

Stichting Koningshof

Huisvesting voor ouderen in Beetsterzwaag

Vlaslaan 1A
9244 CG BEETSTERZWAAG
IBAN NL04 INGB 0006 9572 73
KvK 7569 7386
www.stichtingkoningshof.nl
mail:info@stichtingkoningshof.nl



Jaarrapport 2020

Rapport	pagina
1 Jaarverslag	3
2 Jaarrekening 2020	
Balans per 31-12	9
Exploitatie overzicht	10
Grondslagen waardering activa en passiva	11
Toelichting op de balans	12
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening	13
3 Overige gegevens	
Ondertekening jaarrekening	14

Inleiding

Voortbordurend op het jaarverslag van 2019 kan opgemerkt worden dat de situatie met betrekking tot de huisvesting in Nederland alleen nog maar meer nijpender is geworden.

De twee problemen, die nauw met elkaar samenhangen zijn te weinig betaalbare (huur)woningen voor jongeren en te weinig passende woonvormen voor ouderen.

De schaarste is alom merkbaar met als gevolg grote prijsstijgingen.

Het bieden van passende woonvormen voor ouderen schept mogelijkheden tot doorstroming zodat jongeren ook een woning kunnen bemachtigen.

Door de nodige publiciteit in de media lijkt er inmiddels wel politiek draagvlak te zijn voor de ontwikkeling van woningen voor ouderen c.q. meerdere generaties.

Ook gemeenten en provincies raken ervan doordrongen dat er iets moet gebeuren. Inmiddels hebben diverse gemeenten zichzelf de opdracht gegeven het bouwvolume uit te breiden en hun intentie onder de aandacht gebracht bij de provincie Fryslân.

De Rijksoverheid stelt zelfs subsidie beschikbaar ter stimulering van de ontwikkeling en totstandkoming van woonzorgarrangementen (Stimuleringsregeling Wonen en Zorg).

Echter om daarvoor in aanmerking te komen moet er aan diverse voorwaarden^[1] worden voldaan.

Maar wat heeft de stichting het afgelopen jaar gedaan, nadat zij in november 2019 van de gemeente een jaar de tijd heeft gekregen om met plannen te komen hoe invulling te geven van het terrein van de voormalige openbare basisschool “de Trime”

Nadat de stichting van de gemeente, acht maanden na de start van het initiatief, de toezegging heeft gekregen dat zij plannen mogen ontwikkelen voor het bouwen van woningen, is deze zaak voortvarend aangepakt.

Aan het eind van het jaar 2020 diende er een plan gepresenteerd te worden.

Mede door de coronaperikelen heeft het college de datum van indiening verschoven naar 1 april 2021.

[1] De voorwaarden zijn:

De SWZ is bestemd voor bewonersinitiatieven en voor initiatieven van sociale ondernemers die een kleinschalig woonzorgarrangement vanaf 5 wooneenheden willen realiseren. In de regeling is er dan sprake van een zogenaamde WZ-ondernemer (woonzorg-ondernemer). Een WZ-ondernemer is een vereniging (bijvoorbeeld CPO), stichting of besloten vennootschap met de doelstelling een woonzorgarrangement te realiseren.

Minimaal 25% van de wooneenheden wordt onder de huurtoeslaggrens verhuurd óf verkocht beneden de grens van de Nationale Hypotheek Garantie.

Het woonzorgarrangement is vooral bedoeld voor bewoning door mensen van 55 jaar en ouder en beoogt de vraag naar ondersteuning of zorg te voorkomen. Uitgangspunt is dat de toekomstige bewoners het initiatief (mede) opzetten. Projecten van sociale ondernemers en bewonersinitiatieven waarvan de toekomstige bewoners al zorg nodig hebben en (deels) betaald worden vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) komen ook in aanmerking, mits aan het leeftijds criterium wordt voldaan.

De beoogde initiatieven leiden tot sociale cohesie en ontmoeting. Diensten voor dagelijkse boodschappen en zorgverlening moeten in de omgeving en goed toegankelijk aanwezig zijn.

Per fase kunnen nog aanvullende voorwaarden gelden.

