



Stichting Vermogensfonds

JAARVERSLAG 2017

1. Bestuur en beleid

Veel contact tussen bestuursleden was nodig over overname van een appartement van de SHK, de verhuur van de panden en de voortgang van programmering. Het Fonds kon zijn betekenis voor de SHK versterken doordat de panden volledig verhuurd waren. Dat nu huisvesting wordt geboden aan 10 met haar verbonden kamerhuurders, was ook een belangrijke reden voor SHK om deze stap te zetten.

De rechter stelde ons in het gelijk in het conflict met één van de huurders, zodat een oplossing in zicht is voor een onhoudbare situatie. Om de kwetsbaarheid van het huidige bestuur te verminderen, trad een extra bestuurslid toe in de persoon van Harm Joosse, waardoor tegelijk de band met SHK verder is versterkt. De projectaanvragen namen licht toe. De afspraken bij de overname en de directe volledige verhuur van het pand maakte het mogelijk de geldstroom naar de SHK te versterken. Werd in 2016 gekozen voor handhaving van een all-in huurprijs, in 2017 brachten de perikelen met een huurder, de marktontwikkeling voor kamers en de rigide regelgeving ons ertoe dit beleid in te ruilen voor een beleid met gesplitste huren.

2. Bestedingen en Projecten.

In 2017 veranderde de ondersteuning aan de SHK door periodieke betaling van vaste rente en aflossing op een geldlening ten behoeve van het pand aan de Maarten Lutherweg. Dit biedt de SHK een belangrijke aanvulling op haar inkomsten.

Bij de toegekende gelden aan projecten is tot maximaal de helft van het benodigde bedrag aan subsidie verleend. Daarbij ging het om de volgende projecten:

- Alphacursus
- Paasevent
- Netwerkgroepen
- Atletes in Action
- Subsidie diverse missionaire activiteiten SHK in 2017
- Cursusondersteuning leden van SHK

In totaal werd € 7.250 aan project besteed, een lichte stijging t.o.v. 2016. In 2017 is met het Bestuursteam van de Stadshartkerk nader overlegd worden over programmering van missionaire en diaconale projecten op de langere termijn.

Het overleg met het Bestuursteam van SHK was intensief in verband met de overname van de het pand aan de Maarten Lutherweg. Gelukkig kon daarvoor een mooie oplossing worden gevonden, die past bij de intenties van het Fonds. Over de mogelijkheden van deze versterking voor verdere systematische fondswerving is het overleg geopend.

3. Vastgoed

Het nieuwe pand aan de Maarten Lutherweg (MLW) werd snel en met vereende krachten verhuur-rijp gemaakt. De opknapbeurt van de Biesbosch werd stilgelegd i.v.m. problemen

met één van de huurders. Deze problemen hebben veel aandacht en geld gekost. In november 2017 heeft de rechter de Stichting in het gelijk gesteld.

Ondertussen veranderen de vastgoed- en kamerverhuur markten in flink tempo. Dat deed het Fonds besluiten zich te conformeren aan de wettelijke eis dat gesplitste huren afdwingbaar zijn. Al is het veel meer werk, het biedt ook meer mogelijkheden om de huren marktconform te houden. De noodzaak van betere onderhoudsplanning, bemoeilijkt doordat de verschillende VvE's beleid voeren dat vanuit onze positie moeilijk te beïnvloeden is, versterkte de behoefte aan onderhoudscoördinatoren per pand. Daarmee is een hoopvol begin gemaakt.

Het gemeentelijke beleid t.a.v. kamerverhuur is een ander aandachtspunt. De Stichting is bij Vastgoedbelang aangesloten en merkt dat "de politiek" grote invloed heeft op de (sfeer in de) markten.

Het verloop qua huurders bleef laag en de bezettingsgraad hoog, waardoor het rendement op een goed niveau blijft.

4. Financieel overzicht SHVF 2017 (in €)

	2017	2016		2017	2016
<i>Inkomsten</i>			<i>Uitgaven</i>		
Huuropbrengsten	31621	25500	Vaste lasten panden	10737	11428
Giften	5250	2000	Onderhoud panden	6808	15084
			Aankoop ML-weg	5911	
			Rente en aflos ML-weg	3328	
			Bank- en bestuurskosten	374	1011
			Rechtsbijstand	6124	1210
			Projectuitkeringen	7250	6902
Totaal	36871	27500		40532	34425
Balans per 31 december 2017					
<i>Activa</i>			<i>Passiva</i>		
WOZ-waarde panden	691000		Kapitaal	491282	
Vorderingen	0		Reservering onderhoud	5000	
Liquide middelen	4787		Particuliere leningen	50000	
			Lening Stadshartkerk	148166	
			Projectreservering	5000	
			Resultaat over 2017	3661-	
Totaal	695787			695787	

Het financieel beheer verloopt soepel. Er vond afstemming plaats met SHK over de werving van aanvullende fondsen.