedereen was er iets te doen, te leren of te ontdekken.

Op dit mega-event, dat zo'n 200.000 bezoekers trok, zetten we de Amsterdamse broedplaatsen en vooral de makers die daar een plek hebben, op de kaart.



Festival op de Ring! | Social Media post Urban Resort

2.3 ONTWIKKELING VAN NIEUWE BROEDPLAATSEN

Er is in 2025 hard gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe broedplaatsen. Hieronder de belangrijkste in volgorde van oplevering:

OPLEVERING	LOCATIE	M² VVO	STATUS
06-01-2026	HW10	1500	Gerealiseerd
01-06-2026	Bonte Zwaan	3000	Voorbereiding Investeringsbesluit
01-01-2027	Circulaire Textielhub	2300	Voorbereiding Investeringsbesluit
01-01-2027	Amst	500	Voorbereiding Investeringsbesluit
01-10-2027	De Nieuwe Lely	3500	Voorbereiding Investeringsbesluit
01-05-2028	Elzenhagen Zuid	400	Investeringsbesluit 02-12-2025
01-07-2028	De Nieuwe Rietwijker	1200 Broedplaats 800 Buurt Cultuurhuis	Voorbereiding Investeringsbesluit

↑ Bonte Zwaan
Broedplaats Bonte Zwaan is een bestaande broedplaats in eigendom bij SBC. Het eigenarenonderhoud wordt al langer uitgevoerd door Urban Resort en SBC heeft gevraagd of Urban Resort ook de verhuur op zich wil nemen. Eind 2025 werd er gewerkt aan de voorbereiding van een investeringsbesluit.

↑ De Circulaire Textielhub
De Circulaire Textielhub is een project opgezet vanuit de sector Ruimte en Duurzaamheid van de Gemeente Amsterdam. Het is de bedoeling om in een tweetal leegstaande bedrijfspanden aan de Donauweg een Circulaire Textielhub te vestigen gedurende 8 jaar. Urban Resort heeft onderzocht of het mogelijk is om dit pand hiertoe te verbouwen. Helaas bleek ten einde van 2025 dat dit niet mogelijk is omdat er problemen zijn met netcongestie en de isolatie van het pand. Vervolgens is onderzocht of het mogelijk is om alleen de kantoorverdiepingen aan te huren (circa 2400 m2 VVO). De gesprekken hierover met de gemeente lopen nog en zullen naar alle waarschijnlijkheid in 2026 uitkomst bieden.

↑ De Nieuwe Lely
De Nieuwe Lely maakt onderdeel uit van het project de Hive. Het project bevat naast de beeldbepalende aula, een grote broedplaats, groepswoningen voor kunstenaars, een werkplaats, ondersteunende horeca en een buurtkamer. Daarnaast worden er middeldure woningen en koopwoningen gerealiseerd door de ontwikkelaar.

Het monumentale pand brengt de nodige uitdagingen met zich mee en er wordt hard gewerkt om het project haalbaar te maken.

↑ Elzenhagen Zuid
Voor Elzenhagen Zuid is eind 2025 onder voorwaarden een huurcontract afgesloten met Ymere. De voorwaarde is dat Bureau Broedplaatsen een intentieverklaring afgeeft waarin staat dat er bereidheid is om een subsidiebijdrage aan de realisatie van de broedplaats te doen. Het betreft een relatief kleine broedplaats in combinatie met een buurtkamer.

↑ De Nieuwe Rietwijker
De Nieuwe Rietwijker is een combinatie van een broedplaats van circa 1000 m2 VVO in eigendom van SBC en een buurtcultuurhuis van circa 700 m2 in eigendom van de gemeente. Het project wordt ontwikkeld door Rochdale die ook de woningen in deze gebiedsontwikkeling voor zijn rekening neemt.

Het is de bedoeling dat De Nieuwe Rietwijker samen met de lokale school, een gezondheidscentrum, de moskee en een nieuw te bouwen plein, het hart voor de Banne Noord zal vormen. Waar oude en nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten en hun talenten kunnen ontwikkelen.

Naast bovengenoemde projecten wordt er met diverse partijen gesproken over mogelijke toekomstige ontwikkelingen, met name in Overamstel en Amsterdam Zuidoost.



Broedplaats Lely © the Hive
De plannen voor de nieuwe Lely als onderdeel van ontwikkelingsproject the Hive. .

2.4 VERLENGINGEN BESTAANDE BROEDPLAATSEN

Naar het zich laat aanzien worden alle bestaande broedplaatsen, waarvan de huurtermijn zou verlopen, verlengd. De inzet van Urban Resort is om een zo lang mogelijke verlenging te realiseren, om daarmee langdurige zekerheid voor de huurders en voor onszelf te waarborgen.

