



STICHTING
KUNST
ACCOMMODATIE
ROTTERDAM

Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam

te Rotterdam

Rapport inzake het geconsolideerde jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	3
Geconsolideerd jaarverslag	17
Geconsolideerde balans per 31 december 2025	18
Geconsolideerde staat van baten en lasten over 2025	20
Algemene toelichting	21
Grondslagen voor financiële verslaggeving	23
Toelichting op geconsolideerde balans	26
Toelichting op geconsolideerde staat van baten en lasten	37
Overige toelichtingen	41
Enkelvoudig jaarverslag	42
Enkelvoudige balans per 31 december 2025	43
Enkelvoudige staat van baten en lasten over 2025	45
Algemene toelichting	46
Grondslagen voor financiële verslaggeving	47
Toelichting op enkelvoudige balans	50
Toelichting op enkelvoudige staat van baten en lasten	60
Overige toelichtingen	64

GECONSOLIDEERD BESTUURSVERSLAG 2025 SKAR (inclusief Broedplaatsen Rotterdam B.V.)

1: Bestuursverslag: 2025, een jaar van sterke groei

Het afgelopen jaar is er een van sterke groei geweest. SKAR heeft 155 nieuwe huurders verwelkomd in twee nieuwe panden. Dit zijn weliswaar tijdelijke panden (drie tot vijf jaar), maar veel kunstenaars zijn hiermee geholpen. Het zijn allebei panden in Rotterdam Zuid, die ruimte bieden aan kunstenaars uit de directe omgeving. In de Huismanstraat – een bijzonder groot voormalig schoolpand – zijn 120 kunstenaars uit Charlois gevestigd, die samen meer dan twintig nationaliteiten vertegenwoordigen. En in de Joubertstraat nog eens vijfendertig kunstenaars en makers uit Feyenoord. Beide panden zijn clusters en komen voort uit bijzondere samenwerkingen. In de Huismanstraat werkt SKAR samen met een kunstenaarsinitiatief Stichting NAC, om een groot en verwaarloosd complex van bijna 7.200 m2 weer in gebruik te nemen; dit complex heeft de naam C3 gekregen. En in de Joubertstraat (ruim 1.100 m2) is de Nelson Mandela Incubator gevestigd, een initiatief om makers uit 'The Culture' een plek te geven die past bij hoe zij willen werken. Dit past in ons streven om meer te werken met kunstenaarsgemeenschappen dan wel communities.

Het afgelopen jaar markeerde het begin van onze nieuwe beleidsplanperiode. Hierin stelden we vijf vragen centraal, met de opdracht daar een antwoord op te vinden:

- 1: Hoe kan SKAR in de groeiende vraag naar werkruimte blijven voorzien?
- 2: Hoe kan SKAR betaalbaarheid blijven garanderen?
- 3: Hoe kan SKAR maatwerk blijven leveren in wat de kunstenaar en maker nodig hebben?
- 4: Hoe kan SKAR maatwerk blijven leveren in wat de stad nodig heeft?
- 5: Hoe kan SKAR dit alles duurzaam doen?

Dit hebben we vertaald naar een aantal te bereiken doelen per vraag.

1: voorzien in de groeiende vraag

Ook in 2025 was de vraag naar werkplekken groot: SKAR ontving 288 aanmeldingen, bij een gemiddelde van 275 aanmeldingen sinds 2020. De doelstelling die SKAR hierbij gesteld heeft is om jaarlijks te groeien met 3.000 tot 5.000 m2 BVO. Dit zijn gemiddeld 80 tot 90 nieuwe ateliers. Dat is afgelopen jaar ruimschoots behaald, met een groei 8.317 m2 BVO en het aan een plek helpen van 155 kunstenaars en makers. Die groei is evenwel niet zo duurzaam dat het voor de lange termijn werkplekken toevoegt. Maar de directe nood is hierdoor wel verminderd. Wat blijft is dat SKAR nauwelijks meer dan de helft van de aanvragen heeft kunnen bedienen. Dat is – zo blijkt – structureel.

2: voorzien in betaalbaarheid.

De belangrijkste stappen die SKAR gezet heeft in het betaalbaar houden van de panden is door in te zetten op verduurzaming. Wat al lange tijd blijkt is dat niet zozeer de huur zelf problematisch is, als wel de totale huurlasten, en dan met name de energiekosten. Die worden aan SKAR doorberekend door energiemaatschappijen, wat SKAR moet doorbelasten. In 2024 zijn door SKAR twee pilotpanden aangewezen om in samenwerking met Superuse architecten een eigen en vooral betaalbare vorm van verduurzaming te realiseren, de Ruilstraat en de Drievriendenstraat. Daar is veel bereikt en veel van geleerd. SKAR kan deze investeringen doen door een groot deel van de huidige servicelasten in te zetten als Energie Bespaarvergoeding (EBV) in plaats van daarvoor energie in te kopen. Daarmee realiseren we dat binnen enkele jaren de kosten beheersbaar blijven voor de zeer lange termijn. Ook is de gemeente Rotterdam gestart met haar eigen 20-jarenaanpak, waarin de panden in de Collectieve Huurovereenkomst (CHO) op een vergelijkbare manier worden verduurzaamd.

Daarnaast heeft SKAR ingezet op het mogelijk maken van meerdere functies die voor de professionele praktijk van kunstenaars en makers van belang zijn, maar waarvoor de reguliere prijzen te hoog zijn. Het gaat met name om diverse vormen van presentatieruimten. In de nieuwe panden is een groot deel van de ruimte (zeker 10%), vrij van huur te gebruiken. Zo heeft NAC in C3 al meerdere tentoonstellingen weten te organiseren, en heeft de Nelson Mandela Incubator al een belangrijke rol in de buurt vervuld door onder meer 'Buurtvaders' tijdelijk met huisvesting te helpen. SKAR zorgt al langer incidenteel voor ruimtes die voor een vorm van gemeenschappelijk gebruik ingezet kunnen worden zonder dat daar voor de gebruikers hoge kosten bij komen. Sinds 2022 heeft SKAR, omdat de vraag onder huurders opkwam, een ruimte vrij van huur beschikbaar gesteld als presentatieruimte, Art Space Het Archief, die door kunstenaars zelf gerund wordt, mede met als doel om het onderlinge gesprek over de kunstwerken te stimuleren. In Art Space Het Archief zijn in 2025 twaalf tentoonstellingen geweest.

3: voorzien in maatwerk voor de huurder

Steeds meer zien we dat het bieden van een standaard werkplek niet voldoende is. Mede daarom is door SKAR het concept van de ketenbroedplaats of cluster ontwikkeld. Zo blijkt dat kunstenaars en makers binnen 'The Culture' vaak verschillende functies willen kunnen combineren, uiteenlopend van het gebruiken van een podium, het maken van muziek tot het maken van beeldende kunst. Met de Nelson Madela Incubator zoeken we samen naar wat wij hierin kunnen betekenen. Daarnaast komt in de stad meer aandacht voor de nachtcultuur; steeds meer van de artistieke en culturele productie vindt plaats in de nacht. Denk hierbij aan performancekunsten, muziek en videokunst, maar ook de organisatie van nachtelijke evenementen. In samenwerking met de gemeente en met de nachtburgemeester van Rotterdam onderzoekt SKAR wat hierin mogelijk is in het tijdelijk ontwikkelen van een voormalige nachtclublocatie aan de Prins Alexanderlaan 37, in Rotterdam Oost.

SKAR gaat meer aandacht schenken aan de betrokkenheid van de huurders. Zo zijn we afgelopen jaar gestart met de Pandentour. Hiermee willen we ieder pand ten minste eenmaal per jaar bezoeken om diverse zaken te bespreken. Dit initiatief is ontstaan uit de Energietour, ten tijde van de sterke stijging in energieprijzen van 2022. Daarnaast is in samenwerking met huurders een nieuwe werkwijze in het onderhoud voorbereid, waarin het kleine onderhoud in samenwerking met een team van huurders wordt bijgehouden (in een vorm van 'Klussen voor de huur').

Er zijn nu al diverse initiatieven waarin huurders het gebouw in meerdere of mindere mate beheren. In vervolg op een werksessie van SKAR met de ateliercommissie en diverse huurders is besloten om onderzoek te doen naar wat werkt en wat deze initiatieven nodig hebben. Daar is een medewerker van SKAR in augustus aan begonnen.

Daarnaast heeft SKAR dit jaar haar eerste huurderstevredenheidonderzoek gehouden. Daaruit kwam naar voren dat SKAR een aantal belangrijke voordelen biedt voor haar huurders. Naast betaalbaarheid en zekerheid is dat ook de locatie van de panden. Dat is een belangrijke aanwijzing voor nieuwe plekken. SKAR wordt gewaardeerd, blijkt uit het onderzoek, maar er is ruimte om twijfel en kritiek te verminderen. Zo valt op communicatie wat te verbeteren. Niet zozeer in de toon – die wordt overwegend neutraal of positief beoordeeld -, maar wel in de helderheid van wat er gemeld wordt. Een ander punt was de staat en opvolging van onderhoud. Een derde is hier tevreden over, maar evenveel ook niet – en dat percentage moet lager worden. Met de uitkomsten van het huurderstevredenheidonderzoek zal SKAR in 2026 aan de slag gaan.

4: Voorzien in wat de stad nodig heeft

Voor de stad is een spreiding van de werkplekken over de stad belangrijk: juist op de plekken waar weinig culturele voorzieningen zijn, kan de aanwezigheid van ateliers en broedplaatsen goed werken, is uit meerdere onderzoeken gebleken.

De groei op Zuid is hierin een van de belangrijkste opgaven; het streven is om het aandeel werkplekken in Zuid ten opzichte van het te groeien van 23% in 2024 tot 40% in 2029. In 2025 is het aandeel gegroeid naar 31%. Een belangrijke kanttekening is, ook hier, dat dit geen plekken zijn voor de lange termijn.

Daarnaast komen steeds vaker ook vragen vanuit de gemeente of SKAR met haar werkplekken kan helpen bijdragen in ontwikkelingen in de buurt. Daarin werkt SKAR samen met de huurders van haar panden. Da kan door extra functies op te nemen als een Huis van de Wijk. Dat is, in samenwerking met De Kleine Nachtegaal, gebeurd in C3; het voorbeeld van de buurtvaders is al hierboven genoemd.

Ontwikkeling in de panden

Naast het in gebruik nemen van C3 en NMI (de Joubertstraat) heeft SKAR gesprekken gevoerd over een rol in de gebiedsontwikkeling op diverse plekken in Rotterdam. Zo zijn we in gesprek over een plek in samenwerking met Villa Zebra in De Kaai (het voormalige Unileverterrein aan de Nassaukade). Ook heeft SKAR deelgenomen aan de tender voor de ontwikkeling van Blok1, in de Rijnhaven (niet gewonnen). Daarnaast zijn we actief participant in de Gebiedscoöperatie het Keilekwartier in het MerweVierhavengebied. En SKAR heeft meegeboden op het gebouwencomplex aan de Pelgrimsstraat 5b en 5c, De Huidenclub. Inmiddels is bekend geworden dat het complex niet gegund is aan SKAR, maar aan een partij die zonder voorbehoud op financiering bood.

Er worden momenteel vier panden voorbereid op een exploitatie door SKAR:

- de voormalige nachtclub aan de Prins Alexanderlaan 37, ten behoeve van de nachtcultuur en een jongerenhub.
- De Piekstraat 2, vooral voor beeldhouwwerk, houtbewerking en keramiek
- Mauritsstraat 36. Hierin werken we samen met twee kunstenaars om een kunstenaarsinitiatief te realiseren.
- Den Hertighstraat; dit is een tijdelijke locatie om het wegvallen van de Zwartewaalstraat op te vangen.

Financieel

SKAR en Broedplaatsen Rotterdam B.V. (Broedplaatsen) hebben gezamenlijk een resultaat van € 41.529. Voor SKAR enkelvoudig is dit € 10.813 (exclusief resultaat deelneming) en voor Broedplaatsen is het resultaat € 30.716.

De som der baten is, ten opzichte van de begroting, gestegen met 10,7%. De hierin begrepen netto-omzet van SKAR is, ten opzichte van de begroting, gestegen met 13,7%. Dit is grotendeels te danken aan de nieuwe panden die in exploitatie zijn genomen.

De kosten ateliers zijn met 2,8% gegroeid ten opzichte van de begroting. De som der lasten is met 10,5% gestegen ten opzichte van de begroting. Die toename heeft deels te maken met noodzakelijke kosten om panden gereed te maken. Deels ook is hiermee een deel van de verduurzaming bekostigd.

De geconsolideerde jaarrekening van SKAR en Broedplaatsen Rotterdam B.V. laat een resultaat zien van € 41.529. Het eigen vermogen van SKAR is licht gegroeid naar € 1.296.685 (2024: € 1.255.156), en is 21% van het balanstotaal (2024: 24%).