Klankbordgroep

Het bestuur wenst regelmatig gevoed te worden door de klankbordgroep of legt, alvorens besluiten te nemen, bepaalde gedachten neer bij de klankbordgroep. De bedoeling daarvan is te vernemen of het bestuur van de stichting op de goede weg zit.

Bijsturing door de klankbordgroep wordt als zeer waardevol ervaren.

Het jaar 2020 stond in het teken van de coronacrisis. Dat heeft ook zijn weerslag gehad in de wijze van vergaderen. In plaats van fysiek bijeen te komen is gekozen voor informeren en het laten adviseren via de mail.

In maart is de klankbordgroep en andere belangstellenden geïnformeerd door middel van een nieuwsbrief, die ook geplaatst werd op de site.

Het bestuur heeft, nadat zij daarvoor de instemming had gekregen van de klankbordgroep, besloten zich professioneel te willen laten ondersteunen. Op 17 januari 2020 heeft er een positief gesprek plaatsgevonden met mevr. S. Wierenga, directielid van KUUB. Dat heeft ertoe geleid dat het bestuur heeft besloten in zee te gaan met de Stichting KUUB (www.kuub.nl).

Tevens zijn er oriënterende gesprekken gevoerd met diverse ontwikkelaars om gezamenlijk het project uit te voeren. Deze oriënterende gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot een voorlopige samenwerking met de bouwgroep Dijkstra-Draisma (BGDD) uit Dokkum.

Het bestuur heeft ook andere partners gezocht en benaderd zoals de woningbouwverenigingen Elkien en Accolade (6 januari 2020). Dit met het oog op een van de uitgangspunten van de stichting te weten naast het realiseren van woningen in de vrije sector ook zorg te dragen voor het realiseren van sociale woningbouw.

Beide woningbouwverenigingen zagen ervan af te participeren in het project.

Beide met verschillende argumenten.

Elkien, omdat zij momenteel niet investeren in nieuwbouw, maar in het duurzaam maken van zijn woningbezit en Accolade omdat er voor deze woningbouwvereniging geen taak in de gemeente Opsterland is weggelegd.

Helaas. Daarmee wordt het moeilijker om te gaan voldoen aan genoemd uitgangspunt.

De eventuele samenwerking met ZuidOostZorg heeft geen nadere uitwerking gekregen omdat de trajecten niet helemaal synchroon liepen.

Wel houden we elkaar goed op de hoogte omdat er wel raakvlakken liggen.

Op uitnodiging van makelaar Sierd Moll uit Gorredijk heeft de stichting een oriënterend gesprek gehad op 4 februari 2020. De woning naast het terrein van De Trime was namelijk te koop.

Wellicht dat er gezamenlijk iets bewerkstelligd zou kunnen worden. In potentie zou het bijzonder zijn geweest om beide terreinen te kunnen/mogen ontwikkelen voor de bouw van woningen voor meerdere generaties ware het niet dat de woning in de loop van het jaar toch verkocht is. Het traject van de stichting vraagt een lange adem en dat was dan ook de reden dat de koppeling is losgelaten.

Op 14 mei 2020 is er een schrijven uitgegaan naar de klankbordgroep met het verzoek te reageren op het globale programma van eisen dat besproken zou worden met Stichting KUUB. Aan de leden van de klankbordgroep werden de bestuurlijke standpunten voorgelegd met het verzoek daarop te reflecteren.

Het bestuur had op een bepaald moment behoefte om bepaalde stappen fysiek te kunnen delen met de klankbordgroep en diverse voorstellen te bespreken en heeft daarom op 2 juli 2020 een bijeenkomst belegd in het dorpshuis "De Buorskip"

De resultaten vanuit deze bijeenkomst zijn verwerkt en werden "meegenomen" door stichting KUUB.

Vervolgens is de klankbordgroep, net als andere belangstellenden, via de nieuwsbrief nader geïnformeerd.

De gemeente

De gemeente heeft als contactpersoon t.b.v. de voortgang van het project een ambtenaar/projectleider aangewezen. Bij hem kan de stichting vragen kwijt. adviezen en ondersteuning krijgen.