2.5 LANGE TERMIJN ONTWIKKELING

Urban Resort wil meegroeien met de groei van de stad en een bijdrage leveren aan het creëren van broedplaatsen en vrijplaatsen. Daarbij streven wij er als stichting naar om steeds meer permanente broedplaatsen te creëren, in de vorm van eigendom of met langdurige huurcontracten. Dankzij het beleid van de gemeente om culturele voorzieningen of broedplaatsen op te nemen in de plannen voor gebiedsontwikkelingen, lukt dit ook steeds vaker. Deze nieuwe broedplaatsen zijn vaak relatief duur ten opzichte van de bestaande broedplaatsen, vanwege de gestegen kosten en nieuwbouw/renovatiekwaliteit. Daar staat tegenover dat de servicekosten lager zijn, omdat de panden beter geïsoleerd zijn.

Het wegvallen van enkele locaties heeft uiteraard grote impact op de bedrijfsvoering. Daarom is het noodzakelijk dat het aantal broedplaatsen in de toekomst weer uitbreidt. Het uitgangspunt is dat organisatiekosten die samenhangen met de reguliere exploitatie gedekt kunnen worden uit de huren en dat er daarnaast beperkte inzet voor ontwikkeling van nieuwe projecten mogelijk is.

Voor de verbouwingskosten van nieuwe panden en de inzet van capaciteit voor de ontwikkeling hiervan wordt een beroep gedaan op aanvullende subsidies. In de loop van 2026 wordt een meerjarenbeleidsplan opgesteld om hier een meer inhoudelijke strategie voor te formuleren, met duidelijke doelstellingen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

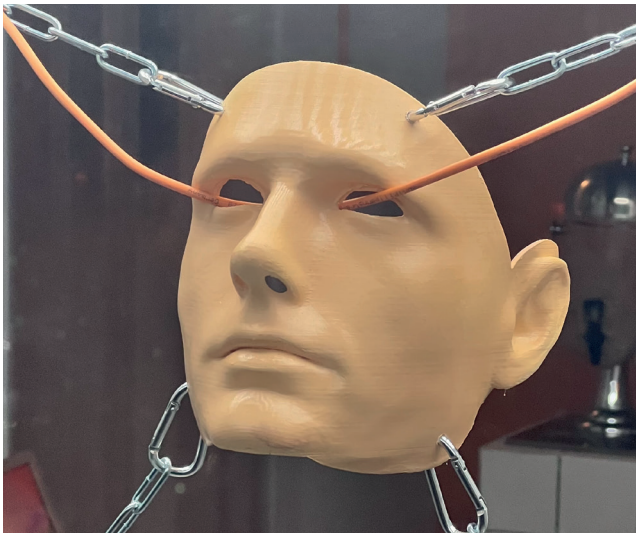


Studio TAKEOVER Nathaniel Feldmann en Casper Braat | Broedplaats Costa Rica

Met hun initiatief Studio Takeover creëren ze een platform waar jonge kunstenaars hun werk kunnen tonen, door tijdelijk een show te hosten in hun studio. Zo bieden ze een springplank voor de creatieve carrière van deze jonge makers.



Kunstenaar Sterre Pomper at Studio TAKEOVER | Documenting Dyke: Fictive Histories



Kunstenaar Victor Studulski at Studio TAKEOVER | CTRL + V

3. ORGANISATIE & STRUCTUUR

3.1 ORGANISATIE EN ONTWIKKELING

Om de ambities van Urban Resort duurzaam te kunnen realiseren, is in 2025 verder gewerkt aan de professionalisering van de organisatie. Binnen het project Huis op orde is ingezet op het versterken van de interne organisatie, het verbeteren van organisatorische processen en dienstverlening en het terugdringen van organisatielasten.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de verdere digitalisering van de bedrijfsvoering. In 2025 is organisatiebreed nieuwe software (AFAS) geïmplementeerd en is er overgestapt naar een cloudomgeving. Hiermee is er een stabiele basis gelegd voor meer uniforme werkprocessen, betere informatievoorziening en taakgericht werken. Daarnaast zijn standaardprocedures en templates ingevoerd om de interne werkwijze verder te structureren.

Deze veranderingen hebben geleid tot een herinrichting van rollen, taken en verantwoordelijkheden binnen de organisatie. Daarbij lag de nadruk op een efficiënte inzet van personeel en het versterken van de samenwerking tussen medewerkers, management, bestuur en toezicht.