Het jaar 2025 was het eerste jaar van de Cultuurplanperiode 2025 tot 2029. SKAR ontving aan subsidie een bedrag van € 731.000. Als percentage op de netto-omzet van SKAR (enkelvoudig) was dat 22,7% (2024: 24,0%). Ten opzichte van de geconsolideerde netto-omzet van SKAR plus Broedplaatsen Rotterdam BV is het aandeel van de reguliere subsidie 20,9%.

Strategische risico's

Jaarlijks onderzoekt SKAR (het bestuur en de directie) met welke risico's rekening gehouden moet worden. Dat gebeurt door middel van scenarioplanning, waarin vijf tot tien scenario's benoemd en doorgerekend worden. Deze lopen uiteen van het wegvallen van de vraag, tot de economische gevolgen van de uitbraak van een oorlog in Europa of het Midden-Oosten en een nieuwe pandemie. Op basis van deze risicoanalyse zijn actieplannen gemaakt.

MJOP

Jaarlijks vindt groot onderhoud plaats. Deze wordt ingepland op basis van opnames van de gebouwen die SKAR in bezit heeft en de gebouwen die SKAR via de Collectieve Huurovereenkomst van de Gemeente Rotterdam huurt. In deze opnames, die iedere vier jaar geactualiseerd worden, wordt het periodieke onderhoud beschreven dat nodig is om de gebouwen in de voor SKAR wenselijke staat te houden. Hierin kijkt SKAR tien jaar vooruit. Per jaar wordt bekeken of de planning nog actueel is, aan de hand van de werkelijke onderhoudsstaat van de panden. In 2025 heeft de laatste actualisatie plaatsgevonden.

De organisatie

In 2025 heeft het hoofd bedrijfsvoering afscheid genomen. Hoewel dit een aderlating was voor SKAR gaf het ook de gelegenheid om de vrijgekomen functie op te schalen naar die van zakelijk leider. Met een interim zakelijk leider is gewerkt aan de invulling van deze functie, en is vervolgens de werving gestart.

Ook zijn twee medewerkers aangenomen, om het community-management en de huurderscommunicatie vorm te geven en om nieuwe panden conceptueel te ontwikkelen. We hebben voor de administratie een grote stap kunnen zetten met de implementatie van Brixxonline, een nieuw verhuursoftwaresysteem waarmee veel werk uit handen genomen wordt. Ook is het nu mogelijk om voor huurders 'mijn-SKAR' in te richten: een online plek waar huurders hun eigen gegevens vinden en kunnen bijhouden.

Tot slot

SKAR is in 2025 niet alleen gegroeid, ze heeft ook belangrijke stappen gezet om meer duurzame groei mogelijk te maken. Willen we ook de vierde generatie kunstenaars en makers na deze betaalbare werkruimte bieden, dan is dat zeker nodig.

Het bestuur van SKAR

Lilian Klinkenberg (vz)

Patrick Maas (pm)

Tara Janssen

Jan Nauta

Chloë Neeleman

Tanchita Uda

2: Governance, inclusie en fair pay

Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) hecht als intermediaire organisatie voor de cultuur binnen de gemeente Rotterdam grote waarde aan een werkwijze die open en inclusief is, en past bij wat verwacht mag worden bij een culturele organisatie in het algemeen en bij een Rotterdamse organisatie in het bijzonder. Dat betekent dat SKAR de Governancecode Cultuur en haar principes onderschrijft. Daarnaast heeft ze ook de Code Diversiteit en Inclusie en de Fair Practice Code hoog in het vaandel staan. Ze volgt de codes op een wijze die past bij de organisatie.

Maatschappelijke waarde: combinatie met gemeentelijk beleid

Meer in het bijzonder voor Rotterdam heeft SKAR zich verbonden aan de 'drie i's': interconnectiviteit, innovatie en inclusiviteit. Deze thema's heeft de gemeente Rotterdam sinds 2020 tot leidende principes in de cultuur benoemd. SKAR werkt binnen de grenzen van haar taken aan de drie i's: SKAR is een organisatie die kunstenaars, creatieven en culturele organisaties faciliteert in ruimte. Ze maakt geen cultureel programma (en heeft daarmee ook geen publiek, bijvoorbeeld). De drie i's probeert SKAR te realiseren in de wijze van inrichten van haar locaties en in de toewijzing aan huurders. Interconnectiviteit zoekt SKAR door te kijken naar wat kunstenaars en makers in hun praktijk kan helpen. De ketenbroedplaats is een voorbeeld, waarbij diverse partijen rondom een thema verzameld worden in een pand – zo heeft de Wasserij naast ontwerpers en makers ook een opleiding in huis, evenals ondernemers die kunnen helpen de producten van de kunstenaars-makers op de markt te brengen. Innovatie zoekt SKAR met name in de wijze waarop ze op betaalbaarheid stuurt, onder meer in de ambitie om minder afhankelijk te zijn van energieprijzen. Omdat het standaardmodel van verduurzamen onvoldoende rekening houdt met de betaalbaarheid voor lage inkomens, noch met de wijze waarop het gebouw gebruikt wordt, heeft SKAR besloten met een team een eigen pad op het gebied van verduurzamen te volgen, wat zowel technisch als financieel onderzoek noodzakelijk maakt. En inclusiviteit zoekt SKAR door in de toewijzing van ruimtes zich niet (meer) te laten leiden door criteria die in hun uitwerking groepen uitsluiten. Zo vindt veel artistieke ontwikkeling plaats onder jongeren die hiervoor geen opleiding hebben gehad. Het hebben van een formele opleiding is geen voorwaarde meer. Daarnaast zoekt SKAR in haar panden waar dat kan naar combinaties met partijen uit andere domeinen – in 2025 heeft SKAR in samenwerking met "De Nieuwe Nachtegaal" een Huis van de Wijk-functie aan het pand De Huismanstraat toegevoegd.

Aanvullende principes

In 2024 heeft SKAR haar nieuwe beleidsplan vastgesteld, waarin het vierkamermodel is geïntroduceerd. Hierin worden belangrijke keuzen waar SKAR voor staat getoetst aan vier 'kamers' of perspectieven. Dit zijn de kunstkamer (waarde voor kunst en cultuur), de maatschappelijke kamer (waarde voor de stad), de vastgoedkamer (waarde voor de huurder) en de vermogenskamer (waarde voor de panden).

In 2025 heeft de gemeente Rotterdam het Raadsvoorstel betreffende de Culturele Transitie aangenomen. Dit voorstel behandelt de transitie die vanaf 2029 zal ingaan. Maar hierin zijn vier nieuwe, aanvullende principes opgenomen, naast 'de drie i's', die ook nu al relevant zijn. Ze zijn geformuleerd als waarden die in de cultuur van belang zijn: Publieke waarde, Artistieke waarde, Sociaal-maatschappelijke waarde en Economische waarde. Deze waarden komen in grote lijnen overeen met de vier kamers van SKAR. Hieronder is een voorbeeld te lezen van het Vierkamermodel in werking voor een investeringsbesluit.

Voorbeeld afweging investering op basis van het Vierkamermodel. In september 2025 is SKAR uitgenodigd om een bod uit te brengen op een pand aan de Pelgrimsstraat 5 b en 5c. In dit pand is onder meer De Huidenclub gevestigd, een initiatief van kunstenaars en ontwerpers. Die dreigt door de verkoop zijn locatie kwijt te raken.

Op basis daarvan heeft SKAR een afweging gemaakt langs de vier kamers:

1: waarde voor kunst en cultuur: op dit moment huisvest het gebouw een aantal kunstenaars, onder de naam 'huidenclub'. Zij hebben aflopende huurcontracten, en zullen bij een herontwikkeling op zoek moeten naar nieuwe huisvesting. Daarbij zal onder meer de vraag bij SKAR neergelegd worden. In de huidige panden kunnen wij ze niet helpen. Een aantal van hen probeert zelf het pand aan te kopen, maar lijkt daar niet in te slagen. Van anderen die geïnteresseerd zijn weten we dat de huisvesting van kunstenaars geen prioriteit is. Dus behoud van de werkplekken is een van de thema's waarop wij aanslaan. Daarnaast is het complex voor een flink deel nog leeg. Hier kunnen we nog tot 30 werkplekken realiseren.

2: waarde voor de stad: Een invulling die wij aan het pand zouden geven kan op twee manieren waarde voor de stad vertegenwoordigen. Allereerst de directe omgeving: momenteel is het gebouw vrij gesloten. De gebruikers hebben weinig tot geen relatie met het omliggende gebied. Het ligt aan de rand van BospolderTussendijken, een aandachtswijk waarvoor in 2019 het programma Veerkrachtig BoTu is ingericht. Meer openheid in het gebouw en een plek voor ontmoeting zou hieraan bij kunnen dragen. Daarnaast is er ook een beleidsvraagstuk: het gebouw ligt in het grotere M4H gebied, een gebied voor makers. Dit complex had – bij de gunning van het gebied aan de ontwikkelaars – een plek voor creatieve makers moeten worden. Daar leken de verkopende partijen van af te wijken, maar ze zijn hierop aangesproken door de gemeente. Onze plannen dragen bij aan de doelstellingen die de gemeente beleidsmatig had.

Dit deel van de stad heeft overigens niet prioriteit voor SKAR. Die ligt, als er een keuze is, bij Zuid en Oost-Rotterdam. Dit jaar hebben we drie panden op Zuid en een pand in Oost in gebruik genomen. Bovendien kijken we serieus naar nog een pand in Oost. Dat zou inhouden dat we in 2025-2026 voldoende gedaan hebben aan de doelstellingen. In het deel van de stad waar we voor deze bieding naar kijken hebben we een enkel ander pand (Soundport). Een aanvulling zou zeker passen in een gewogen verdeling van de locaties over de stad.

3: waarde voor de huurder: Voor onze huidige huurders levert dit pand in directe zin weinig op. Je zou kunnen zeggen dat nieuwe acquisities de aandacht afleiden van de bestaande plekken en huurders. Dat geldt dan overigens voor de gehele noodzaak tot uitbreiding. Daarentegen geeft het voor degenen op onze kandidatenlijst (wachlijst) meer kansen om daadwerkelijk huurder te worden. Dit jaar zal het aantal mensen dat aanspraak wil maken op een ruimte ongeveer 260 zijn. We hebben er 150 kunnen plaatsen. Eerdere jaren konden we slechts een op de drie plaatsen. De vraag is met andere woorden nog groot. Daarnaast zal het pand vrij snel renderen – de business case laat zien dat binnen drie jaar een positief rendement te verwachten is. Dat draagt bij aan financiële ruimte voor SKAR als geheel.

4: vermogenskamer: Als we dit complex kunnen verwerven voor een bedrag van rond de € 800.000, is het een zinvolle toevoeging aan de portefeuille (zie onder). De afweging die we moeten maken is dat we met de verduurzaming ook een stevige financiering zullen vragen. Het een moet het ander niet in de weg gaan zitten. Een optie is om de kosten die met deze acquisitie gepaard gaan te splitsen, in de aankoop zelf en in de (later uit te voeren) verduurzaming. Op die manier zou de aanpak van dit gebouw mee kunnen lopen in financiering voor de verduurzaming.

Het pand hoeft voor de komende drie tot vier jaar nog geen grote onderhoudsingrepen te hebben. Wel zullen we een deel van de kozijnen van het pand moeten laten schilderen. Het dak zal in vier tot vijf jaar vervangen moeten worden; dit kan samenvallen met de verduurzaming.

Conclusie: op basis van deze afwegingen heeft SKAR besloten een bod uit te brengen.

Maatschappelijke waarde: kerntaak van SKAR

SKAR is er voor kunstenaars, makers en culturele organisaties die niet in staat zijn commerciële prijzen te betalen voor werkruimte, veelal ateliers en studio's. Hierbij is van belang dat ze professioneel werken. Welke opleidingen ze hebben gehad, of hoe ze vertegenwoordigd zijn in formele instituten, is minder van belang. In Rotterdam werkt een groot deel van de kunstenaars en makers bijzonder professioneel zonder daar een opleiding voor te hebben gehad. Dat zit vaak in relatief jonge disciplines. Dat is te zien in de aanmeldingen voor een werkplek door autodidacten, die inmiddels 17% bevat (van verwaarloosbaar in 2016). In de praktijk blijkt dat een betere manier om diversiteit en inclusiviteit te borgen dan door de focus te leggen op de formele eisen.

Een nieuwe generatie kunstenaars en makers organiseert zich op nieuwe manieren, waarbij ze gebruik maakt van diverse disciplines. Ook zoeken ze combinaties tussen verschillende domeinen (cultuur, sport, welzijn) en tussen een autonome en een toegepaste praktijk. Met name betreft het hier makers die geschaard kunnen worden onder 'The Culture' (zie ook Unescorapport "Onvervangbaar, de innovatieve kracht van the Culture"). SKAR richt zich nu ook op deze groep.

