

# Stichting Koningshof

*Huisvesting voor ouderen in Beetsterzwaag*

Vlaslaan 1A  
9244 CG BEETSTERZWAAG  
IBAN NL04 INGB 0006 9572 73  
KvK 7569 7386  
[www.stichtingkoningshof.nl](http://www.stichtingkoningshof.nl)  
mail:[info@stichtingkoningshof.nl](mailto:info@stichtingkoningshof.nl)



## Jaarrapport 2021

<b>Rapport</b>	<b>pagina</b>
<b>1 Jaarverslag</b>	3
<b>2 Jaarrekening 2021</b>	
Balans per 31-12	6
Exploitatie overzicht	7
Grondslagen waardering activa en passiva	8
Toelichting op de balans	9
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening	10
<b>3 Overige gegevens</b>	
Ondertekening jaarrekening	11

## INLEIDING

Het is inmiddels al weer bijna vier geleden dat we in het voorjaar van 2018 het initiatief hebben genomen om seniorenwoningen in Beetsterzwaag te realiseren. We hebben in dat jaar aan het College van Opsterland medewerking gevraagd en gekregen voor een onderzoek naar de haalbaarheid van het realiseren van zo'n woonvoorziening.

Op 12 maart 2019 hebben we een informatie-avond georganiseerd voor het hele dorp Beetsterzwaag. Daar kwamen zo'n 200 mensen op af. Van 130 van hen registreerden wij het email-adres. Een daarna georganiseerd woonwensenonderzoek resulteerde uiteindelijk in 80 huishoudens die belangstelling hebben in een seniorenwoning zoals omschreven.

In mei wordt in een gesprek met wethouder Postma nogmaals bevestigd dat het College positief is en het initiatief omarmt.

In november 2019 doen de wethouders Postma en Jonkman de toezegging dat de gemeente voor 1 jaar de locatie "De Trime" vasthoudt voor de Stichting, zodat zij met nadere plannen kan komen.

In maart 2020 gaat de stichting in zee met bouwmanagementbureau KUUB en Bouwgroep Dijkstra Draisma (GBDD).

In september 2020 geeft de gemeente aan hoeveel geld zij wil hebben voor de grond en het gebouw van de Trime.

## HET PLAN

In 2021 kwam de eigenlijke planontwikkeling pas goed op gang.

De eerste schetsen van de stedenbouwkundige invulling en van de woningplattegronden zijn door de stichting zelf gemaakt in de persoon van architect Nardus Huiskes.

Echter, om belangenverstrengeling te voorkomen is via KUUB het architectenbureau KAW uit Groningen ingeschakeld om verder invulling te geven aan de ontwerpfase.

Begin van dit jaar (18.04) kwam dit architectenbureau met een eerste uitgebreide brochure met verschillende varianten van levensloopbestendige woningen en een tiental stedenbouwkundige varianten. Gevolgd (26.03-26.04) door schetsen van ruimtelijke modellen. Uitmondend in de meerdere schetsontwerpvarianten (12.05/19.10). Om tot slot met een A3-map te komen voor de presentatie aan alle belangstellenden op de inloopmiddag en avond van 2 november.

Op alle voorstellen van de architect heeft het bestuur gereageerd; in sommige gevallen met een tegenvoorstel. Maar ook de architect heeft tussentijds studies gemaakt van de mogelijke bergingen (08.10) en de verkavelingen (18.11)

## GEMEENTE

De eerste actie in april dit jaar (15.04) is de presentatie van het stedenbouwkundig model voor de locatie De Trime, gemaakt door BGDD d.d. 29.10.2020, aan de wethouders Postma en Jonkman en de adviserende ambtenaren. Dit model wordt geaccepteerd door het college.

In mei (19.05) / juni (25.06) dient KUUB namens de stichting een principe-verzoek in bij de gemeente.

Op 9 juli zegt het College in principe bereid te zijn medewerking te verlenen, maar wel onder allerlei voorwaarden.