De implementatie van de nieuwe systemen en werkwijzen vroeg veel van de organisatie. Door middel van trainingen, begeleiding en gezamenlijke leer- en oefenmomenten is gewerkt aan het eigen maken van de veranderingen. De implementatie loopt daarom in 2026 verder door, met aandacht voor verdere optimalisatie en gebruiksgemak.

In de loop van het jaar werden de eerste verbeteringen door deze nieuwe vorm van werken al zichtbaar. Zo werden de administratieve processen efficiënter, kregen we beter inzicht in de verhuur en de leegstand en ontstond er een meer gestroomlijnd netwerk van interne informatievoorziening. Ook de digitale afhandeling van technische meldingen en reparatieverzoeken voor huurders is hierin meegenomen. Het systeem vraagt nog om verdere finetuning: de implementatie kost, onder andere door personele wisselingen binnen de organisatie, meer tijd dan vooraf was ingeschat, waardoor nog niet ieder proces geoptimaliseerd is.

Naast deze organisatorische versterking blijft ook op het gebied van projectmanagement en risicobeheersing verdere professionalisering noodzakelijk. De ontwikkeling van nieuwe projecten vraagt om zorgvuldige inzet van middelen, heldere processen en strakke beheersing van inkoop en investeringen, zodat de maatschappelijke ambities van Urban Resort verantwoord gerealiseerd kunnen worden.

3.2 PERSONEELSBELEID

Als onderdeel van de verdere professionalisering van de organisatie wordt er gewerkt aan een functiegebouw dat aansluit bij de ontwikkeling en groei van de organisatie. Urban Resort hanteert geen collectieve arbeidsovereenkomst (cao). Voor de salarisbandbreedtes wordt daarom de cao Woondiensten als richtlijn gebruikt.

In 2025 is een belangrijke inhaalslag gemaakt om de salarissen meer in lijn te brengen met deze cao. Hiermee



Team Urban Resort

zet de organisatie stappen richting een transparant en toekomstbestendig arbeidsvoorwaardenbeleid dat past bij de verantwoordelijkheden en professionaliteit van de medewerkers.

Verder is, als onderdeel van het streven naar goed werkgeverschap en duurzame inzetbaarheid van medewerkers, in 2025 de werkgeversbijdrage aan de pensioenregeling verhoogd

SOCIALE VEILIGHEID EN VERTROUWINGSPERSOON

Urban Resort hecht veel waarde aan een sociaal veilige, respectvolle en integere werkomgeving. Medewerkers moeten zich vrij voelen om ongewenst gedrag, integriteitskwesties of andere zorgen bespreekbaar te maken. Om medewerkers hierbij te ondersteunen, beschikt de organisatie over een externe vertrouwenspersoon. Deze biedt onafhankelijke, vertrouwelijke en deskundige opvang, begeleiding en advies aan medewerkers die behoefte hebben aan ondersteuning. Daarnaast heeft de vertrouwenspersoon een signalerende en adviserende rol richting de organisatie ten aanzien van sociale veiligheid en integriteit.

In 2025 zijn er geen meldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon. Ook hebben er gedurende het jaar geen vertrouwelijke gesprekken met medewerkers plaatsgevonden met de vertrouwenspersoon. Wel is binnen de organisatie aandacht besteed aan sociale veiligheid en samenwerking binnen teams. Signalen van medewerkers zijn besproken en waar nodig zijn gesprekken gevoerd om de samenwerking te versterken en een veilige werkomgeving te bevorderen.



Technisch beheer op BBQ

3.3 HET TEAM

Gedurende het jaar 2025 waren bij Urban Resort gemiddeld 13,8 FTE in dienst op basis van een volledig dienstverband (2024: 15,9 FTE). Urban Resort maakt naast het vaste team gebruik van een flexibele pool van zzp'ers voor de opvang van werkpieken en de uitvoering van specifieke projecten; in 2025 betrof dit 1,67 FTE (2024: 1,8 FTE). Daarmee kwam de totale personele inzet uit op 15,5 FTE (2024: 17,7 FTE).

De organisatie kan rekenen op een betrokken en deskundig team van medewerkers en externen met uiteenlopende kennis, ervaring en achtergronden. Hun expertise en inzet zijn van grote waarde voor het realiseren van de maatschappelijke en culturele doelstellingen van Urban Resort. Daarbij is aandacht voor het behoud en de ontwikkeling van kennis binnen de organisatie, evenals voor het welzijn en de duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

De organisatie bestaat uit verschillende teams die allen hun eigen taken en expertise hebben:

↑ Team Verhuur

Het team Verhuur is samen met het team Ontwikkeling verantwoordelijk voor de verhuur- en ontwikkeltaken voor alle panden van Urban Resort. In 2025 bestond het kernteam Verhuur uit één senior coördinator en drie verhuurmedewerkers. Zij verzorgden de werving, selectie en verhuur van ateliers binnen de 24 broedplaatsen van Urban Resort.

