



BELEIDSPLAN 2025 – 2028

www.stichtingbuurtcentra.nl

Vastgesteld 27 februari 2025

*Stichting Buurtcentra
p/a Lotus bv
Joan Muyskensweg 22 – unit 2.10
1096 CJ Amsterdam
info@stichtingbuurtcentra.nl*

1. INLEIDING

Stichting Buurtcentra werd opgericht in 1970. Zij stelt zich 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 die in de regio Amsterdam activiteiten ontplooiën die de sociale cohesie in een wijk ondersteunen. Daartoe rekenen we onder meer buurthuizen, jeugdhonken of kinderopvang, maar ook broedplaatsen die een maatschappelijk gericht programma hanteren.

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

Bij onze werkzaamheden werken wij, waar mogelijk, samen met andere partijen op ons werkterrein, zoals de gemeentelijke 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 2025-2030. 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 2025-2030 richten wij ons op:

- Realisatie van nieuwbouw voor de Parlevinker
- energiebesparende maatregelen aan onze gebouwen,
- de uitvoering van de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor onze gebouwen,
- het onderhouden van een goede relatie met onze partners en
- een gezond evenwicht tussen financiële reserves en investeringen.

2. VISIE

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

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.

3. 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 MJOP's 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."

4. HUIDIGE SITUATIE

Stichting Buurtcentra is feitelijk een vermogensbeheerder. Het eigen vermogen is in eerste instantie tot stand gekomen op verzoek van en gesubsidieerd met middelen beschikbaar gesteld door de gemeente Amsterdam en is daarna geleidelijk gegroeid door prudent vermogensbeheer. Dit beheer wordt op zodanige wijze uitgevoerd dat daarmee de doelen van Stichting Buurtcentra worden bereikt.

Bij het begin van dit plan heeft Stichting Buurtcentra vijftien objecten in bezit. Alle zijn verhuurd aan organisaties zoals bedoeld in onze doelstelling. Voor alle panden is een MJOP in uitvoering. Energiebesparende maatregelen worden zoveel mogelijk op basis van een Verduurzamingsadvies uit 2023 gelijktijdig met relevant groot onderhoud uitgevoerd. Gedurende de looptijd van het vorige meerjarenplan is één pand terugverkocht aan de gemeente teneinde woningbouw op die locatie te kunnen realiseren, het schip *De Bonte Zwaan* als broedplaats aangekocht en het gebouw *Baggerbeest* in nieuwbouw voor de duur van tien jaar gerealiseerd.

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 1,9 miljoen euro per eind 2023 biedt daarnaast ruimte voor enkele grotere investeringen in verbouwingen, nieuwbouw of de aanschaf van nieuwe panden.

Er is geen achterstand in onderhoud. De stichting heeft bij de start van dit plan een zeer beperkte langlopende schuld aan derden, gerelateerd aan de bouw van het *Baggerbeest* in 2023.

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.

Activiteiten van de organisatie

De uitvoering 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.

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

5. TOEKOMST

De wereld van het maatschappelijk vastgoed is 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. De positie die Stichting Buurtcentra inmiddels heeft ingenomen als ontwikkelaar van voor broedplaatsen geschikte gebouwen bevestigt dit.

Een grotere bekendheid met onze organisatie, doelstelling en werkwijze onder (mogelijke) huurders en andere stakeholders in de maatschappelijk vastgoedwereld zou tot nauwere samenwerkingsverbanden kunnen leiden. Stichting Buurtcentra staat daarvoor open, vooral indien zo met dezelfde inspanning onze doelen effectiever gediend kunnen worden.

6. ORGANISATIE

Het bestuur van Stichting Buurtcentra bestaat uit vrijwilligers. Deze worden in principe geworven uit de kring van huurders en samenwerkingspartners van de stichting. Partner Urban Resort heeft een vaste vertegenwoordiger in het bestuur.

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

Het bestuur bestaat thans uit vijf leden en heeft een voorzitter, een secretaris / tweede penningmeester en penningmeester. De penningmeester richt zich vooral op het financieel beleid en de financiering; de tweede penningmeester neemt de beheersmatige financiële taken waar. 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

Men kan contact opnemen met Stichting Buurtcentra op emailadres info@stichtingbuurtcentra.nl

7. BESTUUR

Het bestuur bestaat uit de volgende personen:

- Voorzitter: de heer F.P. Martin
- Secretaris / tweede penningmeester: mevrouw D. Moen - Oosterhuis
- Penningmeester: de heer A. Renting
- Bestuurslid: de heer C. Bahorie
- Bestuurslid: de heer M. van Poelgeest, benoemd op voordracht van partner Stichting Urban Resort.

8. FINANCIËN

De inkomsten uit huur en rente zijn ruim voldoende voor de kosten van onderhoud, afschrijvingen, financiering en organisatie. Het streven is dit zo te houden. Grote investeringen financiert Stichting Buurtcentra tot dusverre grotendeels uit eigen vermogen en soms met behulp van subsidies van vooral de gemeente Amsterdam. Hoewel blijkt een recente verkenning bankkrediet tot de mogelijkheden behoort, behoefde tot nu toe nauwelijks een beroep op vreemd vermogen te worden gedaan.

Gegeven de middelen die Stichting Buurtcentra gebruikt om haar doel te bereiken, vastgoed, komen haar werkzaamheden in belangrijke mate neer op vermogensbeheer. Bij dit beheer neemt Stichting Buurtcentra geen grote financiële risico's en probeert zij de waarde van haar vermogen waardevast te houden door bij haar besluitvorming tevens een bescheiden rendementseis te stellen.

Geen grote financiële risico's betekent ook, dat Stichting Buurtcentra haar liquiditeiten bij voorkeur vastrentend bij grotere banken met een laag risicoprofiel uitzet. Gegeven de lage spaarrentes 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 benodigde weerstandsreserve overstijgt, kan dit ingezet worden voor uitbreiding of verbetering van de vastgoedportefeuille.

Vastgesteld in de vergadering van 27februari 2025