Keer op keer heeft de stichting verzocht een gering bedrag beschikbaar te willen stellen om zo de eerste kosten enigszins op te kunnen vangen.

De gemeente heeft betreffend verzoek niet ingewilligd zodat de stichting elders subsidieaanvragen heeft ingediend. Na een aantal afwijzingen heeft de stichting uiteindelijk van het Iepen Mienskipsfûns een bijdrage toegezegd gekregen van 2 x € 2.500.

Diverse overleggen hebben plaatsgevonden met de betreffende projectleider:

14 februari 2020 is nog eens goed verwoord wat toegezegd was door twee wethouders m.b.t. het al dan niet beschikbaar stellen van de locatie "De Trime".

Als de stichting met een goed voorstel komt, dan mag de stichting daar ook bouwen. De stichting zou dan de grond tegen een marktconforme prijs kan afnemen.

De gemeente gaat uit van 20 wooneenheden: plus of min.

Niet alleen het terrein van "De Trime" mag bebouwd worden, maar ook het omliggende groen kan meegenomen worden in de plannen (een totaal van 10.000 m²)

19 februari 2020 werd via de mail bevestigd dat de stichting tot eind 2020 de tijd krijgt om met een passend voorstel te komen.

17 augustus 2020 vond er overleg plaats met de wethouder, de projectleider, een deel van het bestuur met de ondersteuning vanuit KUUB aangevuld met BGDD

Omdat het van wezenlijk belang is voor de verdere planontwikkeling de grondprijs in beeld te hebben heeft de stichting deze na veel verzoeken uiteindelijk gekregen (bij mail van 19 oktober 2020).

Naast het betalen van de grond moet de stichting zelf zorgdragen voor de sloop van de school (het eventueel verwijderen van asbest) het bouwrijp maken, zorgen voor de infrastructuur, de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en eventuele planschadevergoedingen.

Met de betreffende grondprijs is BGDD aan de slag gegaan en heeft een eerste opzet gemaakt van de prijzen van de woningen. De prijzen zijn aan de hoge kant. Het bestuur staat dan ook op het standpunt dat deze drastisch naar beneden bijgesteld moeten worden.

Afgezien van het feit dat er in de exploitatieopzet toch enkele posten gewijzigd moeten worden, is het ook van belang dat de rondprijs wordt bijgesteld.

Dat laatste wordt een onderhandelingsaspect. Wil de stichting geloofwaardig zijn/blijven naar haar achterban dan moet er flink aan gesleuteld worden.

Hoewel de stichting alle zeilen heeft bijgezet om aan het eind van het jaar een plan te kunnen presenteren aan de gemeente bleek dat niet nodig te zijn omdat de gemeente, vanwege de moeizame voortgang door de coronamaatregelen, de stichting een langere periode heeft gegund.

De deadline werd vervolgens gesteld op 1 april 2021.

De gesprekken met KUUB en BGDD konden daardoor rustig worden voortgezet.

Overige contacten.

Vanwege de woningschaarste en de demografische ontwikkelingen wordt er zowel landelijk, provinciaal en lokaal, veel aandacht geschonken aan diverse woonvormen.

Ettelijke particuliere initiatieven zijn ontplooid, waarvan een aantal ook daadwerkelijk tot uitvoering zijn gekomen. Daar waar het proces vlot verloopt, blijkt de gemeente een belangrijke positieve invloed te hebben.

De gemeente Opsterland heeft zich enthousiast getoond, maar dat blijkt niet uit de snelheid van handelen.

De behoefte is groot evenals de creativiteit.

De stichting heeft meerdere verzoeken gehad om informatie te verstrekken aan andere initiatiefnemers en heeft zelf ook informatie gehaald.

Genoemd kan worden de ontplooidde initiatieven in Terwispel, Nij Beets, Bakkeveen en Gorredijk.

In sommige gevallen speelt Plaatselijk Belang een belangrijke rol, soms zelfs een trekkersrol.

De stichting heeft op gezette tijden overleg met Plaatselijk Belang Beetsterzwaag/Olterterp.

Plaatselijk Belang vindt het een mooi initiatief, maar ziet voor zichzelf geen rol weggelegd.