↑ Team Ontwikkeling

Het team Ontwikkeling bestond uit één assistent ontwikkeling en één senior coördinator ontwikkeling, die samen met de waarnemend directeur werkten aan de ontwikkeling van nieuwe broedplaatsen en de doorontwikkeling van bestaande locaties.

In de loop van het jaar vonden binnen de het team enkele personeelswisselingen plaats, waarbij de continuïteit van de lopende projecten gewaarborgd bleef.

↑ Team Financiën en Personeelszaken

In 2025 werd de financiële administratie verzorgd door een compact team bestaande uit één manager interne organisatie (financiën) en één financieel medewerker. Daarmee werd de afdeling ten opzichte van voorgaande jaren verder gestroomlijnd. Ten behoeve van de afrekeningen servicekosten is er tijdelijk extra capaciteit ingehuurd.

In oktober vertrok de manager interne organisatie. Vervolgens werd de functie van hoofd financiën

en personeelszaken ingevuld, waarmee de verantwoordelijkheid voor zowel de financiële administratie als de personeelszaken werd geborgd.

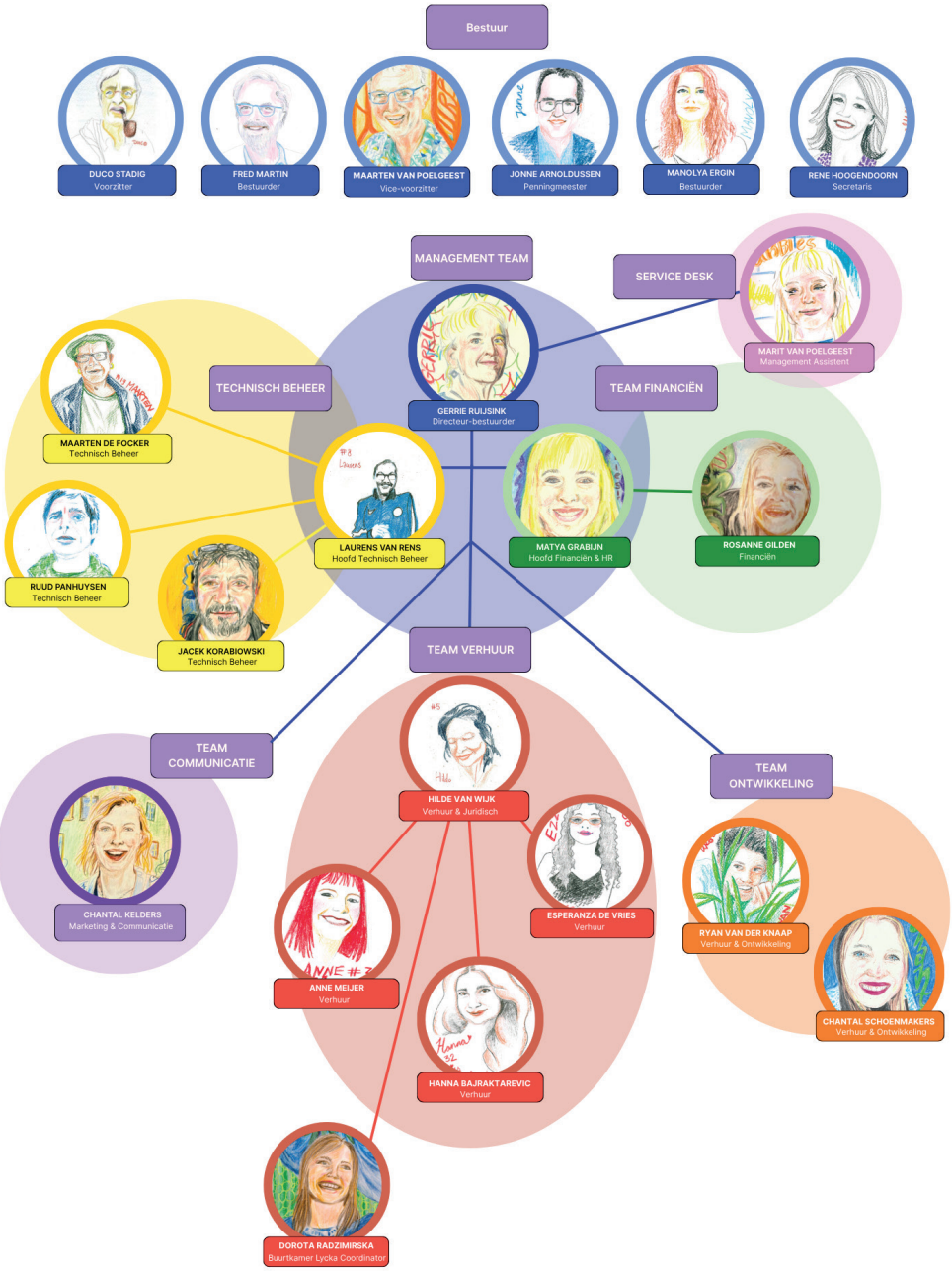
Naast de eigen financiële administratie verzorgde Urban Resort ook in de eerste helft van 2025 de financiële administratie voor Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam. Deze opdracht is inmiddels beëindigd.

