



# BELEIDSPLAN 2018 – 2023

[www.stichtingbuurtcentra.nl](http://www.stichtingbuurtcentra.nl)

versie 30-10-2018

*Stichting Buurtcentra  
p/a Lotus bv  
Joan Muyskensweg 22 – unit 2.10  
1096 CJ Amsterdam  
[info@stichtingbuurtcentra.nl](mailto:info@stichtingbuurtcentra.nl)*

## Inhoud

Inleiding.....	3
1. Visie.....	3
1.1 Doelstelling.....	3
1.2 Strategie.....	4
2. Huidige situatie.....	4
2.1 Activiteiten van de organisatie.....	5
3. Toekomst.....	5
4. Organisatie.....	5
4.1 Bestuur.....	6
5. Financiën.....	6

## Inleiding

Stichting Buurtcentra werd opgericht in 1970. Wij stellen ons ten doel betaalbare ruimte beschikbaar te houden of te maken voor initiatieven op het gebied van samenlevingsopbouw. Wij doen dit door het bouwen of in eigendom verkrijgen van gebouwen. Deze gebouwen worden vervolgens verhuurd aan rechtspersonen welke in de regio Amsterdam activiteiten ontplooiën ten behoeve van de samenlevingsopbouw in de woonomgeving.

De stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41199750 en is statutair gevestigd in Amsterdam.

Bij onze werkzaamheden werken wij, waar mogelijk, samen met andere partijen op ons werkterrein, zoals de gemeentelijk overheid, woningcorporaties, non-profit organisaties en actieve burgers. Daarnaast proberen wij bij onze werkzaamheden, daar waar dat redelijkerwijs mogelijk is, zo goed mogelijk rekening te houden met de effecten daarvan op mens, milieu en maatschappij.

### Termijn van dit beleidsplan

Dit plan beslaat de periode 2018-2023. Wij hebben voor deze periode gekozen, omdat wij de komende jaren geen grote wijzigingen voorzien in onze doelen en de wijze waarop wij die nastreven. Uiteraard kunnen wij niet in de toekomst kijken, dus zal dit plan aangepast moeten worden, indien er zich toch enigerlei grote wijzigingen voordoen in onze omgeving.

Voor de periode 2018-2023 richten wij ons op:

- \* energiebesparende maatregelen aan onze gebouwen,
- \* de uitvoer van de meerjaren-onderhoudsplannen (MJOP's) voor onze gebouwen,
- \* het onderhouden van een goede relatie met onze partners en
- \* een gezond evenwicht tussen financiële reserves en investeringen.

## 1. Visie

Stichting Buurtcentra wil dat voor bestaande en nieuwe initiatieven tot versterken, intensiveren en verbeteren van de samenleving in Amsterdam betaalbare huisvesting beschikbaar is.

### 1.1 Doelstelling

Hiertoe verwerven, onderhouden en verbeteren wij op zo efficiënt mogelijke wijze geschikt onroerend goed. Deze panden stellen wij tegen een redelijke, liefst milde huurprijs beschikbaar aan organisaties, die activiteiten ontplooiën ten behoeve van het versterken, intensiveren en verbeteren van de samenleving in de woonomgeving.

In het kader van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid willen wij bovendien een bijdrage leveren aan duurzaam gebruik van middelen, zoals energie en bouwmaterialen.

## 1.2 Strategie

Wij proberen ons doel te bereiken door de inzet van een mix van deskundige vrijwilligers en dienstverleners en van relatief goedkoop te verwerven middelen, waaronder het eigen vermogen. Onderhoud van onze panden doen wij zoveel mogelijk planmatig, door MJOPs op te stellen en uit te voeren. Investerings in onze bestaande panden en in nieuwe panden doen wij in overleg met onze huurders en andere stakeholders van het sociaal domein in Amsterdam. Investerings mogen geen grote financiële risico's met zich meebrengen en worden zo mogelijk duurzaam uitgevoerd of komen de duurzaamheid van (het gebruik van) onze panden ten goede.

Wij laten ons hierbij leiden door de definitie van de Verenigde Naties voor duurzaam beleid: "Als je duurzaam beleid wilt voeren, moet je keuzes maken die aansluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

## 2. Huidige situatie

Stichting Buurtcentra is feitelijk een vermogensbeheerder van een in het verleden vooral door de gemeente Amsterdam beschikbaar vermogen. Dit beheer wordt op zodanige wijze uitgevoerd dat daarmee de doelen van Stichting Buurtcentra worden bereikt.

Bij het begin van dit plan had Stichting Buurtcentra 13 panden in bezit. Daar komen nog de gebouwtjes van bouwplaats "Het Landje" bij, waarvan de herbouw/renovatie in 2018 afgerond is.

De panden waren alle geheel verhuurd aan organisaties zoals bedoeld in onze doelstelling. Voor alle panden is een MJOP in uitvoering en voor de meeste panden is in 2017 een zogenaamde energiescan gemaakt, waarin per pand maatregelen worden geadviseerd om tot minder energiegebruik te komen en om duurzamer energie te gebruiken.

De inkomsten van Stichting Buurtcentra, voornamelijk huurinkomsten, zijn ruim voldoende voor de lopende kosten en voor investeringen in de duurzaamheid van de gebouwen. Het vrij beschikbare vermogen van ongeveer 7,6 miljoen euro biedt daarnaast ruimte voor enkele grotere investeringen in verbouwingen en/of de aanschaf van nieuwe panden.

Er is begin 2018 geen achterstand in onderhoud. De stichting had bij de start van dit plan een zeer beperkte langlopende schuld aan derden ter grootte van 3,5% van het vrij beschikbare vermogen.