Bestuur

SKAR hanteert een bestuurs-directiemodel. Jaarlijks evalueert het bestuur zijn eigen functioneren en dat van de directeur. In deze zelfevaluatie komt altijd aan de orde of het model nog voldoende werkt dan wel of een Raad van Toezichtmodel beter geschikt is. In 2025 heeft het bestuur een start gemaakt met een onderzoek naar het overstappen op een Raad van Toezichtmodel.

In dat overleg reflecteert het bestuur ook op de eigen functies en mogelijke belangenverstrengelingen, zowel van zichzelf als van de directeur. De basis onder het handelen van het bestuur is vastgelegd in een bestuursreglement.

Het bestuur vraagt de directeur het beheer van de dagelijkse gang van zaken bij de stichting uit te voeren (binnen de grenzen van de statuten van de stichting en vrij naar eigen inzicht op te zetten, in te vullen en verder uit te werken). De basis onder het handelen van de directie is vastgelegd in een directiereglement.

Het bestuur vergaderde in 2025 elfmaal, en leden van het bestuur kwamen vervolgens tienmaal bij elkaar in commissievergaderingen, waarin onder meer financiën en verduurzaming zijn besproken. Bij deze vergaderingen (met uitzondering van de eigen evaluatie) is de directeur aanwezig. Naast de vergaderingen heeft de directeur leden van het bestuur regelmatig gesproken over onderwerpen die specifieke expertise vragen en over onderwerpen die snelle besluitvorming vragen, waaronder de bieding op een pand en de onderhandeling over energiecontracten. Binnen het bestuur heeft per 17 december 2025 een functiewisseling plaatsgevonden, Lilian Klinkenberg heeft het voorzitterschap overgenomen van Chloë Neeleman.

Bestuursleden zijn onbezoldigd en hebben een termijn van vier jaar, die maximaal eenmaal verlengd kan worden. Hierbij hanteert het bestuur een aftreedrooster. Bij nieuwe leden draagt het bestuur de namen voor aan het College van B&W van de gemeente Rotterdam, die de voordrachten bekrachtigt. In beide processen, van werving en voordracht enerzijds en bekrachtiging anderzijds staan kwaliteit en diversiteit centraal. Voor nieuwe bestuursleden wordt geworven op een profiel, dat in het bestuur wordt vastgesteld. Het gaat daarin om een afweging op basis van benodigde expertise, onafhankelijkheid en diversiteit.

Via een vacature die in 2024 is uitgezet is een bestuurslid geworven. Zij is benoemd per 1 juli 2025.

In 2025 heeft één bestuurslid aangegeven tussentijds te willen aftreden (per 31 december 2025).

Twee vacatures zijn in augustus 2025 uitgezet, open en breed, via verschillende kanalen. Daarnaast is Colourful People gevraagd om in het proces te bemiddelen. Per 1 januari 2026 heeft SKAR twee nieuwe bestuursleden kunnen benoemen (Tara Janssen en Jan Nauta).

Overzicht functies, nevenfuncties en rooster van aftreden (per 31-12-2025)

<i>Naam lid bestuur</i>	<i>Functie binnen bestuur</i>	<i>Maatschappelijke functie</i>	<i>Eerste termijn gestart in</i>	<i>(evt) tweede termijn per</i>	<i>aftreden uiterlijk</i>	<i>Profiel</i>
<i>L. Klinkenberg</i>	<i>Voorzitter</i>	<i>Directeur Woonbron Lid opleidingsraad bij Van der Hillst communicatie</i>	<i>01-09-2018</i>	<i>01-09-2022</i>	<i>01-09-2026</i>	<i>Deskundige maatschappelijke vastgoed ontwikkeling Rotterdam</i>
<i>P. Maas</i>	<i>Penningmeester secretaris</i>	<i>Manager Change Office Stedin lid van de Raad van Commissarissen van Groei BV</i>	<i>01-05-2019</i>	<i>01-05-2023</i>	<i>01-05-2027</i>	<i>Deskundige financiering</i>
<i>T. Uda</i>	<i>Algemeen lid</i>	<i>zelfstandig juridisch adviseur</i>	<i>01-06-2023</i>	<i>01-06-2027</i>	<i>01-06-2031</i>	<i>Juridische kennis</i>
<i>T.C.M. Neeleman</i>	<i>Algemeen lid</i>	<i>kunstprofessional, specialist regio Stimuleringsfonds Creatieve Industrie Voorzitter stichting Sprakuhloos</i>	<i>01-09-2018</i>	<i>01-09-2022</i>	<i>01-09-2026</i>	<i>Deskundige visuele kunsten</i>
<i>C. Bugdaci</i>	<i>Algemeen lid</i>	<i>eigenaarGentlemen Architecture Real Estate Theory (A.R.T.)</i>	<i>01-06-2023</i>	<i>01-06-2027</i>	<i>01-06-2031</i>	<i>Deskundige architectuur en maatschappelijke vraagstukken</i>

Organisatie

SKAR heeft in 2025 zes 'SKARsessies' gehad, een dagdeel waarin thema's die de professionalisering van het team verder helpen plenair besproken worden, onder leiding van een externe adviseur. Tenminste eenmaal per jaar vindt een gesprek met de vertrouwenspersoon plaats, opdat iedereen goed bekend is met wat hij kan betekenen.

Ateliercommissie

Een van de organen van SKAR is de Ateliercommissie. Deze bestaat uit zowel huurders als niet-huurders. In de samenstelling heeft de Ateliercommissie een adviserende rol, door nieuwe leden voor te dragen. Hierbij wordt rekening gehouden met diversiteit, ook in de discipline waarin de leden werkzaam zijn. De Ateliercommissie evalueert en scherpt de criteria aan waar kandidaathuurders van SKAR aan moeten voldoen en fungeert als denktank voor de directeur in het beleid van SKAR. De ateliercommissie heeft een adviserende rol vervuld in de totstandkoming van het nieuwe meerjarenplan. Ook zijn thema's als betaalbaarheid van atelierruimte regelmatig besproken. De Ateliercommissie is in 2024 vijf maal bijeengekomen.

Risicomanagement en belangenverstremgeling

Directie en bestuur hebben in 2025, als onderdeel van het maken van een meerjarenplan, uitgebreid diverse scenario's besproken en aangescherpt, waarin bekeken is in hoeverre SKAR in staat is externe risico's op te vangen. De nadruk lag primair in risico's die gekoppeld zijn aan een sterke inkomensdaling, als gevolg van bijvoorbeeld een afname van het toegekende subsidiebedrag of extreme kostenstijgingen die niet (direct) in de huurinkomsten kunnen worden opgevangen. Deze scenario's worden periodiek geactualiseerd.

Daarnaast heeft SKAR een aantal interne administratieve procedures ingericht om risico's op fraude te minimaliseren. Ook deze worden periodiek geactualiseerd. In 2025 zijn geen gevallen van fraude bekend. SKAR is alert op het detecteren en voorkomen van fraude, zowel in het primaire proces met de huurders, als in de processen met aannemers en in de interne processen met werknemers. Die houdt SKAR periodiek tegen het licht.

Ten aanzien van belangenverstremgeling heeft SKAR het beleid dat nevenfuncties en initiatieven van medewerkers, directeur en bestuur intern gedeeld worden. De medewerkers melden het aan directeur, de directeur aan het bestuur en het bestuur doet dat onderling. Hierover wordt een afweging gemaakt met betrekking tot eventuele belangenverstremgeling.

Is er sprake van belangenverstremgeling dan zal gevraagd worden deze activiteiten te staken. Bij bestuursleden kan er sprake van zijn dat activiteiten van SKAR op een terrein gaan plaatsvinden waardoor belangenverstremgeling kan ontstaan. In die gevallen wordt het bestuurslid verzocht zich niet in te laten met beraadslagingen en besluitvorming hierover.

In 2025 zijn geen meldingen geweest.

Klussen voor de huur (SROI)

In het afgelopen jaar heeft SKAR het project 'Klussen voor de huur' uitgebreid. Met dit project biedt SKAR huurders de mogelijkheid om werkzaamheden uit te voeren om een eventuele betaalachterstand weg te werken. Het gaat hierbij om werkzaamheden die anders zouden zijn uitbesteed aan aannemers en tegen een professioneel uurtarief dat past bij de werkzaamheden. In 2025 is voor in totaal 2.500 uur door huurders geklust. Dat betekent dat er voor bij elkaar 300 maanden aan huur gewerkt is. Ook in 2026 zullen we hiermee doorgaan.

Plaats binnen de cultuur in Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft in 2023 besloten om de wijze waarop de cultuur wordt bekostigd via subsidies te wijzigen, in wat de Transitie is gaan heten. Hierin wordt onder meer de toegankelijkheid van cultuur voor opkomende initiatieven tegen het licht gehouden, evenals de kansen om samenwerking met andere domeinen als zorg, welzijn en sport te intensiveren. Het doel hierachter is een meer veerkrachtige en vitale culturele sector helpen te bewerkstelligen. De directeur, Olof van de Wal, is gevraagd om – op persoonlijke titel – hierin een rol te vervullen als lid van het Kernteam, dat de transitie als denktank begeleidt. In die hoedanigheid adviseerde hij, op persoonlijke titel en met de andere leden van het Kernteam, de Kwartiermaker voor de transitie en de ambtelijke organisatie op dit terrein. Per 31-12-2025 is het Kernteam opgeheven.

Als directeur is Olof van de Wal tevens lid van het Directeurenoverleg van Rotterdamse Kunstinstellingen. Dit overleg is de plek waar een gezamenlijke strategische agenda voor de sector wordt geformuleerd en uitgedragen. Daarnaast is het een platform voor informatie-uitwisseling en netwerken, en fungeert het DO als belangenbehartiger richting de gemeente en andere partijen.

In 2025 is SKAR, via de directeur, ook partij in de gebiedscoöperatie voor de ontwikkeling van het Keilekwartier, waarin zeven van de leidende plekken voor makers en kunstenaars samen met de Gemeente Rotterdam participeren om bij de ontwikkeling van het Keilekwartier naast woningbouw een levendig makersklimaat te blijven garanderen. Als zodanig was SKAR betrokken bij de totstandkoming van het Gebiedsambitiedocument Keilekwartier.

Over de stichting

Doel

- het verwerven, beheren, exploiteren, bezwaren, huren, verhuren en afstoten van onroerende zaken, alsmede het verwerven, beheren, exploiteren, huren, verhuren van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Rotterdam, teneinde te voorzien in betaalbare ruimte voor kunstenaars, ontwerpers en creatief ondernemers in Rotterdam en omstreken; alsmede
- het aanvaarden van erfstellingen onder het voorrecht van boedelbeschrijving en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst.

Inschrijving Stichtingenregister

De stichting is ingeschreven in het stichtingenregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 41130164.

Directie/WNT

De directie van de stichting wordt sinds 1 februari 2016 gevoerd door:

O.E.N. van de Wal.

Zijn aanstelling is voor onbepaalde tijd. De bezoldiging van de heer Van de Wal valt binnen de maximaal gestelde normering WNT.

Kengetallen SKAR (geconsolideerd)

Jaarcijfers	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Som der baten	4.236.364	3.561.132	3.649.722	3.131.523	2.670.455
Resultaat	3.128	10.920	11.888	-180.219	-15.745
- SKAR	10.813	3.818	956	-161.985	14.250
- Broedplaatsen Rotterdam B.V.	30.716	7.102	10.932	-18.234	-29.995
Balanstotaal	6.204.571	5.288.724	5.647.547	5.633.073	5.795.476
Eigen vermogen	1.296.685	1.255.156	1.244.236	1.232.348	1.412.567
Solvabiliteit	20,90%	23,70%	22,00%	21,90%	24,40%
Oppervlak BVO	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eigendom	19.110	19.110	19.110	19.110	18.675
Langlopend beheer	29.155	29.155	27.595	26.982	26.982
Kortlopend beheer	33.425	17.941	16.490	16.490	19.163
Totaal m2 BVO	<u>81.690</u>	<u>66.206</u>	<u>63.195</u>	<u>62.582</u>	<u>64.820</u>
Oppervlak NVO	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eigendom	11.944	11.944	11.944	11.944	11.672
Langlopend beheer	18.686	18.686	17.247	16.864	16.864
Kortlopend beheer	24.202	11.508	10.306	10.306	11.977
Totaal m2 NVO	<u>54.832</u>	<u>42.138</u>	<u>39.497</u>	<u>39.114</u>	<u>40.513</u>
Aantal gebouwen	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eigendom	14	14	14	14	13
Langlopend beheer	26	26	25	25	25
Kortlopend beheer	8	6	5	5	6
Totaal	<u>48</u>	<u>46</u>	<u>44</u>	<u>44</u>	<u>44</u>
Aantal medewerkers in fte	6,9	5,9	5,9	6,0	4,3
Overig	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>		
Aantal ateliers	728	624	580		
Aantal bergingen	239	200	200		
Aantal kunstenaars bediend	1044	949	856		

Toelichting mutaties

Nieuw in 2025	m2	m2	#ateliers	#bergingen	#kunstenaars
	NVO	BVO			
Huismanstraat	5.703	7.167	66	35	120
Joubertstraat	1.033	1.150	16	4	35
Totaal	<u>6.736</u>	<u>8.317</u>	<u>82</u>	<u>39</u>	<u>155</u>

In 2025 zijn geen panden afgestoten.