↑ Team Technisch Beheer

In 2025 werd het technisch beheer en het onderhoud aan de panden van Urban Resort verzorgd door een team van vier vaste medewerkers. Het hoofd technisch beheer was verantwoordelijk voor bouwkundige projecten en verbouwingen binnen bestaande broedplaatsen. Daarnaast speelde hij een belangrijke rol bij de ontwikkeling van nieuwe locaties. Een externe piketdienst voor avonden en weekenden werd ingezet om de werkdruk rondom storingen en calamiteiten te verlagen. Daarnaast beheerde het team het meerjarenonderhoud van 15 gebouwen van SBC.

↑ De Directie

In 2025 vonden belangrijke veranderingen plaats binnen de directie. De waarnemend directeur trad gedurende het jaar af. Per 1 september werd Gerrie Ruijsink aangesteld als directeur van Urban Resort. Met de invoering van het Raad van Toezicht-model per 1 januari 2026 is zij benoemd tot directeur-bestuurder. Met deze benoeming kreeg de organisatie een nieuwe, vaste bestuurlijke leiding voor de verdere ontwikkeling van de organisatie en haar broedplaatsen.





Expositie Bibi Joan | Buurtkamer Lycka

3.4 INZETBAARHEID MEDEWERKERS

Het ziekteverzuim binnen Urban Resort bedroeg in 2025 gemiddeld 7,7% (2024: 10,3%). Gedurende het jaar is een duidelijke daling zichtbaar in het aantal langdurige verzuimtrajecten: van 4 trajecten aan het begin van het jaar naar 1 traject aan het einde van 2025. Ook het verzuimpercentage nam sterk af in de loop van het jaar, van 16,5% in januari naar 0,8% in december. Met 7,7% ligt het verzuim boven het landelijk gemiddelde (circa 5-5,5% volgens CBS), maar het laat over het jaar een duidelijke dalende trend zien.

3.5 HET BESTUUR

Het bestuur bestond in 2025 uit:

- Duco Stadig - Voorzitter
- Maarten van Poelgeest - Vicevoorzitter
- Jonne Arnoldussen - Penningmeester
- Renée Hoogendoorn - Secretaris
- Fred Martin - Algemeen Bestuurslid (SBC)
- Manolya Ergin - Algemeen Bestuurslid
- Lonneke van Wijnhoven - Algemeen Bestuurslid

Lonneke van Wijnhoven is in het voorjaar van 2025 uit het bestuur gestapt om het MT van Urban Resort te ondersteunen. In het najaar heeft zij de leiding overgenomen over de lopende ontwikkelprojecten totdat de nieuwe directeur fulltime beschikbaar was.

Het bestuur heeft eind 2024 besloten om een traject in gang te zetten om over te stappen op het Raad van Toezicht-model. Dit model past beter bij de ontwikkelingsfase waar Urban Resort in terecht is gekomen. In de loop van 2025 zijn de statuten van Stichting Urban Resort Amsterdam hierop aangepast en op 29 december 2025 zijn de aangepaste statuten formeel vastgesteld. Tevens is in het afgelopen jaar bepaald welke bestuursleden deel gaan uitmaken van de Raad van Toezicht en is er afscheid genomen van voorzitter Duco Stadig en secretaris Renée Hoogendoorn.