Ter versterking van haar netwerk in de wereld van maatschappelijk vastgoed in Amsterdam is Stichting Buurtcentra een samenwerking met Stichting Urban Resort aangegaan, waarbij elk van beide besturen een bestuurslid in het andere bestuur heeft afgevaardigd.

De contacten van Stichting Buurtcentra met haar huurders en met de gemeente Amsterdam zijn goed.

## 2.1 Activiteiten van de organisatie

De uitvoer van de MJOP's voor de panden van Stichting Buurtcentra is in handen gegeven van de onderhoudsdienst van Urban Resort. Die volgt tevens de door huurders gemelde ad hoc onderhoudsproblemen op.

Met de huurders wordt besproken hoe gezamenlijk uitvoer gegeven kan worden aan de adviezen uit de energiescans.

Verbouwingen worden onderzocht en opgestart in reactie op de behoefte van de huurders, of eventueel hun subsidiënt/financier.

Mogelijkheden voor de aanschaf van nieuwe panden komen via de individuele netwerken van de bestuursleden ter tafel.

Huurders kunnen voor ad hoc onderhoudsproblemen direct communiceren met de onderhoudsdienst van Urban Resort. Andere zaken, zoals gewenste investeringen en zaken rondom huur, bespreken huurders met het bestuur van Stichting Buurtcentra. Voor elk pand is één bestuurslid aangewezen als het eerste aanspreekpunt.

Contacten met de (maatschappelijk) vastgoedwereld lopen vooral via het individuele netwerk van de bestuursleden.

## 3. Toekomst

De regelgeving en inzichten in de wereld van het maatschappelijk vastgoed zijn regelmatig aan verandering onderhevig. Hierbij is in het verleden steeds plaats geweest voor en behoefte aan een organisatie met de omvang en werkwijze als Stichting Buurtcentra. Het is daarom onze verwachting dat er op middellange termijn behoefte blijft aan de inspanningen zoals wij die nu leveren om ons doel te realiseren.

Het zou daarbij goed zijn om de bekendheid met onze organisatie, doelstelling en werkwijze te versterken onder (mogelijke) huurders en de andere stakeholders in de maatschappelijk vastgoedwereld. Dit zou tot grotere samenwerking kunnen leiden, waarmee met dezelfde inspanning ook onze doelen effectiever gediend worden. Daarnaast zal het daardoor makkelijker worden om, zodra dat nodig is, nieuwe bestuursleden te vinden.

## 4. Organisatie

Het bestuur van Stichting Buurtcentra bestaat uit vrijwilligers. Deze zijn gerekruteerd uit de kring van huurders en samenwerkingspartners van de stichting.

De stichting heeft geen medewerkers in dienst. Het onderhoud is uitbesteed aan de onderhoudsdienst van partner Urban Resort en de financiële administratie is uitbesteed aan Lotus Accountancy & Belastingadvies.

Voor elk van de panden van Stichting Buurtcentra is één bestuurslid aangewezen als eerste aanspreekpunt voor de huurders. Hierbij is er rekening mee gehouden dat huurders van (delen van) verschillende panden met hetzelfde aanspreekpunt te maken hebben.

Het bestuur bestaat uit vijf leden en heeft een voorzitter, secretaris en penningmeester.

Niet aan derden uitbestede taken zijn elk bij één van de bestuursleden belegd.

Stichting Buurtcentra is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41199750 en heeft RSIN 008077794.

Stichting Buurtcentra heeft een website met adres: [www.stichtingbuurtcentra.nl](http://www.stichtingbuurtcentra.nl)

Men kan contact opnemen met Stichting Buurtcentra op emailadres

[info@stichtingbuurtcentra.nl](mailto:info@stichtingbuurtcentra.nl)

## 4.1 Bestuur

Het bestuur bestaat uit de volgende personen:

Voorzitter:	de heer F.P. Martin
Secretaris:	de heer B. Koolhaas
Penningmeester:	de heer F.C. Zwart
Bestuurslid:	de heer C. Bahorie
Bestuurslid:	de heer D.B. Stadig

De heer Stadig is benoemd op voordracht van partner Stichting Urban Resort.

## 5. Financiën

De inkomsten uit huur en rente zijn ruim voldoende voor de kosten van onderhoud, afschrijvingen, financiering en organisatie. Grote investeringen financiert Stichting Buurtcentra soms uit eigen vermogen en soms met behulp van subsidies van vooral de gemeente Amsterdam. In het laatste geval vallen de doelen van gemeente en stichting samen. Eén investering is gefinancierd met een langlopende lening.

Gegeven de middelen die Stichting Buurtcentra gebruikt om haar doel te bereiken, vastgoed, komen de werkzaamheden neer op vermogensbeheer. Bij dit beheer neemt Stichting Buurtcentra enerzijds geen grote financiële risico's, maar probeert zij anderzijds de waarde van dit vermogen waardevast te houden.

Geen grote financiële risico's betekent dat Stichting Buurtcentra haar liquiditeiten liefst op een spaarrekening bij een grote Nederlandse bank heeft zijn. Gegeven de lage spaarrente van de afgelopen jaren staat het bestuur in principe open voor beleggingsvormen met een laag risico.

Stichting Buurtcentra heeft vermogen nodig als weerstand tegen exploitatierisico's, zoals leegstand of het oplossen van verborgen gebreken. Voor zover het vrij beschikbare

vermogen de nodige weerstandsreserve overstijgt kan die ingezet worden voor uitbreiding of verbetering van de vastgoedportefeuille.