Informatievoorziening.

Om de geregistreerde belangstellenden te informeren over de voortgang van het proces wordt er een paar keer per jaar een nieuwsbrief verspreid via de mail of in de brievenbus. Verder wordt deze ook geplaatst op de site van Koningshof.

Daarnaast biedt Plaatselijk Belang de mogelijkheid gebruik te maken van betreffende nieuwsbrief, waar dankbaar gebruik van is gemaakt.

Vragen, die via de mail of anderszins binnenkomen worden terstond beantwoord.

Tot slot

Een overzicht van overlegmomenten in het jaar 2020.

Soort overleg	Datum
Gesprek met woningbouwver. "Accolade"	6-1-2020
Aanwezig bij nieuwjaarsreceptie gemeente	6-1-2020
Oriënterend gesprek bij KUUB	17-1-2020
Gesprek met initiatiefnemer Gorredijk	22-1-2020
DB-vergadering	28-1-2020
Overleg met ZuidOostZorg	29-1-2020
Overleg KUUB	3-2-2020
Overleg KUUB	14-2-2020
Overleg met gemeente	14-2-2020
Overleg KUUB	5-3-2020
Overleg BGDD	16-3-2020
Tel.overleg met initiatiefnemer Nij Beets	16-3-2020
Overleg KUUB en BGDD	26-3-2020
Tel.overleg met ZuidOostZorg	8-4-2020
DB-vergadering	14-5-2020
Overleg KUUB	18-5-2020
Overleg initiatiefnemers Nij Beets	19-5-2020
Tel. Overleg met ZuidOostZorg	5-6-2020
DB-vergadering	23-6-2020
Overleg KUUB en BGDD	30-6-2020
Overleg met makelaar	2-7-2020
Overleg met Klankbordgroep	2-7-2020
Overleg met gemeente/weth.Postma	17-8-2020
DB-vergadering	16-9-2020
DB-vergadering	29-9-2020
DB-vergadering	3-10-2020
Overleg KUUB en BGDD	8-10-2020
DB-vergadering	27-10-2020
Overleg met gemeente	29-10-2020
DB Vergadering	26-11-2020
Tel. overleg met ambtenaar	7-12-2020
Overleg KUUB en BGDD	16-12-2020

Financiële verantwoording	2020
	€

Baten

Subsidie Iepen Mienskipfûns	5.000
-----------------------------	-------

Totaal	5.000
---------------	--------------

Lasten

Kosten bijeenkomst met klankbordgroep in De Buorskip	96
--	----

Bankkosten	51
------------	----

kosten website en webhosting	352
------------------------------	-----

Positief resultaat	4.500
---------------------------	--------------

Totaal	5.000
---------------	--------------

Balans per 31 december	2020
(na resultaatverwerking)	

Activa

Liquide middelen	3.369
------------------	-------

Totaal activa	3.369
----------------------	--------------

Passiva

Eigen vermogen	3.369
----------------	-------

Totaal passiva	3.369
-----------------------	--------------

Bestuur

Het bestuur van de stichting is als volgt samengesteld:

mevrouw Frouk Franssen-Eikema	voorzitter
-------------------------------	------------

de heer Nardus Huiskes	secretaris
------------------------	------------

de heer Sjirk Twijnstra	penningmeester
-------------------------	----------------

de heer Jan van Opzeeland	algemeen bestuurslid
---------------------------	----------------------

Balans per 31 december (na resultaatverwerking)	2020	2019
Activa		
Liquide middelen	3.369	-
Totaal activa	3.369	-
Passiva		
Eigen vermogen		
Kapitaal	3.369	-1.131
Kortlopende schulden		
Crediteuren	-	1.131
Totaal passiva	3.369	-

Exploitatieoverzicht	2020	2019
Baten		
Giften		164
Subsidie IMF	5.000	
<i>Totaal van de baten</i>	5.000	164
Lasten		
Kosten bijeenkomst met klankbordgroep in De Buorskip	96	1.295
Bankkosten	51	
kosten website en webhosting	352	
<i>Totaal van de lasten</i>	500	1.295
Saldo exploitatie	4.500	-1.131
Bestemming saldo:		
toegevoegd aan het eigen vermogen	4.500	-1.131
Saldo na winstbestemming	-	-

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met in Nederland gebruikelijke algemeen aanvaarde verslaggevingsregels. Voor zover niet anders vermeld zijn de activa en de passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten, verminderd met afschrijvingen, bepaald op basis van de geschatte levensduur en rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten. In het jaar van investering wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

Vorderingen

Vorderingen worden nominaal gewaardeerd, eventueel onder aftrek van noodzakelijk geachte waardevermindering.