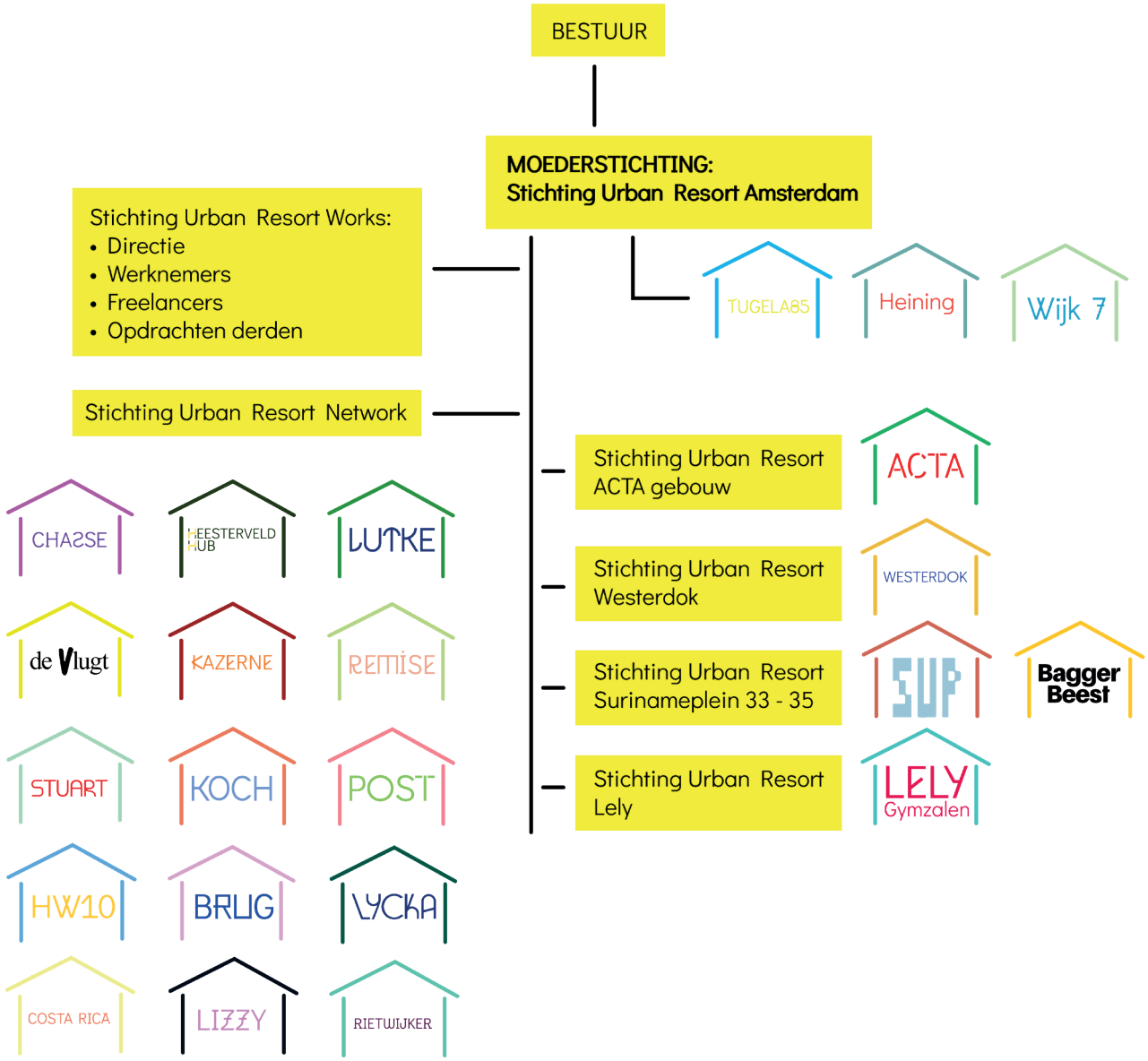
Begin 2026 zijn de leden van de Raad van Toezicht officieel benoemd en is de directeur formeel ingeschreven als directeur bestuurder.

De belangrijkste bestuurszaken in 2025:

- De basis op orde: implementatie van AFAS en terugdringen van het begrotingstekort;
- Werving aanvullende subsidie in verband met begrotingstekort;
- Werving nieuwe directeur;
- Werving nieuwe zakelijk leider;
- Overgang bestuur naar Raad van Toezicht.

3.6 ORGANOGRAM

De Stichting Urban Resort Amsterdam is de moederstichting (d.w.z. bestuurder van) de overige stichtingen. In de jaarrekening worden de activiteiten van alle stichtingen geconsolideerd.



4 .FINANCIEEL VERSLAG 2025

Urban Resort werkt met een gemengde inkomstenstructuur, bestaande uit huuropbrengsten, samenwerkingen, gemeentelijke subsidies en tijdelijke zakelijke verhuur. De exploitatie staat onder druk door stijgende personeelslasten en algemene prijsstijgingen. Dit heeft direct effect op het resultaat over 2025, dat uitkomt op - €202.564. Ter vergelijking: de begroting voor 2025 sloot met een verwacht tekort van € 242.771.