Verklarend:

NVO is netto vloeroppervlak (exclusief algemene ruimten)

BVO is bruto vloeroppervlak. (sinds 2023 is dit de norm)

Het aantal kunstenaars komt niet overeen met het aantal verhuurbare eenheden: sommige ruimtes worden gedeeld door meerdere kunstenaars en sommige kunstenaars huren meerdere ruimtes.

Overzicht panden in beheer

Op het moment van samenstelling van dit rapport zijn de navolgende panden in beheer bij de stichting; huur (lange termijn) staat voor een huurcontract van ten minste 10 jaar. Huur staat voor een huurcontract tot 10 jaar. Korte termijn gaat over panden die tot vijf jaar worden gehuurd.

Nr	Pand	Vorm
1	Sint Agathastraat 54 / Wasserij	Eigendom BV Broedplaatsen/ langdurig beheer SKAR
2 & 3	Ackersdijkstraat 20 en Delfgaauwstraat 38	Eigendom SKAR
4	Berkelselaan 44 A+B	Eigendom SKAR
5	Breevaartstraat 51	Eigendom SKAR
6	Drievriendenstraat 26	Eigendom SKAR
7	Heer Daniëlstraat 29	Eigendom SKAR
8	Insulindestraat 279	Eigendom SKAR
9	Keilestraat 3	Eigendom SKAR
10	Lambertusstraat 104	Eigendom SKAR
11	Lange Hilleweg 235	Eigendom SKAR
12	Oranjeboomstraat 109	Eigendom SKAR
13	Ruilstraat 32	Eigendom SKAR
14	Vinkenstraat 70	Eigendom SKAR
15	Bergweg (voormalige schuilgelegenheid)	huur (lange termijn)
16	Borgerstraat 24	huur (lange termijn)
17	Cillershoekstraat 1	huur (lange termijn)
18	Cloese 10-12	huur (lange termijn)
19	Hildegardisstraat 15	huur (lange termijn)
20	Hildegardisstraat 8	huur (lange termijn)
21	Koningsveldstraat 14	huur (lange termijn)
22	Koraalstraat 17	huur (lange termijn)
23	Mathenesserdijk 293	huur (lange termijn)
24	Mauritsstraat 167	huur (lange termijn)
25	Nesserdijk 406	huur (lange termijn)
26	Pootstraat 43	huur (lange termijn)
27	Putsebocht 3	huur (lange termijn)
28	Putselaan 174	huur (lange termijn)
29	RET Sluisjesdijk 1	huur (lange termijn)
30	Robert Fruinstraat 52	huur (lange termijn)
31	Ruivenstraat 39	huur (lange termijn)
32	Schaepmanstraat 23	huur (lange termijn)
33	Van der Sluysstraat 158, 162, 164, 190, 194,196,198	huur (lange termijn)
34	Van Langendonckstraat 15a	huur (lange termijn)
35	Veldkersweg 27	huur (lange termijn)
36 & 37	Zwartewaalstraat 28/Hoogvlietstraat 25	huur (lange termijn)
38	Bornerveld 169	huur (lange termijn)
39	's Gravendijkwal/HBS	huur (lange termijn)
40	Spanjaardstraat 23	huur (lange termijn)
41	Aluminiumstraat 6	huur (lange termijn)

Nr	Pand	Vorm
42	Teillingerstraat 130	huur
43	Berkenwoudestraat 6	huur
44	Gantelstraat 14-16	huur
45	Delftsestraat 25	huur
46	Oranjeboomstraat 297	Huur (korte termijn)
47	Westersingel 9	huur (korte termijn)
48	Huismanstraat 30	huur (korte termijn)
49	Joubertstraat 7	huur (korte termijn)

GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG

Geconsolideerde balans per 31 december 2025

Activa

(Na voorstel resultaatbestemming)

	€	31 dec 2025	€	31 dec 2024	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa (1)		4.716.339		4.457.158	
Financiële vaste activa (2)		81.541		81.541	
<i>Vlottende activa</i>					
<i>Vorderingen (3)</i>					
Handelsdebiteuren	287.377		150.916		
Belastingvorderingen	17.817		43.971		
Overlopende activa	130.438		162.078		
		435.632		356.965	
Liquide middelen (4)		971.059		393.060	
Totaal		6.204.571		5.288.724	

Passiva

(Na voorstel resultaatbestemming)

		31 dec 2025		31 dec 2024
	€	€	€	€
<i>Groepsvermogen</i>				
Eigen vermogen rechtspersoon	1.296.685		1.255.156	
		1.296.685		1.255.156
Voorzieningen (5)		882.608		865.968
Langlopende schulden (6)		2.749.001		2.444.783
<i>Kortlopende schulden (7)</i>				
Achtergestelde leningen	52.480		51.958	
Andere leningen	90.628		44.444	
Schulden aan banken	52.673		52.673	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	317.694		268.550	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	30.894		29.073	
Schulden ter zake van pensioenen	17.417		8.966	
Overige schulden	456.121		26.000	
Overlopende passiva	258.370		241.153	
		1.276.277		722.817
Totaal		6.204.571		5.288.724

Geconsolideerde staat van baten en lasten over 2025

	Jaarplan 2025	2025	2024
	€	€	€
Netto-omzet	3.103.423	3.500.390	2.907.925
Reguliere subsidiebaten	731.783	731.000	632.000
Bijzondere subsidiebaten	-	1.970	8.633
Overige bedrijfsopbrengsten	10.348	3.004	12.574
Som der baten	3.845.554	4.236.364	3.561.132
Kosten ateliers	2.900.349	2.954.018	2.581.242
Personeelskosten (8)	559.199	693.518	522.606
Afschrijvingen en waardeverminderingen (9)	267.290	253.767	248.147
<i>Overige bedrijfskosten (10)</i>			
Huisvestingskosten	59.152	58.059	40.642
Verkoopkosten	-	13.418	3.309
Kantoorkosten	-	62.948	25.409
Algemene kosten	56.436	162.318	133.503
Som der lasten	3.842.426	4.198.046	3.554.858
Exploitatieresultaat	3.128	38.318	6.274
<i>Financiële baten en lasten (11)</i>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	3.211	4.646
Resultaat	3.128	41.529	10.920
Exploitatieresultaat	3.128	41.529	10.920
<i>Resultaatbestemming</i>			
Bestemmingsreserve	3.128	-	164.016
Algemene reserve	-	41.529	-153.096
Bestemd resultaat	3.128	41.529	10.920

Algemene toelichting

Naam rechtspersoon	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam
Rechtsvorm	Stichting
Zetel rechtspersoon	Rotterdam
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel	41130164

Belangrijkste activiteiten

De activiteiten van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam, statutair gevestigd te Rotterdam, bestaan voornamelijk uit:

- het verwerven, beheren, exploiteren, bezwaren, huren, verhuren en afstoten van onroerende zaken, alsmede het verwerven, beheren, exploiteren, huren, verhuren van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Rotterdam, teneinde te voorzien in betaalbare ruimte voor kunstenaars, ontwerpers en creatief ondernemers in Rotterdam en omstreken; alsmede
- het aanvaarden van erfstellingen onder het voorrecht van boedelbeschrijving en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst.

Locatie feitelijke activiteiten

De organisatie verricht haar activiteiten vanuit de locatie in Rotterdam.

Grondslag consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Consolidatiekring

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Overzicht geconsolideerde belangen

<i>Naam rechtspersoon</i>	<i>Vestigingsplaats</i>	<i>% kapitaal</i>
Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	Rotterdam	100,0
Broedplaatsen Rotterdam B.V.	Rotterdam	100,0

Informatie met betrekking tot de continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Op grond van de vermogenspositie, begroting 2026 en andere informatie is er geen aanleiding om deze veronderstelling los te laten.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine Organisaties-zonder-winststreven (Rjk C1). Deze zijn in lijn met de vereisten voor kleine rechtspersonen die onder titel 9 boek 2 BW vallen.

Vergelijkende cijfers

Voor vergelijkingsdoeleinden zijn enkele posten in de vergelijkende cijfers 2024 gereclassificeerd. Deze reclassificaties hebben geen invloed op het vermogen per 1 januari 2024 of het resultaat over het boekjaar 2024.

Subsidiebepalingen

Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam volgt voor de toerekening van de baten en lasten aan de subsidiejaren de subsidiebepalingen van de subsidiegevers. De gemeente Rotterdam hanteert de subsidieverordening Rotterdam 2014.

Algemene grondslagen voor waardering activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Deze referenties worden verwezen naar de toelichtingen op de balans en resultatenrekening.

Algemene grondslagen bepaling resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de ontvangen subsidies, de opbrengsten en overige bijdragen en alle aan het boekjaar te rekenen kosten. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht, respectievelijk het jaar waarop de opbrengsten betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Pensioenregelingen

Pensioen ABP

Bij Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) is sprake van een bij het pensioenfonds ABP ondergebrachte pensioenregeling. Deze pensioenregeling wordt als toegezegde pensioenregeling gekwalificeerd. Verwerking in de jaarrekening van SKAR vindt plaats als toegezegde bijdrageregeling, omdat SKAR geen verplichting heeft om aanvullende bijdragen te voldoen, anders dan hogere toekomstige premies indien sprake is van een tekort bij het pensioenfonds.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds was ultimo 2025: 111,9% (2024: 110,5%).

Grondslagen voor waardering activa

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt

afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De erfpacht wordt afgeschreven in een gelijke periode als waarvoor deze is afgekocht (50 jaar).

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn:

<i>Activa</i>	<i>Aantal jaar</i>
Grond tot en met 2019	20
Grond vanaf 2020	niet
Erfpacht	50
Gebouwen	20
Investeringen gebouwen	10
Inventaris	5

Egalisatiefonds investeringssubsidie

Ter financiering van aankoop van panden aan de Ruil-, Insulinde-, Ackersdijk- en Delfgaauwstraat is door de gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Voor de verwerving van het pand aan de Keilestraat is eveneens door de gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Deze subsidies, opgenomen onder een egalisatiefonds investeringssubsidie op de balans, vallen vrij ten gunste van het resultaat in gelijke termijnen als de afschrijvingen van de bovengenoemde panden.

Financiële vaste activa

De onder de financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor waardering passiva

Voorzieningen

De voorzieningen zijn gevormd voor de verplichtingen en risico's die samenhangen met de activiteiten van de stichting. De omvang hiervan is niet exact vast te stellen, maar wel redelijkerwijs in te schatten.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen en schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslagen voor baten en lasten

Baten

De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht, respectievelijk het jaar waarop de opbrengsten betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Kosten ateliers

Onder de kosten ateliers wordt verstaan de aan de omzet toe te rekenen directe en indirecte kosten, waaronder inkoopkosten van materialen, diensten en overige kosten die toerekenbaar zijn aan het verhuren van de ateliers.

Afschrijvingen en waardeverminderingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief, conform de afschrijvingstermijnen zoals beschreven in de grondslagen voor waardering van materiële vaste activa.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toelichting op geconsolideerde balans

Materiële vaste activa (1)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen		
Grond en erfpacht	1.268.937	1.302.000
Gebouwen	2.013.948	2.098.018
Investerings panden in eigendom	253.110	282.120
Investerings panden niet in eigendom	776.923	855.917
	<u>4.312.918</u>	<u>4.538.055</u>
Egalisatierekeningen	-77.294	-94.793
Inventaris	8.276	13.896
Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald	472.439	-
Totaal	<u><u>4.716.339</u></u>	<u><u>4.457.158</u></u>

Onderstaand overzicht geeft het verloop van de materiële vaste activa gedurende het boekjaar weer:

	Bedrijfs- gebouwen, -terreinen en verbouwingen	Egalisatie- rekeningen	Inventaris	Vaste bedrijfs- middelen in uitvoering en vooruit- betaald	Totaal
	€	€	€	€	€
<i>Boekwaarde 1 januari 2025</i>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.126.604	-1.325.000	106.906	-	6.908.510
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.588.549	1.230.207	-93.010	-	-2.451.352
	<u>4.538.055</u>	<u>-94.793</u>	<u>13.896</u>	<u>-</u>	<u>4.457.158</u>
<i>Mutaties 2025</i>					
Investerings	40.509	-	-	472.439	512.948
Afschrijvingen	-265.646	17.499	-5.620	-	-253.767
	<u>-225.137</u>	<u>17.499</u>	<u>-5.620</u>	<u>472.439</u>	<u>259.181</u>
<i>Boekwaarde 31 december 2025</i>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.167.113	-1.325.000	106.906	472.439	7.421.458
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.854.195	1.247.706	-98.630	-	-2.705.119
	<u>4.312.918</u>	<u>-77.294</u>	<u>8.276</u>	<u>472.439</u>	<u>4.716.339</u>

Toelichting

De WOZ-waarden van de panden in eigendom bedraagt per jaareinde 2025 € 7.927.000 (waardepeildatum 1-1-2024). De WOZ-waarden bedroeg per jaareinde 2023 € 7.425.000 (waardepeildatum 1-1-2023).

Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering

De vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering betreffen vooral verduurzamingsprojecten die nog niet zijn afgerond. De ontvangen subsidies zijn in mindering gebracht op de aanschafwaarde van de verduurzamingsprojecten.

Egalisatiefonds investeringssubsidie

Ter financiering van aankoop, het inrichten en het wegwerken van achterstallig onderhoud van de panden aan de Ruil-, Insulinde-, en Ackersdijk- en Delfgaauwstraat is door de gemeente Rotterdam een éénmalige subsidie van € 975.000 verstrekt. De panden aan de Ruil- en Insulindestraat zijn in 2001 en 2003 aangekocht. Het pand aan Ackersdijkstraat en Delfgaauwstraat is in januari 2004 verworven. In 2009 heeft de gemeente Rotterdam vanuit de Investeringsstrategie Stadshavens binnen het Investeringsfonds Rotterdam een bedrag groot € 350.000 als bijdrage beschikbaar gesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het Soundport pand. De door de gemeente Rotterdam verstrekte subsidie valt in gelijke termijnen vrij als de corresponderende investeringen in bovengenoemde panden. Het

verloop van het egalisatiefonds investeringssubsidie gedurende het boekjaar is op voorgaande pagina weergegeven.

Als zekerheid gesteld voor schulden

Ten behoeve van de lening van de Triodos Bank in de dochteronderneming Broedplaatsen Rotterdam B.V., heeft de Stichting een eerste hypotheekrecht op een onroerend goed van de Stichting verstrekt ter grootte van € 300.000.

Financiële vaste activa (2)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Overige vorderingen (langlopend)		
Waarborgsommen huurpanden	72.153	72.153
Lening Makerdam	9.388	9.388
Totaal	81.541	81.541

Toelichting

Waarborgsommen huurpanden

De waarborgsommen huurpanden betreffen betaalde borg voor de huur van de panden.

Vorderingen (3)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Huurdebiteuren	360.458	270.516
Voorziening oninbare huurdebiteuren	-73.081	-119.600
	<u>287.377</u>	<u>150.916</u>
<i>Belastingvorderingen</i>		
Omzetbelasting	17.817	43.971
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	69.093	84.646
Vooruitbetaalde kosten huur RET	54.211	62.145
Overige vorderingen	3.380	750
Vordering op huurdersverenigingen	543	-
Nog te ontvangen bedragen	-	9.891
Nog te ontvangen spaarrente	3.211	4.646
	<u>130.438</u>	<u>162.078</u>
Totaal	435.632	356.965

ToelichtingDebiteuren

De voorziening oninbare debiteuren is aanzienlijk lager dan vorig jaar. Dit mede dankzij het meedenken met huurders voor wie betalen een uitdaging bleek: met een aantal van hen hebben we een succesvolle afbetalingsregeling kunnen treffen. Daarnaast dragen we lang openstaande vorderingen sinds 2025 over aan een nieuw incassobureau.

Liquide middelen (4)

	<u>31 dec 2025</u>	<u>31 dec 2024</u>
	€	€
Banktegoeden		
ING Groep N.V.	577.952	328.355
Triodos Bank N.V.	393.107	64.705
Totaal	<u><u>971.059</u></u>	<u><u>393.060</u></u>

Toelichting

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Eigen vermogen (5)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Bestemmingsreserve	-	1.720.600
Algemene reserve	1.296.685	-465.444
Totaal	<u>1.296.685</u>	<u>1.255.156</u>

Toelichting

Statutaire bepalingen omtrent de resultaatbepaling.

Artikel 10

Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt door het bestuur een balans en staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar opgemaakt.

Resultaatbestemming

De bestemmingsreserve was gedefinieerd op 90% van de boekwaarde van de onroerende zaken minus de langlopende schulden per balansdatum. Op 30 maart 2026 is besloten dat de bestemmingsreserve en de algemene reserve worden samengevoegd in één algemene reserve/continuïteitsreserve.

De bestuurlijke ondergrens voor deze reserve wordt vastgesteld op € 1.050.000.

De Stichting heeft geen winstdoelstelling. Onttrekkingen aan de reserve voor investeringen, incidentele lasten of beleidskeuzes vinden alleen plaats als vooraf aannemelijk is dat de reserve ook ná onttrekking boven de ondergrens van € 1.050.000 blijft.

De norm (ondergrens) wordt jaarlijks getoetst bij begroting en jaarrekening en in elk geval opnieuw beoordeeld na afronding van de herijking van de onderhoudsvoorziening in 2026.

<i>Bestemmingsreserve</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	1.720.600	1.556.584
Toevoegingen via baten en lasten	-	164.016
	<u>1.720.600</u>	<u>1.720.600</u>
Vrijval naar algemene reserve	-1.720.600	-
Stand 31 december	<u>-</u>	<u>1.720.600</u>

<i>Algemene reserve</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	-465.444	-312.348
Onttrekkingen via baten en lasten	-	-153.096
Toevoegingen via baten en lasten	41.529	-
	<u>-423.915</u>	<u>-465.444</u>
Vrijval van bestemmingsreserve	1.720.600	-
Stand 31 december	<u><u>1.296.685</u></u>	<u><u>-465.444</u></u>

Voorzieningen (6)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Voorziening groot onderhoud	882.608	865.968
Totaal	<u><u>882.608</u></u>	<u><u>865.968</u></u>

<i>Voorziening groot onderhoud</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	865.968	819.468
Dotatie van voorziening	375.922	330.000
Gebruik van voorziening	-359.282	-283.500
Stand 31 december	<u><u>882.608</u></u>	<u><u>865.968</u></u>

Toelichting voorziening groot onderhoud

Het groot onderhoud vindt plaats in de panden die eigendom van SKAR zijn en voor de panden zoals opgenomen in de Collectieve Huurovereenkomst met de gemeente Rotterdam. De panden worden op niveau 4 gehouden, adequaat voor de instandhouding van de panden (er zijn 6 niveaus, waarin 1 excellent is, en 6 directe actie vraagt). Om te bepalen welke werkzaamheden wanneer gepland worden, roept SKAR de expertise van adviseurs in. Jaarlijks wordt de planning geactualiseerd. Eind 2024 is begonnen met een grondige herijking die in 2026 wordt afgerond, waarin zowel de technische staat van de gebouwen opnieuw bekeken wordt als de hoogte van de voorziening. De prijsstijgingen van de jaren 2022-2025 maken dat de jaarlijkse dotatie mogelijk niet meer toereikend zou zijn voor het uit te voeren onderhoud waardoor de voorziening onder druk zou kunnen komen te staan. Naar verwachting zal de komende jaren de dotatie stapsgewijs verhoogd worden. Op basis van de resultaten van de herijking van de technische staat van de panden zal in 2026 de hoogte van de voorziening opnieuw beoordeeld worden. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de beoordeling van de technische staat van de panden door de gemeente van de panden die onder de onderhoudsverplichtingen vallen zoals opgenomen in de Collectieve Huurovereenkomst. Op basis van huidige inzichten wordt de voorziening per balansdatum voldoende geacht.

Twee zaken zijn afgelopen jaren van invloed geweest op de uitvoering van het onderhoud. Dit is de afgenomen liquiditeit door scherpe prijsstijgingen gecombineerd met de moeite bij huurders om op tijd

te betalen hebben geleid tot het besluit om het groot onderhoud in de periode 2022-2024 tot het absoluut noodzakelijke te beperken. Die werkzaamheden worden vanaf 2025 weer opgevoerd.

Daarnaast is gebleken dat de panden die in de periode 2020-2023 in de Collectieve Huurovereenkomst zijn opgenomen verder achterliepen op onderhoud dan verwacht mocht worden – veelal op basis van gebreken die bij overdracht niet zichtbaar waren. Veel van de gebreken worden pas duidelijk bij intensief gebruik (lift, interne riolering) of als het werk wordt uitgevoerd (houtrot onder schilderwerk). Hierdoor zijn werkzaamheden aan panden noodzakelijk geweest om deze op het niveau te krijgen waarop ze al hadden moeten zijn. Inmiddels is door zowel de gemeente Rotterdam als door SKAR vastgesteld dat dit niet een gewenste situatie is. Bij de oplevering van nieuwe panden door de gemeente aan SKAR worden inmiddels concrete afspraken gemaakt waarin voor de aanpak van onvoorziene gebreken in de eerste twee jaar na start huur voorzien is door de gemeente. Aanvullend vinden gesprekken vinden plaats om de Collectieve Huurovereenkomst mede op dit punt te herijken.

SKAR is in 2025 met voorbereidingen voor de verduurzamingsopgave. De projectkosten met betrekking tot verduurzaming van de onroerende zaken worden geactiveerd en afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Langlopende schulden (7)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Achtergestelde leningen		
Stichting Droom en Daad	700.000	700.000
Stichting Fonds Cultuur + Financiering	270.416	322.896
	<u>970.416</u>	<u>1.022.896</u>
Andere obligaties en onderhandse leningen		
Stichting Fonds Cultuur+Ondernemen	453.816	-
Stichting ABKTW	177.778	222.223
	<u>631.594</u>	<u>222.223</u>
Schulden aan banken		
Triodos bank	1.146.991	1.199.664
Totaal	<u><u>2.749.001</u></u>	<u><u>2.444.783</u></u>

Toelichting

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Lening stichting Droom en Daad

De lening van Stichting Droom en Daad (aangegaan in 2019) in hoofdsom groot € 700.000 is achtergesteld en aflossingsvrij bij al hetgeen Triodos Bank van de Broedplaatsen Rotterdam B.V. tegoed heeft.

De looptijd van de lening is 25 jaar, er is geen rente verschuldigd. Als zekerheden ten behoeve van deze lening zijn verstrekt:

- Een tweede recht van hypotheek (groot € 700.000) op de onroerende zaak Sint Agathastraat 54 te Rotterdam.
- Een tweede recht van pand op de gehele tegenwoordige en toekomstige bedrijfsinventaris en bedrijfsuitrusting.
- Een tweede recht van pand op alle huidige en toekomstige rechten jegens derden op bestaande rechtsverhoudingen met derden en rechten uit hoofde van huur/verhuur.

Achtergestelde lening stichting Fonds Cultuur + Financiering

De lening van stichting Fonds Cultuur + Financiering is in hoofdsom € 502.500 groot ontvangen december 2021. Aflossing geschiedt vanaf 1 juli 2022 op annuïtaire basis gedurende 114 maanden ad € 4.622 per maand. De laatste termijn vervalt op 31 december 2031. De rente bedraagt vanaf december 2021 1%.

De lening is achtergesteld bij andere verplichtingen uit hoofde van schulden.

De leningverstrekker heeft voorwaarden gesteld, waaraan door SKAR moet worden voldaan. SKAR dient een Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,0 te behalen per 31 december 2025. Over 2025 betrof voor SKAR enkelvoudig de uitkomst van deze berekening (vrije kasstroom gedeeld door aflossingsverplichting komend boekjaar) 1,7 (2024: 2,1).

Lening Stichting Cultuur+Ondernemen

In 2025 is een 10-jarige lening ontvangen van de Stichting Cultuur+Ondernemen. De rente bedraagt 3% per jaar. Na 6 maanden geschiedt de aflossing op annuïtaire basis gedurende 120 maanden. De eerste termijn vervalt op 1 januari 2026.

Op eerste verzoek van Leninggever dient de Stichting een recht van hypotheek te vestigen van maximaal € 300.000 op het pand Lambertusstraat 104 te Rotterdam.