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Langlopende schulden

Schulden met een looptijd van langer dan één jaar zijn langlopende schulden. Het kortlopende deel, de aflossingsverplichting van komend jaar, staat vermeld onder de kortlopende schulden.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De bruto marge bestaat uit de opbrengst van verhuur, verminderd met de rechtstreeks daaraan toegerekende kosten.

De overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Alle vermelde bedragen zijn exclusief verrekenbare omzetbelasting (btw).

Op de in rekening gebrachte voorbelasting wordt een correctie toegepast van 13%, omdat een deel van het pand wordt verhuurd aan de gemeente Opsterland. Deze huurder is geen ondernemer in de zin van de wet op de omzetbelasting.

Toelichting op de balans per 31-12-2020

	Ultimo	
	2020	2019
Activa		
Liquide middelen		
Bankrekening	3.368,83	-
bij de ING is een bankrekening geopend. Er zijn in 2019 geen mutaties geweest		
Totaal activa	3.368,83	-
Passiva		
Eigen vermogen		
het nadelige saldo 2019 bedroeg	-1.131,16	
resultaat 2020	<u>4.499,99</u>	
	3.368,83	-1.131,16
Kortlopende schulden	-	1.131,16
Totaal passiva	3.368,83	-

Toelichting op de rekening van baten en lasten 2020**2019****Baten**

Bij het IMF (Iepen Mienskips Fûns) is een verzoek gedaan om een bijdrage in de "proceskosten". Hierop is eind januari 2020 een positieve reactie ontvangen. Ontvangen is een bedrag van

5.000,00

Totaal van de baten**5.000,00****Lasten**

Kosten bijeenkomst met klankbordgroep in De Buorskip

96,48

Bankkosten

51,38

kosten website en webhosting

352,15

500,01

Resultaat

4.499,99**Totaal van de lasten****5.000,00**

Door ondertekening van deze jaarrekening verklaren de ondertekenaars akkoord te gaan met de balans, de rekening van baten en lasten en de toelichtingen daarop.

Beetsterzwaag, 4 juni 2021.

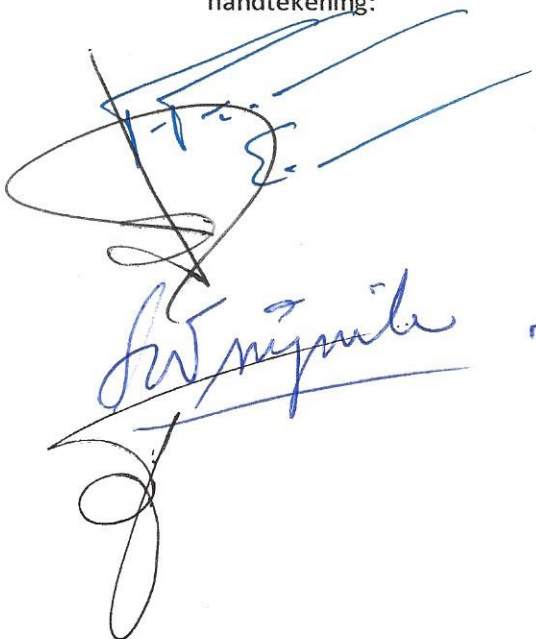
handtekening:

Voorzitter
F. Franssen - Eikema

Secretaris,
B.A.M.H. Huiskes

Penningmeester
S.A. Twijnstra

bestuurslid,
J.B.J. van Opzeeland

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S.A. Twijnstra", is written over a horizontal line. Above the signature is a large, complex scribble consisting of several overlapping loops and lines, also in blue ink.