De huurinkomsten bedroegen in 2025 €2.768.080 tegenover € 2.693.393 in 2024. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van indexatie en een hogere bezettingsgraad. De ruimte voor verdere groei blijft echter beperkt. Gezien de doelgroep van Urban Resort en de verplichtingen die voortvloeien uit het gemeentelijke broedplaatsbeleid zijn de mogelijkheden om huren verder te verhogen beperkt. Daarnaast past het binnen de maatschappelijke doelstelling van Urban Resort om betaalbare werk- en ontmoetingsruimtes toegankelijk te houden voor kunstenaars, makers en maatschappelijke initiatieven.

Gemeentelijke subsidies of opdrachten vanuit de Gemeente Amsterdam die Urban Resort ontvangt zijn grotendeels kostendekkend en gekoppeld aan specifieke opdrachten, zoals verbouwingen en de realisatie of exploitatie van buurtkamers. Deze middelen zijn niet structureel vrij besteedbaar, maar dragen bij aan het realiseren van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven.

Gedurende 2025 is verder gewerkt aan financieel inzicht en sturing binnen de organisatie. Hierbij is ingezet op het verbeteren van interne rapportages, het aanscherpen van begrotingsdiscipline en het beter monitoren van bezetting en exploitatie per locatie. De overgang naar nieuwe boekhoudsoftware, in combinatie met personele wisselingen en het afscheid van enkele medewerkers, heeft er echter toe geleid dat de verdere optimalisatie van de financiële sturing nog niet volledig is gerealiseerd. De doorontwikkeling hiervan loopt door in 2026.

Tegelijkertijd zijn op organisatorische onderdelen keuzes gemaakt om kosten te beheersen, onder meer door het kritisch herijken van uitgaven en het over de tijd spreiden van grote investeringen. Ondanks deze maatregelen blijft de financiële druk structureel aanwezig, wat vraagt om voortdurende aandacht voor balans tussen maatschappelijke opdracht en financiële haalbaarheid.

Gezien het maatschappelijke karakter van de organisatie is het geen doelstelling om vermogen of liquiditeit te maximaliseren. Wel is het van belang dat de financiële positie voldoende stevig blijft om tegenvallers op te vangen en de continuïteit van de organisatie te waarborgen.

ALGEMENE RESERVE

Urban Resort hanteert een beperkte algemene reserve om schommelingen in het jaarresultaat te kunnen opvangen. Het negatieve resultaat is ten laste gebracht van de bestemmingsreserves die daarmee dalen van €507.712 naar €305.148. In de komende jaren wordt gewerkt aan herstel van deze positie, onder meer door kostenbeheersing, het vergroten van eigen inkomsten en een bijdrage van de gemeente ten behoeve van ontwikkelingsprojecten en professionalisering van de organisatie. Gezien de huidige financiële druk is het op korte termijn opbouwen van een nieuwe buffer niet realistisch. Tegelijkertijd blijft de continuïteit van de organisatie geborgd via de bestaande bestemmingsreserves.

BESTEMMINGSRESERVES

Binnen Urban Resort wordt gewerkt met verschillende bestemmingsreserves met elk een eigen doel. Er waren in 2024 bestemmingsreserves voor transitievergoeding; ontwikkeling nieuwe panden; leegstand en mutaties. In jaarrekening 2025 zijn de bestemmingsreserves transitievergoeding en continuïteit samengevoegd tot een bestemmingsreserve continuïteit (€105.981). Daarnaast is de bestemmingsreserve ontwikkeling nieuwe panden teruggebracht naar €201.213.

MEERJARENONDERHOUD

Het meerjarenonderhoud van de broedplaatsen in eigendom is vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplan (MOP). Dit betreft de Heining en T85. Voor broedplaats Lizzy voert Urban Resort het planmatig meerjarenonderhoud uit.

Het MOP wordt periodiek geactualiseerd en vormt de basis voor het planmatig onderhoud en de instandhouding van de gebouwen op de lange termijn. In 2025 stond er geen groot onderhoud in de planning.