Hypotheek Triodos

De lening van Triodos Bank is in hoofdsom groot € 1.510.000. De looptijd van de lening is 20 jaar, de rentevast periode is 10 jaar, het rentepercentage bedraagt 3,6 %. Als zekerheden ten behoeve van deze lening zijn verstrekt:

- Een eerste recht van hypotheek (groot 1.500.000) op de onroerende zaak Sint Agathastraat
- Een eerste recht van pand op alle huidige en toekomstige bedrijfsinventaris en bedrijfsuitrusting.
- Een eerste recht van pand op alle huidige en toekomstige rechten jegens derden op bestaande rechtsverhoudingen met derden en rechten uit hoofde van huur/verhuur.
- Een eerste hypotheek (groot € 300.000) op een onroerende zaak van SKAR.

Lening Stichting ABKTW

De lening van Stichting ABKTW (Stichting Academie voor Beeldende Kunsten en Technische Wetenschappen) is in hoofdsom € 400.000 groot. Aflossing geschiedt in negen gelijke jaarlijkse termijnen, voor het eerst op 1 maart 2022 en de laatste termijn vervalt op 1 maart 2030. De rente bedraagt 2,25% per jaar. Als zekerheid heeft de geldverstrekker bedongen, dat indien Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam panden koopt van de gemeente Rotterdam de geldverstrekker kan verzoeken om een recht van hypotheek te vestigen op de te verwerven panden (ter grootte van de dan resterende hoofdsom).

Overzicht leningen:

<i>Langlopende schuld</i>	<i>Looptijd < 1 jaar</i>	<i>Tussen 1 en 5 jaar</i>	<i>Looptijd > 5 jaar</i>	<i>Rente %</i>	<i>Toelichting rente</i>
Lening stichting Droom en Daad	-	-	700.000	-	rente is nihil
Lening Fonds Cultuur + Financiering	52.480	215.246	55.170	1,00	
Lening Fonds Cultuur+Ondernemen	46.184	199.218	254.598	3,00	
Hypotheek Triodos bank	52.673	210.692	936.299	3,60	
Lening ABKTW	44.444	177.778	-	2,25	
Totaal	195.781	802.934	1.946.067		

Kortlopende schulden (8)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Achtergestelde leningen		
Lening Fonds Cultuur + Financiering	52.480	51.958
Andere leningen		
Lening Cultuur+Ondernemen	46.184	-
Lening ABKTW	44.444	44.444
	<hr/> 90.628	<hr/> 44.444
Schulden aan banken		
Hypotheek Triodos	52.673	52.673
	<hr/> 52.673	<hr/> 52.673
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	317.694	268.550
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Loonheffing- en premieschulden	30.894	29.073
Schulden ter zake van pensioenen	17.417	8.966
Overige schulden		
Vooruitontvangen subsidies	420.169	-
Nog te betalen accountantskosten	35.952	26.000
	<hr/> 456.121	<hr/> 26.000
Overlopende passiva		
Schuld aan de huurdersverenigingen	74.830	60.468
Overige transitorische passiva	86.739	53.970
Vooruit ontvangen bedragen	47.254	79.576
Borg sleutels	26.710	27.595
Voorziening te betalen vakantiegeld	22.294	19.544
Verenigingsbijdrage	543	-
	<hr/> 258.370	<hr/> 241.153
Totaal	<hr/> 1.276.277	<hr/> 722.817

Toelichting

Vooruit ontvangen subsidies

Betreft ontvangen subsidies als voorschot voor verduurzamingsprojecten voor zover de projecten niet zijn afgerond.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De organisatie is een investeringsverplichting aangegaan ter grootte van € 11.692 inzake groot onderhoud en verduurzaming.

Betalingen ter verkrijging van (gebruiks)rechten

De Stichting is langdurige huurverplichtingen aangegaan. De huurverplichting voor 2025 bedraagt ruim € 930.000.

Daarnaast heeft de Stichting erfpachtverplichtingen die jaarlijks ongeveer € 35.000 bedragen.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Door Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam is, ten behoeve van een financiering van het pand aan de Sint-Agathastraat in Rotterdam in de deelneming Broedplaatsen Rotterdam B.V., een eerste hypotheek op een pand van de Stichting (groot € 300.000) verstrekt aan de Triodos Bank.

Toelichting op geconsolideerde staat van baten en lasten

Baten en brutomarge (9)

	2025	2024
	€	€
Netto-omzet		
Omzet ateliers - huur	2.529.859	2.146.790
Servicekosten	962.704	755.245
Kandidatenlijst	7.827	5.890
	<u>3.500.390</u>	<u>2.907.925</u>
Reguliere subsidiebat		
Subsidie gemeente Rotterdam	731.000	632.000
Bijzondere subsidiebat		
Overige bedrijfsopbrengsten	1.970	8.633
	3.004	12.574
Som der exploitatiebat	<u>4.236.364</u>	<u>3.561.132</u>
Kosten ateliers		
Huur en erfpacht	1.062.722	881.864
Servicekosten	858.390	783.680
Onderhoud	364.163	375.500
Financiering	64.953	56.341
Aanloopkosten	9.375	9.663
Dotatie voorziening groot onderhoud	360.000	330.000
Algemene kosten panden	98.309	70.641
Kosten niet verrekenbare BTW	61.781	40.282
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	74.325	28.121
Overige kosten ateliers	-	5.150
	<u>2.954.018</u>	<u>2.581.242</u>
Brutomarge (dekkingsbijdrage)	<u><u>1.282.346</u></u>	<u><u>979.890</u></u>

Personeelskosten (10)

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen		
Salarissen	364.868	316.727
Vakantiegeld	33.666	27.853
Eindejaarsuitkering	31.224	25.481
	<u>429.758</u>	<u>370.061</u>
Sociale lasten	79.710	68.455
Pensioenlasten	69.650	60.563
Andere personeelskosten		
Inhuur personeel	181.272	83.984
Ziekengeldverzekering	20.706	18.467
Cursussen en opleidingskosten	4.430	500
Telefoonkostenvergoeding	3.216	2.645
Arbodienst	1.093	1.194
Reis-, representatie- en verblijfkosten	10.856	6.831
Overige personeelskosten	6.007	3.321
Doorbelasting salariskosten naar groot onderhoud	-59.132	-57.289
Doorbelasting salariskosten naar dagelijks onderhoud	-54.048	-36.126
	<u>114.400</u>	<u>23.527</u>
Totaal	<u><u>693.518</u></u>	<u><u>522.606</u></u>

Afschrijvingen en waardeverminderingen (11)

	2025	2024
	€	€
Afschrijving op materiële vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	265.647	252.357
Inventaris en website	5.619	14.190
Egalisatierekening investeringssubsidies	-17.499	-18.391
	<u>253.767</u>	<u>248.156</u>
Boekresultaat op materiële vaste activa	-	-9
Totaal	<u><u>253.767</u></u>	<u><u>248.147</u></u>

Overige bedrijfskosten (12)

	2025	2024
	€	€
Huisvestingskosten		
Huur kantoor	22.917	22.917
Overige huisvestingskosten*	35.142	17.725
	<u>58.059</u>	<u>40.642</u>
Verkoopkosten		
Publiciteit en marketing	13.418	3.309
	<u>13.418</u>	<u>3.309</u>
Kantoorkosten		
Automatisering**	32.145	13.051
Contributies en abonnementen	1.864	2.390
Porti- en telefoonkosten	1.348	1.122
Overige kantoorkosten	27.591	8.846
	<u>62.948</u>	<u>25.409</u>
Algemene kosten		
Bestuurskosten	8.346	2.342
Verzekeringen	3.501	1.070
Ateliercommissie	1.959	720
Kosten niet verrekenbare BTW	6.190	5.671
Advieskosten	85.272	54.999
Accountant en salarisadministratie	29.199	22.305
Financiële administratie	19.187	39.526
Bankrente en kosten	3.285	1.916
Overige algemene kosten	5.379	4.954
	<u>162.318</u>	<u>133.503</u>
Totaal	<u><u>296.743</u></u>	<u><u>202.863</u></u>

Toelichting

* De kosten van 2025 zijn inclusief de verhuizing van het kantoor.

** 2025 inclusief migratie naar nieuw softwaresysteem.

Financiële baten en lasten (13)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Rentebaten banken		
Spaarrente	3.211	4.646
Financiële baten en lasten (saldo)	<u>3.211</u>	<u>4.646</u>

Overige toelichtingen

Werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het boekjaar bij Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam bedroeg:

Gemiddeld aantal werknemers over periode

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	fte	fte
Werkzaam binnen Nederland	6,9	5,9

Toelichting gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 waren 6,9 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2024: 5,9).

ENKELVOUDIG JAARVERSLAG

Enkelvoudige balans per 31 december 2025

Activa

(Na voorstel resultaatbestemming)

	€	31 dec 2025	€	31 dec 2024	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa (1)		2.833.034		2.531.102	
Financiële vaste activa (2)		155.328		124.612	
<i>Vlottende activa</i>					
<i>Vorderingen (3)</i>					
Handelsdebiteuren	274.990		121.995		
Aandeelhouders en deelnemingen	40.527		-		
Belastingvorderingen	30.795		47.745		
Overlopende activa	129.895		162.078		
		476.207		331.818	
Liquide middelen (4)		577.952		328.355	
Totaal		4.042.521		3.315.887	

Passiva

<i>(Na voorstel resultaatbestemming)</i>	31 dec 2025		31 dec 2024	
	€	€	€	€
<i>Eigen vermogen (5)</i>				
Bestemmingsreserve	-		1.720.600	
Algemene reserve	1.296.685		-465.444	
		1.296.685		1.255.156
Voorzieningen (6)		827.505		830.865
Langlopende schulden (7)		902.010		545.119
<i>Kortlopende schulden (8)</i>				
Achtergestelde leningen	52.480		51.958	
Andere leningen	90.628		44.444	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	317.694		265.546	
Aandeelhouders en deelnemingen	-		22.338	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	30.894		29.073	
Schulden ter zake van pensioenen	17.417		8.966	
Overige schulden	253.120		26.000	
Overlopende passiva	254.088		236.422	
		1.016.321		684.747
Totaal		4.042.521		3.315.887

Enkelvoudige staat van baten en lasten over 2025

	Jaarplan 2025	2025	2024
	€	€	€
Netto-omzet	2.828.423	3.216.375	2.632.079
Reguliere subsidiebaten	731.783	731.000	632.000
Bijzondere subsidiebaten	-	1.970	8.633
Overige bedrijfsopbrengsten	22.000	14.655	24.225
Som der baten	3.582.206	3.964.000	3.296.937
Kosten ateliers	2.696.349	2.774.328	2.379.927
Personeelskosten (9)	559.199	693.518	522.606
Afschrijvingen en waardeverminderingen (10)	212.030	196.314	193.035
<i>Overige bedrijfskosten (11)</i>			
Huisvestingskosten	47.500	58.059	40.642
Verkoopkosten	-	13.418	3.309
Kantoorkosten	-	62.948	25.409
Algemene kosten	65.000	158.435	131.887
Som der lasten	3.580.078	3.957.020	3.296.815
Resultaat	2.128	6.980	122
Financiële baten en lasten (12)	-	3.833	3.696
Operationeel resultaat	2.128	10.813	3.818
Aandeel in resultaat deelnemingen (13)	-	30.716	7.102
Exploitatieresultaat	2.128	41.529	10.920
<i>Resultaatbestemming</i>			
Bestemmingsreserve	2.128	-	164.016
Algemene reserve	-	41.529	-153.096
Bestemd resultaat	2.128	41.529	10.920

Algemene toelichting

Naam rechtspersoon	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam
Rechtsvorm	Stichting
Zetel rechtspersoon	Rotterdam
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel	41130164

Belangrijkste activiteiten

De activiteiten van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam, statutair gevestigd te Rotterdam, bestaan voornamelijk uit:

- het verwerven, beheren, exploiteren, bezwaren, huren, verhuren en afstoten van onroerende zaken, alsmede het verwerven, beheren, exploiteren, huren, verhuren van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Rotterdam, teneinde te voorzien in betaalbare ruimte voor kunstenaars, ontwerpers en creatief ondernemers in Rotterdam en omstreken; alsmede
- het aanvaarden van erfstellingen onder het voorrecht van boedelbeschrijving en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst.

Locatie feitelijke activiteiten

De organisatie verricht haar activiteiten vanuit de locatie in Rotterdam.

Informatie met betrekking tot de continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Op grond van de vermogenspositie, begroting 2026 en andere informatie is er geen aanleiding om deze veronderstelling los te laten.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine Organisaties-zonder-winststreven (Rjk C1). Deze zijn in lijn met de vereisten voor kleine rechtspersonen die onder titel 9 boek 2 BW vallen.

Vergelijkende cijfers

Voor vergelijkingsdoeleinden zijn enkele posten in de vergelijkende cijfers 2024 gereclassificeerd. Deze reclassificaties hebben geen invloed op het vermogen per 1 januari 2024 of het resultaat over het boekjaar 2024.