Onder andere de voorwaarde dat de stichting zelf de school moet slopen, het terrein bouwrijp moet maken en het bestemmingsplan moet wijzigen.

Het werd in september tijd om een schriftelijk verzoek aan de gemeente te doen voor een concept anterieure overeenkomst. (02.09), die we uiteindelijk half oktober ontvingen (18.10). In november (24.11) heeft de stichting hierover overleg gevoerd met de gemeente en in december (02.12) heeft ze de betreffende gemeenteambtenaar de inhoudelijk opmerkingen onzerzijds ter hand gesteld.

## DIDAM-ARREST

Op 26 november 2021 deed de Hoge Raad een uitspraak, die landelijk bekend staat als het Didam-arrest. Volgens de hoogste rechter hield de gemeente Montfoort zich niet aan de wet bij haar grond- en bouwverkoop. Dit was ingrijpend nieuws voor vrijwel alle andere gemeenten, want hun aanpak was dezelfde.

Dit arrest van de Hoge Raad heeft gevolgen voor de verkoop van grond en vastgoed door de gemeente. Iedere voorgenomen verkoop moet breed gepubliceerd worden. Eventuele belangstellenden moeten een gelijke kans krijgen om te kunnen kopen. Slechts bij uitzondering kan de gemeente 1-op-1 met één partij zaken doen. Ook dan moet publicatie plaatsvinden.

Het eerste overleg tussen de stichting, de wethouders Postma en Jonkman en de adviserende ambtenaren over mogelijk gevolgen van het Didam-arrest vond plaats op 8 december. Een zinsnede uit het verslag van die bijeenkomst luidt: De Hoge Raad biedt op de algemene regel van gelijkheid wel een uitzondering. Als er maar één partij voor de aanbesteding in aanmerking kan komen, dan mag een uitzondering worden gemaakt. De overheid zal dit dan wel goed moeten motiveren. Gezocht wordt dan ook naar een “naadloze formulering” van zo'n verantwoording. Gemeente en stichting dragen hier beiden ideeën voor aan en gaan daar vervolgens over in overleg. Beide wethouders zijn nog steeds positief gestemd en geven aan dat het wel goed komt.

## PRESENTATIES

Presentatie stedenbouwkundig model aan het College (15.04)  
Presentatie van onze plannen op de ALV van Plaatselijk Belang.(31.08)  
Presentatie van onze plannen aan de klankbordgroep door de architect. (04.09)  
Informatie-avond en middag in de Buorskip. 120 aanwezigen. Presentatie stedenbouwkundige invulling en woningtypes. (02.11)  
Inloopmiddag voor de omwonenden van de Trime. (11.12)

## OVERLEGMOMENTEN

Overleggen SK/BGDD/KUUB/KAW (21.10) (11.11)  
Overleg SK/BGDD/KUUB (22.11)  
Gesprek met dhr.T. van der Meulen en dhr. K.Hornstra n.a.v. Informatie-avond  
Bestuursoverleggen: (04.06) (12.07) (11.08) 05.10) (13.10) (31.10) (29.11)  
Klankbordgroep: (04.08)  
Op 20 februari is de Klankbordgroep een stedenbouwkundig model en een tweetal woningvarianten voorgelegd ter keuze. Daarbij werd gevraagd een kleine enquête in te vullen.

## PUBLICITEIT/INFORMATIEVOORZIENING

Sa – Artikeltje met stedenbouwkundige invulling. (april)  
Nieuwsbrief PB – Artikeltje stand van zaken (april)  
Nieuwsbrief PB – Artikeltje stand van zaken en aankondiging te houden info-avond. (02.10)  
Leeuwarder Courant – “Oog voor elkaar in seniorenhofje” (04.12)  
Eigen Nieuwsbrieven: (15.04) (16.08) (24.12)

<b>Financiële verantwoording</b>	<b>2021</b>
	€

**Baten**

Subsidie	20.000
bijdragen	1.225

**Totaal** **21.225**

**Lasten**

Kosten bijeenkomst De Buorskip	638
Bankkosten	142
kosten website en webhosting	102
Verzekering	493