4.1 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

	2025	(def. jaarrekening) 2024
Netto omzet	€ 2.768.080	€2.693.393
Omzet voorschot leveringen en servicekosten	€ 845.940	€1.015.338
Inkoopwaarde van de omzet	€ -2.621.508	€ -2.693.806
BRUTOWINST	€ 992.512	€ 1.014.925
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 1.296.764	€ 939.773
BRUTOMARGE	€ 2.289.276	€ 1.954.698
Lasten		
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	€ 820.455	€ 901.164
Afschrijvingen	€ 69.102	€ 70.805
Overige personeelsbeloningen	€ 318.852	€ 359.729
Huisvestingskosten	€ -13.282	€ 12.711
Verbouwingen	€ 922.049	€ 567.570
Verkoopkosten	€ 12.933	€ 46.006
Autokosten	€ 9.398	€ 8.917
Kantoorkosten	€ 6.528	€ 8.878
Algemene kosten	€ 224.431	€ 129.972
Overige kosten	€ 12.653	€ 25.692
Kosten evenementen	€ 110.935	€ 104.712
TOTAAL SOM DER KOSTEN	€ 2.494.054	€ 2.236.156
TOTAAL VAN BEDRIJFSRESULTAAT	€ -204.778	€ -281.458
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 2.214	€ 8.035
TOTAAL VAN NETTO RESULTAAT	€ -202.564	€ -273.423

5. VOORUITBLIK NAAR 2026

2026 staat vooral in het teken van de volgende activiteiten:

↑ Huis op orde
Er wordt verder gewerkt aan de implementatie van AFAS, de stroomlijning van het verhuurproces en het verkrijgen van meer financieel inzicht en overzicht. Het exploitatieresultaat moet verbeteren en daarmee komt er tijd en ruimte voor community building en programmering in samenwerking met de huurders.

↑ Textielhub, De Nieuwe Lelie, De Nieuwe Rietwijker en overname van de Bonte Zwaan
De belangrijkste nieuwe projecten waaraan wordt gewerkt in 2026 zijn de Textielhub, De Nieuwe Lely, De Nieuwe Rietwijker en overname van de Bonte Zwaan. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan de acquisitie van nieuwe projecten voor de langere termijn.

↑ Invoering Raad van Toezicht-model
Er zal een profiel voor de Raad van Toezicht worden opgesteld en aan de hand daarvan worden nieuwe leden voor de RvT aangezocht.

↑ Opstellen Meerjarenstrategie
Parallel aan de verbreding van de RvT wordt een meerjarenstrategie opgesteld voor de periode 2027 t/m 2030.

VERKORTE BEGROTING 2026

Kernbegroting 2026	Bedrag (€)
Baten omzet verhuur	3.188.692
Baten overige omzet	1.464.177
Totale baten	4.652.869
Totale directe kosten	-2.764.169
BRUTOMARGE	1.888.700
Personeelskosten	-1.074.404
Overige bedrijfskosten	-614.481
Afschrijvingen	-142.000
RESULTAAT VÓÓR BESTEMMING	57.815
Reserveringen	-200.000
BEGROOT RESULTAAT	-142.185

ADRESSEN BROEDPLAATSEN

ACTA: Louwesweg 1, 1066EA Amsterdam

BAGGERBEEST: Rudi van Dantzigstraat 1 t/m 15, 1095PK Amsterdam

BONTE ZWAAN: Haparandadam 7, 1013AK Amsterdam

BRUG: IJburglaan 543, 1087BE Amsterdam

CHASSÉ: Chasséstraat 91, 1057JB Amsterdam

COSTA RICA: Piet Heinkade 233, 1019HM Amsterdam

HEESTERVELD : Heesterveld 132-A, 1102SC Amsterdam

HEINING: Heining 149 t/m 159, 1047AE Amsterdam

HW10: Hendrik van Wijnstraat 10, 1065AS Amsterdam

KAZERNE: Remmerdenplein 100, 1106AK Amsterdam

KOCH: Robert Koch Plantsoen 19, 1097GG Amsterdam

LIZZY: Lizzy Ansinghstraat 86, 1072RD Amsterdam

LUTKE: Lutkemeerweg 2, 1067TH Amsterdam

LYCKA: Zaventemweg 81, 1043EH Amsterdam

POST: Lakenhalstraat 2, 1064WZ Amsterdam

REMISE: Tweede Leeghwaterstraat 5b, 1018RA Amsterdam

RIETWIJKER: Parlevinker 9, 1034PX Amsterdam

STUART: Weesperstraat 106, 1112AP Diemen

SUP: Surinameplein 33-35, 1058GM Amsterdam

TUGELA85: Tugelaweg 85, 1091VN Amsterdam

VKG: Wibautstraat 150, 1091GR Amsterdam

VLUGT: Burgemeester de Vlugtlaan 125, 1063BJ Amsterdam

WIJK7: Daalwijkdreef 7, 1102RN Amsterdam