Subsidiebepalingen

Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam volgt voor de toerekening van de baten en lasten aan de subsidiejaren de subsidiebepalingen van de subsidiegevers. De gemeente Rotterdam hanteert de subsidieverordening Rotterdam 2014.

Algemene grondslagen voor waardering activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Deze referenties worden verwezen naar de toelichtingen op de balans en resultatenrekening.

Algemene grondslagen bepaling resultaat

Het exploitatieresultaat wordt bepaald als het verschil tussen de ontvangen subsidies, de opbrengsten en overige bijdragen en alle aan het boekjaar te rekenen kosten. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht, respectievelijk het jaar waarop de opbrengsten betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Pensioenregelingen

Pensioen ABP

Bij Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) is sprake van een bij het pensioenfonds ABP ondergebrachte pensioenregeling. Deze pensioenregeling wordt als toegezegde pensioenregeling gekwalificeerd. Verwerking in de jaarrekening van SKAR vindt plaats als toegezegde bijdrageregeling, omdat SKAR geen verplichting heeft om aanvullende bijdragen te voldoen, anders dan hogere toekomstige premies indien sprake is van een tekort bij het pensioenfonds.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds was ultimo 2025: 123,5% (2024: 111,9%).

Grondslagen voor waardering activa

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt

afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De erfpacht wordt afgeschreven in een gelijke periode als waarvoor deze is afgekocht (50 jaar).

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn:

<i>Activa</i>	<i>aantal jaar</i>
Grond tot en met 2019	20
Grond vanaf 2020	niet
Erfpacht	50
Gebouwen	20
Investerings gebouwen	10
Inventaris	5

Egalisatierekeningen investeringssubsidie

Ter financiering van aankoop van panden aan de Ruil-, Insulinde-, Ackersdijk- en Delfgaauwstraat is door de gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Voor de verwerving van het pand aan de Keilestraat is eveneens door de gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Deze subsidies, opgenomen onder een egalisatierekening investeringssubsidie op de balans, vallen vrij ten gunste van het resultaat in gelijke termijnen als de afschrijvingen van de bovengenoemde panden.

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de onderneming garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van deze deelnemingen.

De onder de financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor waardering passiva

Vorzieningen

De voorzieningen zijn gevormd voor de verplichtingen en risico's die samenhangen met de activiteiten van de stichting. De omvang hiervan is niet exact vast te stellen, maar wel redelijkerwijs in te schatten.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen en schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslagen voor baten en lasten

Baten

De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht, respectievelijk het jaar waarop de opbrengsten betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Kosten ateliers

Onder de kosten ateliers wordt verstaan de aan de omzet toe te rekenen directe en indirecte kosten, waaronder inkoopkosten van materialen, diensten en overige kosten die toerekenbaar zijn aan het verhuren van de ateliers.

Afschrijvingen en waardeverminderingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief, conform de afschrijvingstermijnen zoals beschreven in de grondslagen voor waardering van materiële vaste activa.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Aandeel in resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt.

Toelichting op enkelvoudige balans

Materiële vaste activa (1)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen		
Grond en erfpacht	837.749	845.331
Gebouwen	735.898	806.950
Investerings panden in eigendom	93.745	104.061
Investerings panden niet eigendom	776.923	855.917
	<u>2.444.315</u>	<u>2.612.259</u>
Egalisatierekeningen	-77.294	-94.793
Inventaris	8.276	13.636
Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald	457.737	-
Totaal	<u><u>2.833.034</u></u>	<u><u>2.531.102</u></u>

Onderstaand overzicht geeft het verloop van de materiële vaste activa gedurende het boekjaar weer:

	Bedrijfs- gebouwen, -terreinen en verbouwingen	Egalisatie- rekeningen	Inventaris	Vaste bedrijfs- middelen in uitvoering en vooruit- betaald	Totaal
	€	€	€	€	€
<i>Boekwaarde 1 januari 2025</i>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.950.857	-1.325.000	104.677	-	4.730.534
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.338.598	1.230.207	-91.041	-	-2.199.432
	<u>2.612.259</u>	<u>-94.793</u>	<u>13.636</u>	<u>-</u>	<u>2.531.102</u>
<i>Mutaties 2025</i>					
Investerings	40.509	-	-	457.737	498.246
Afschrijvingen	-208.453	17.499	-5.360	-	-196.314
	<u>-167.944</u>	<u>17.499</u>	<u>-5.360</u>	<u>457.737</u>	<u>301.932</u>
<i>Boekwaarde 31 december 2025</i>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.991.366	-1.325.000	104.677	457.737	5.228.780
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.547.051	1.247.706	-96.401	-	-2.395.746
	<u>2.444.315</u>	<u>-77.294</u>	<u>8.276</u>	<u>457.737</u>	<u>2.833.034</u>

Toelichting

De WOZ-waarden van de panden in eigendom bedraagt per jaareinde 2025 € 5.924.000 (waardepeildatum 1-1-2024). De WOZ-waarden bedroeg per jaareinde 2024 € 5.460.000 (waardepeildatum 1-1-2023).

Egalisatierekeningen investeringssubsidie

Ter financiering van aankoop, het inrichten en het wegwerken van achterstallig onderhoud van de panden aan de Ruil-, Insulinde-, en Ackersdijk- en Delfgaauwstraat is door de gemeente Rotterdam een éénmalige subsidie van € 975.000 verstrekt. De panden aan de Ruil- en Insulindestraat zijn in 2001 en 2003 aangekocht. Het pand aan Ackersdijkstraat en Delfgaauwstraat is in januari 2004 verworven. In 2009 heeft de gemeente Rotterdam vanuit de Investeringsstrategie Stadshavens binnen het Investeringsfonds Rotterdam een bedrag groot € 350.000 als bijdrage beschikbaar gesteld ten behoeve

van de herontwikkeling van het Soundport pand. De door de gemeente Rotterdam verstrekte subsidie valt in gelijke termijnen vrij als de corresponderende investeringen in bovengenoemde panden. Het verloop van de egalisatierekeningen investeringssubsidie gedurende het boekjaar is op voorgaande pagina weergegeven.

Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering

De vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering betreffen vooral verduurzamingsprojecten die nog niet zijn afgerond. De ontvangen subsidies zijn in mindering gebracht op de aanschafwaarde van de verduurzamingsprojecten.

Als zekerheid gesteld voor schulden

Ten behoeve van de lening van de Triodos Bank in de dochteronderneming Broedplaatsen Rotterdam B.V., heeft de Stichting een eerste hypotheekrecht op een onroerend goed van de Stichting verstrekt ter grootte van € 300.000.

Financiële vaste activa (2)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Broedplaatsen Rotterdam B.V.	73.787	43.071
Overige vorderingen (langlopend)		
Waarborgsommen huurpanden	72.153	72.153
Lening Makerdam	9.388	9.388
	<u>81.541</u>	<u>81.541</u>
Totaal	<u>155.328</u>	<u>124.612</u>

Overzicht van deelnemingen

De deelnemingen betreffen de volgende maatschappijen:

<i>Naam rechtspersoon</i>	<i>Vestigings- plaats</i>	<i>% kapitaal</i>
Broedplaatsen Rotterdam B.V.	Rotterdam	100,00

Toelichting

Deelname in Broedplaatsen Rotterdam B.V.

Op 16 november 2018 heeft SKAR de vennootschap Broedplaatsen Rotterdam B.V. opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van De Wasserij (Agathastraat 54) door Broedplaatsen Rotterdam B.V. heeft SKAR in 2018 € 245.000 aan eigen middelen als lening ingezet. Per bestuursbesluit van 10 december 2019 is deze lening omgezet in een storting van agio op bestaande aandelen.

Waarborgsommen huurpanden

De waarborgsommen huurpanden betreffen betaalde borg voor de huur van de panden.

Vorderingen (3)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Huurdebiteuren	328.525	218.395
Voorziening oninbare huurdebiteuren	-53.535	-96.400
	<hr/>	<hr/>
	274.990	121.995
Aandeelhouders en deelnemingen	40.527	-
<i>Belastingvorderingen</i>		
Omzetbelasting	30.795	47.745
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	69.093	84.646
Vooruitbetaalde kosten huur RET	54.211	62.145
Overige vorderingen	3.380	750
Nog te ontvangen bedragen	-	9.891
Nog te ontvangen spaarrente	3.211	4.646
	<hr/>	<hr/>
	129.895	162.078
Totaal	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	476.207	331.818

Toelichting

Debiteuren

De voorziening oninbare debiteuren is aanzienlijk lager dan vorig jaar. Dit mede dankzij het meedenken met huurders voor wie betalen een uitdaging bleek: met een aantal van hen hebben we een succesvolle afbetalingsregeling kunnen treffen. Daarnaast dragen we lang openstaande vorderingen sinds 2025 over aan een nieuw incassobureau.

Rekening-courant met Broedplaatsen Rotterdam B.V.

Over de rekening-courant met Broedplaatsen Rotterdam B.V. wordt 2% (2024: 2%) rente berekend. Omtrent zekerheden en aflossingen is vooralsnog niets overeengekomen. Per 31 december 2024 is de rekening-courant verantwoord onder de kortlopende schulden.

Liquide middelen (4)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Banktegoeden		
ING Groep N.V.	577.952	328.355
Totaal	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	577.952	328.355

Toelichting

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Eigen vermogen (5)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Bestemmingsreserve	-	1.720.600
Algemene reserve	1.296.685	-465.444
Totaal	1.296.685	1.255.156

Toelichting

Statutaire bepalingen omtrent de resultaatbepaling.

Artikel 10

Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt door het bestuur een balans en staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar opgemaakt.

Resultaatbestemming

De bestemmingsreserve was gedefinieerd op 90% van de boekwaarde van de onroerende zaken minus de langlopende schulden per balansdatum. Op 30 maart 2026 is besloten dat de bestemmingsreserve en de algemene reserve worden samengevoegd in één algemene reserve/continuïteitsreserve.

De bestuurlijke ondergrens voor deze reserve wordt vastgesteld op € 1.050.000.

De Stichting heeft geen winstdoelstelling. Onttrekkingen aan de reserve voor investeringen, incidentele lasten of beleidskeuzes vinden alleen plaats als vooraf aannemelijk is dat de reserve ook ná onttrekking boven de ondergrens van € 1.050.000 blijft.

De norm (ondergrens) wordt jaarlijks getoetst bij begroting en jaarrekening en in elk geval opnieuw beoordeeld na afronding van de herijking van de onderhoudsvoorziening in 2026.

<i>Bestemmingsreserve</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	1.720.600	1.556.584
Toevoegingen via baten en lasten	-	164.016
	<u>1.720.600</u>	<u>1.720.600</u>
Rechtstreekse onttrekkingen	-1.720.600	-
Stand 31 december	-	1.720.600

<i>Algemene reserve</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	-465.444	-312.348
Onttrekkingen via baten en lasten	-	-153.096
Toevoegingen via baten en lasten	41.529	-
	<u>-423.915</u>	<u>-465.444</u>
Rechtstreekse stortingen	1.720.600	-
Stand 31 december	<u><u>1.296.685</u></u>	<u><u>-465.444</u></u>

Voorzieningen (6)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Voorziening groot onderhoud	827.505	830.865
Totaal	<u><u>827.505</u></u>	<u><u>830.865</u></u>

<i>Voorziening groot onderhoud</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	830.865	804.468
Dotatie van voorziening	340.000	305.000
Gebruik van voorziening	-343.360	-278.603
Stand 31 december	<u><u>827.505</u></u>	<u><u>830.865</u></u>

Toelichting voorziening groot onderhoud

Het groot onderhoud vindt plaats in de panden die eigendom van SKAR zijn en voor de panden zoals opgenomen in de Collectieve Huurovereenkomst met de gemeente Rotterdam. De panden worden op niveau 4 gehouden, adequaat voor de instandhouding van de panden (er zijn 6 niveaus, waarin 1 excellent is, en 6 directe actie vraagt). Om te bepalen welke werkzaamheden wanneer gepland worden, roept SKAR de expertise van adviseurs in. Jaarlijks wordt de planning geactualiseerd. Eind 2024 is begonnen met een grondige herijking die in 2026 wordt afgerond, waarin zowel de technische staat van de gebouwen opnieuw bekeken wordt als de hoogte van de voorziening. De prijsstijgingen van de jaren 2022-2025 maken dat de jaarlijkse dotatie mogelijk niet meer toereikend zou zijn voor het uit te voeren onderhoud waardoor de voorziening onder druk zou kunnen komen te staan. Naar verwachting zal de komende jaren de dotatie stapsgewijs verhoogd worden. Op basis van de resultaten van de herijking van de technische staat van de panden zal in 2026 de hoogte van de voorziening opnieuw beoordeeld worden. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de beoordeling van de technische staat van de panden door de gemeente van de panden die onder de onderhoudsverplichtingen vallen zoals opgenomen in de Collectieve Huurovereenkomst. Op basis van huidige inzichten wordt de voorziening per balansdatum voldoende geacht.