**Totaal van de lasten** **1.376**

**Saldo exploitatie** **19.779**

**Totaal** **21.154**

<b>Balans per 31 december</b> (na resultaatverwerking)	<b>2021</b>
---	-------------

**Activa**

Liquide middelen **23.147**

**Totaal activa** **23.147**

**Passiva**

Eigen vermogen 23.147

**Totaal passiva** **23.147**

**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

<b>Balans per 31 december</b> (na resultaatverwerking)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activa</b>		
<b>Liquide middelen</b>	<b>23.147</b>	3.369
<b>Totaal activa</b>	<b>23.147</b>	<b>3.369</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	23.147	3.369
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren	p.m.	0
<b>Totaal passiva</b>	<b>23.147</b>	<b>3.369</b>

**Opmerking:**

ten tijde van het opstellen van dit jaarrapport bleek dat, als gevolg van het Didam-arrest, de gemeente het plan voor de Trime openbaar moet gaan aanbesteden. Als gevolg hiervan zullen partijen als Kuub en Dijkstra Draisma de gemaakte kosten bij de stichting claimen. Bijkens de brief van 14 maart 2022 van de gemeente Opsterland is de gemeente bereid de gemaakte voorbereidingskosten, voor zover redelijk, te willen vergoeden.

<b>Exploitatieoverzicht</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Baten</b>		
Giften		
Subsidie Stimuleringsregeling Wonen en Zorg	20.000	5.000
Bijdragen geregistreerde belangstellenden	1.225	-
<b>Totaal van de baten</b>	<b>21.225</b>	<b>5.000</b>
<b>Lasten</b>		
Kosten bijeenkomst De Buorskip	638	96
Bankkosten	142	51
kosten website en webhosting	102	352
E-herkenning	71	0
Verzekering	493	0
<b>Totaal van de lasten</b>	<b>1446</b>	<b>500</b>
<b>Saldo exploitatie</b>	<b>19.779</b>	<b>4.500</b>
<b>Bestemming saldo:</b>		
toegevoegd aan het eigen vermogen	19.779	4.500
<b>Saldo na winstbestemming</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>

## **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**

		<b>Ultimo</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activa</b>			
<b>Liquide middelen</b>			
Rekening ING NL04 INGB 0006 9572 73		23.147,36	3.368,83
<b>Totaal activa</b>		<b>23.147,36</b>	<b>3.368,83</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
het E.V. voorgaand jaar was	3.368,83		
resultaat 2021	<u>19.778,53</u>	23.147,36	3.368,83
<b>Kortlopende schulden</b>		-	-
<b>Totaal passiva</b>		<b>23.147,36</b>	<b>3.368,83</b>

<b>Toelichting op de rekening van baten en lasten 2021</b>	<b>2.021,00</b>	<b>2.020,00</b>
<b>Baten</b>		
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
Subsidie initiatieffase van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg	20.000,00	
Bijdragen belangstellenden die zich hebben laten registreren 49 x € 25	<u>1.225,00</u>	
<b>Totaal van de baten</b>	<b>21.225,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>Lasten</b>		
Bankkosten	141,90	51,38
kosten website en webhosting	102,40	352,15
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	493,08	-
E-herkenning	70,66	-
Kosten bijeenkomst presentatie plannen in De Buorskip	<u>638,43</u>	<u>96,48</u>
	<b>1.446,47</b>	<b>96,48</b>
Resultaat	<b>19.778,53</b>	<b>4.500,00</b>
<b>Totaal van de lasten</b>	<b>21.225,00</b>	<b>4.596,48</b>

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,

handtekening:

Voorzitter  
F. Franssen - Eikema

Secretaris,  
B.A.M.H. Huiskes

Penningmeester  
S.A. Twijnstra

bestuurslid,  
J.B.J. van Opzeeland