Twee zaken zijn afgelopen jaren van invloed geweest op de uitvoering van het onderhoud. Dit is de afgenomen liquiditeit door scherpe prijsstijgingen gecombineerd met de moeite bij huurders om op tijd

te betalen hebben geleid tot het besluit om het groot onderhoud in de periode 2022-2024 tot het absoluut noodzakelijke te beperken. Die werkzaamheden worden vanaf 2025 weer opgevoerd. Daarnaast is gebleken dat de panden die in de periode 2020-2023 in de Collectieve Huurovereenkomst zijn opgenomen verder achterliepen op onderhoud dan verwacht mocht worden – veelal op basis van gebreken die bij overdracht niet zichtbaar waren. Veel van de gebreken worden pas duidelijk bij intensief gebruik (lift, interne riolering) of als het werk wordt uitgevoerd (houtrot onder schilderwerk). Hierdoor zijn werkzaamheden aan panden noodzakelijk geweest om deze op het niveau te krijgen waarop ze al hadden moeten zijn. Inmiddels is door zowel de gemeente Rotterdam als door SKAR vastgesteld dat dit niet een gewenste situatie is. Bij de oplevering van nieuwe panden door de gemeente aan SKAR worden inmiddels concrete afspraken gemaakt waarin voor de aanpak van onvoorziene gebreken in de eerste twee jaar na start huur voorzien is door de gemeente. Aanvullend vinden gesprekken vinden plaats om de Collectieve Huurovereenkomst mede op dit punt te herijken.

SKAR is in 2025 met voorbereidingen voor de verduurzamingsopgave. De projectkosten met betrekking tot verduurzaming van de onroerende zaken worden geactiveerd en afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Langlopende schulden (7)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Achtergestelde leningen		
Stichting Fonds Cultuur + Financiering	270.416	322.896
Andere leningen		
Stichting Fonds Cultuur+Ondernemen	453.816	-
Stichting ABKTW	177.778	222.223
	<u>631.594</u>	<u>222.223</u>
Totaal	<u>902.010</u>	<u>545.119</u>

Toelichting

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Achtergestelde lening stichting Fonds Cultuur + Financiering

De lening van stichting Fonds Cultuur + Financiering is in hoofdsom € 502.500 groot ontvangen december 2021. Aflossing geschiedt vanaf 1 juli 2022 op annuïtaire basis gedurende 114 maanden ad € 4.622 per maand. De laatste termijn vervalt op 31 december 2031. De rente bedraagt vanaf december 2021 1%.

De lening is achtergesteld bij andere verplichtingen uit hoofde van schulden.

De leningverstrekker heeft voorwaarden gesteld, waaraan door SKAR moet worden voldaan. SKAR dient een Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,0 te behalen per 31 december 2025. Over 2025 betref voor SKAR enkelvoudig de uitkomst van deze berekening (vrije kasstroom gedeeld door aflossingsverplichting komend boekjaar) 1,7 (2024: 2,1).

Lening Stichting Cultuur+Ondernemen

In 2025 is een 10-jarige lening ontvangen van de Stichting Cultuur+Ondernemen. De rente bedraagt 3% per jaar. Na 6 maanden geschiedt de aflossing op annuïtaire basis gedurende 120 maanden. De eerste termijn vervalt op 1 januari 2026.

Op eerste verzoek van Leninggever dient de Stichting een recht van hypotheek te vestigen van maximaal € 300.000 op het pand Lambertusstraat 104 te Rotterdam.

Lening Stichting ABKTW

De lening van Stichting ABKTW (Stichting Academie voor Beeldende Kunsten en Technische Wetenschappen) is in hoofdsom € 400.000 groot. Aflossing geschiedt in negen gelijke jaarlijkse termijnen, voor het eerst op 1 maart 2022 en de laatste termijn vervalt op 1 maart 2030. De rente bedraagt 2,25% per jaar. Als zekerheid heeft de geldverstrekker bedongen, dat indien Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam panden koopt van de gemeente Rotterdam de geldverstrekker kan verzoeken om een recht van hypotheek te vestigen op de te verwerven panden (ter grootte van de dan resterende hoofdsom).

Overzicht leningen:

<i>Langlopende schuld</i>	<i>Looptijd < 1 jaar</i>	<i>Tussen 1 en 5 jaar</i>	<i>Looptijd > 5 jaar</i>	<i>Rente %</i>
Lening Fonds Cultuur + Financiering	52.480	215.246	55.170	1,00
Lening Stichting Cultuur+Ondernemen	46.184	199.218	254.598	3,00
Lening ABKTW	44.444	177.778	-	2,25
Totaal	<u>143.108</u>	<u>592.242</u>	<u>309.768</u>	

Kortlopende schulden (8)

	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Achtergestelde leningen		
Lening Fonds Cultuur+Ondernemen	52.480	51.958
Andere leningen		
Lening ABKTW	44.444	44.444
Lening Cultuur+Ondernemen	46.184	-
	<hr/>	<hr/>
	90.628	44.444
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	317.694	265.546
Aandeelhouders en deelnemingen	-	22.338
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Loonheffing- en premieschulden	30.894	29.073
Schulden ter zake van pensioenen	17.417	8.966
Overige schulden		
Vooruitontvangen subsidie	217.168	-
Nog te betalen accountantskosten	35.952	26.000
	<hr/>	<hr/>
	253.120	26.000
Overlopende passiva		
Schuld aan de huurdersverenigingen	74.287	60.471
Overige transitorische passiva	85.813	51.606
Vooruit ontvangen bedragen	47.254	79.576
Borg sleutels	24.440	25.225
Reservering te betalen vakantiegeld	22.294	19.544
	<hr/>	<hr/>
	254.088	236.422
Totaal	<hr/> 1.016.321 <hr/>	<hr/> 684.747 <hr/>

ToelichtingRekening-courant met Broedplaatsen Rotterdam B.V.

Over de rekening-courant met Broedplaatsen Rotterdam B.V. wordt 2% (2024: 2%) rente berekend. Omtrent zekerheden en aflossingen is voorsnog niets overeengekomen. Per 31 december 2025 is de rekening-courant verantwoord onder de vorderingen.

Lening ABKTW

Op de lening ABKTW heeft in 2023 geen aflossing plaatsgevonden, in 2024 hebben er daardoor twee aflossingstermijnen plaatsgevonden. In 2025 heeft er enkel een aflossingstermijn plaatsgevonden.

Vooruit ontvangen subsidies

Betreft ontvangen subsidies als voorschot voor verduurzamingsprojecten voor zover de projecten niet zijn afgerond.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De organisatie is een investeringsverplichting aangegaan ter grootte van € 11.692 inzake groot onderhoud en verduurzaming.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Door Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam is, ten behoeve van een financiering van het pand aan de Sint-Agathastraat in Rotterdam in de deelneming Broedplaatsen Rotterdam B.V., een eerste hypotheek op een pand van de Stichting (groot € 300.000) verstrekt aan de Triodos Bank.

Toelichting op enkelvoudige staat van baten en lasten

Baten en brutomarge (9)

	2025	2024
	€	€
Netto-omzet		
Omzet ateliers - huur	2.326.504	1.954.225
Servicekosten	882.044	671.964
Kandidatenlijst	7.827	5.890
	<u>3.216.375</u>	<u>2.632.079</u>
Reguliere subsidiebat		
Subsidie gemeente Rotterdam	731.000	632.000
Bijzondere subsidiebat		
Overige subsidies	1.970	-
Tegemoetkomingen TEK	-	8.633
	<u>1.970</u>	<u>8.633</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	14.655	24.225
Som der exploitatiebat	<u>3.964.000</u>	<u>3.296.937</u>
Kosten ateliers		
Huur en erfpacht	1.062.722	881.864
Servicekosten	787.019	681.773
Onderhoud	364.163	375.500
Dotatie voorziening groot onderhoud	340.000	305.000
Kosten niet verrekenbare BTW	61.781	40.282
Algemene kosten panden	75.448	50.596
Dotatie voorziening oninbare vorderingen	52.351	21.221
Financiering	21.469	11.028
Aanloopkosten	9.375	9.663
Bijdrage servicekosten Broedplaatsen Rotterdam B.V.	-	3.000
	<u>2.774.328</u>	<u>2.379.927</u>
Brutomarge (dekkingsbijdrage)	<u><u>1.189.672</u></u>	<u><u>917.010</u></u>

Personeelskosten (10)

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen		
Salarissen	364.868	316.727
Vakantiegeld	33.666	27.853
Eindejaarsuitkering	31.224	25.481
	<u>429.758</u>	<u>370.061</u>
Sociale lasten	79.710	68.455
Pensioenlasten	69.650	60.563
Andere personeelskosten		
Inhuur personeel	181.272	83.984
Doorbelasting salariskosten naar groot onderhoud	-59.132	-57.289
Doorbelasting salariskosten naar dagelijks onderhoud	-54.048	-36.126
Ziekengeldverzekering	20.706	18.467
Reis-, representatie- en verblijfkosten	10.856	6.831
Cursussen en opleidingskosten	4.430	500
Telefoonkostenvergoeding	3.216	2.645
Arbodienst	1.093	1.194
Overige personeelskosten	6.007	3.321
	<u>114.400</u>	<u>23.527</u>
Totaal	<u><u>693.518</u></u>	<u><u>522.606</u></u>

Afschrijvingen en waardeverminderingen (11)

	2025	2024
	€	€
Afschrijving op materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en verbouwingen	208.453	197.690
Egalisatierekening investeringssubsidies	-17.499	-18.391
Inventaris	5.360	13.745
	<u>196.314</u>	<u>193.044</u>
Boekresultaat op materiële vaste activa	-	-9
Totaal	<u><u>196.314</u></u>	<u><u>193.035</u></u>

Overige bedrijfskosten (12)

	2025	2024
	€	€
Huisvestingskosten		
Huur kantoor	22.917	22.917
Overige huisvestingskosten*	35.142	17.725
	<u>58.059</u>	<u>40.642</u>
Verkoopkosten		
Publiciteit en marketing	13.418	3.309
	<u>13.418</u>	<u>3.309</u>
Kantoorkosten		
Automatisering**	32.145	13.051
Contributies en abonnementen	1.864	2.390
Porti- en telefoonkosten	1.348	1.122
Overige kantoorkosten	27.591	8.846
	<u>62.948</u>	<u>25.409</u>
Algemene kosten		
Advieskosten	85.272	54.999
Accountant en salarisadministratie	29.199	22.305
Financiële administratie	19.187	39.526
Bestuurskosten	8.346	2.342
Verzekeringen	3.501	1.070
Bankrente en kosten	3.285	1.916
Ateliercommissie	1.959	720
Kosten niet verrekenbare BTW	6.190	5.671
Overige algemene kosten	1.496	3.338
	<u>158.435</u>	<u>131.887</u>
Totaal	<u><u>292.860</u></u>	<u><u>201.247</u></u>

Toelichting

* De kosten van 2025 zijn inclusief de verhuizing van het kantoor.

** 2025 inclusief migratie naar nieuw softwaresysteem.

Financiële baten en lasten (13)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Rentebaten aandeelhouders en deelnemingen Rekening-courant Broedplaatsen Rotterdam B.V.	622	-
Rentebaten banken Spaarrente	3.211	4.646
Rentelasten aandeelhouders en deelnemingen R/c Broedplaatsen Rotterdam B.V.	-	-950
Financiële baten en lasten (saldo)	<u><u>3.833</u></u>	<u><u>3.696</u></u>

Aandeel in resultaat deelnemingen (14)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Aandeel in resultaat groepsmaatschappijen Broedplaatsen Rotterdam B.V.	30.716	7.102
Totaal	<u><u>30.716</u></u>	<u><u>7.102</u></u>

Overige toelichtingen

Werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het boekjaar bij Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam bedroeg:

<i>Gemiddeld aantal werknemers over periode</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	fte	fte
Werkzaam binnen Nederland	6,9	5,9

Toelichting gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 waren 6,9 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2024: 5,9).

Bestuurders en commissarissen

Vrijstelling vermelding bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuursleden ontvingen geen bezoldiging in 2024 en 2025.

Grondslagen WNT

Voor de uitvoering van de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de stichting zich gehouden aan de beleidsregel toepassing WNT en deze als normkader bij het opmaken van de jaarrekening gehanteerd.

De stichting heeft separaat een WNT-verantwoording opgesteld.

Ondertekening

Rotterdam,

<i>Naam</i>	<i>Handtekening</i>
L. Klinkenberg	
P. Maas	
T.C.M. Neeleman	
T.E.U. Uda	
J. Nauta	
T.D.M. Janssen-Zwart	

