

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 2022

feb-23

Rapport	pagina
1 Jaarverslag	3
2 Jaarrekening 2022	
Balans per 31-12	7
Exploitatie overzicht	8
Grondslagen waardering activa en passiva	9
Toelichting op de balans	10
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening	11
3 Overige gegevens	
Ondertekening jaarrekening	12

Jaarverslag 2022 Stichting “Koningshof”.

INLEIDING

Naast de vele bestuursvergaderingen en het op gezette tijden overleg voeren met de klankbordgroep zijn een paar nieuwsbrieven uitgebracht om alle geregistreerde belangstellenden op de hoogte te stellen en te houden van allerlei ontwikkelingen. Daarnaast werd gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te publiceren in Sa! en gebruik te maken van het inspreekrecht bij de raadsvergaderingen.

In vogelvlucht de belangrijkste ontwikkelingen van het Koningshofproject tot nu toe.

In het voorjaar van 2018 heeft de stichting het initiatief genomen om seniorenwoningen in Beetsterzwaag te realiseren.

In datzelfde jaar hebben we van het college van Opsterland de medewerking gekregen voor een onderzoek naar de haalbaarheid van het realiseren van zo'n woonvoorziening.

Op 12 maart 2019 heeft de stichting een informatieavond georganiseerd voor het hele dorp. Daar kwamen 200 mensen op af. Een daarna georganiseerd woonwensenonderzoek resulteerde uiteindelijk in 80 belangstellende huishoudens.

In november van dat jaar doen de wethouders Postma en Jonkman de toezegging dat de gemeente gedurende 1 jaar de zgn. “Trime-locatie” vasthoudt voor de stichting, zodat zij met nadere plannen kan komen.

In maart 2020 gaat de stichting in zee met het bouwmanagementbureau KUUB uit Groningen en met aannemer/ontwikkelaar Dijkstra Draisma (BGDD).

Op 17 augustus hebben de stichting, KUUB en Bouwgroep Dijkstra Draisma een gesprek met wethouder Postma met als uitkomst dat de gemeente gezamenlijk wil optrekken met de stichting om tot een haalbaar plan te komen.

Op 25 september 2020 geeft de gemeente aan welk bedrag zij wil hebben voor de locatie.

Op 15 april 2021 wordt het stedenbouwkundige model voor de locatie “De Trime” aan de wethouders Postma en Jonkman gepresenteerd. Dit model wordt door het college geaccepteerd.

In mei daaropvolgend dient KUUB namens de stichting een principe-verzoek in bij de gemeente.

Het college geeft op 9 juli 2021 aan medewerking te willen verlenen onder allerlei voorwaarden. (o.a. de stichting moet zelf de sloop van de school ter hand nemen; het terrein bouwrijp maken en voorbereidingen treffen voor het wijzigen van het bestemmingsplan).

In de loop van het jaar 2021 komt het architectenbureau KAW (dat via KUUB erbij werd betrokken) met verschillende varianten van levensloopbestendige woningen en stedenbouwkundige varianten uitmondend in een A3-map welke gepresenteerd werd aan de belangstellenden op 2 november 2021.

Daaraan voorafgaand ontving de stichting half oktober 2021 op haar verzoek, een concept anterieure overeenkomst van de gemeente. Na overleg met de gemeente voorzag de stichting het betreffend concept van opmerkingen en werden deze neergelegd in de ambtelijke organisatie.

Op 26 november 2021 deed de Hoge Raad een uitspraak, die landelijk bekend staat als het Didam-arrest.

Over de gevolgen van dat arrest heeft de stichting op 8 december een overleg met de wethouders Postma en Jonkman. Uitkomst van dat overleg is dat beide partijen zoeken naar een zodanige “naadloze formulering” dat alléén de stichting voor de aanbesteding in aanmerking komt.

Dat was eind 2021 de stand van zaken. Hoopvol gestemd.

Het jaar 2022 geeft vervolgens een geheel ander beeld.

De conclusie van het overleg in december was dat we gezamenlijk door moeten kunnen gaan en moeten komen tot het sluiten van een overeenkomst.

De gemeente wilde alvorens tot een overeenkomst te komen advies inwinnen van de huisadvocaat.

Half januari bracht de huisadvocaat advies uit en op 9 februari daaropvolgend heeft er weer een overleg plaatsgevonden met de gemeente.

De gemeente blijft achter het plan staan en er werd afgesproken goed na te gaan hoe nu verder.

De suggestie van de zijde van de stichting om de gemeenteraad voor te stellen de grond aan de stichting te verkopen en andere belanghebbenden te informeren en de mogelijkheid te geven bezwaar aan te tekenen. Komen er geen bezwaren dan kan de gemeente “gewoon” door met de stichting. Zouden er wel bezwaren komen dan zou de procedure aangepast moeten worden door middel van nader op te stellen criteria. Van beide kanten zou er overigens nagedacht worden over op te stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het e.e.a. verwerkt in een schrijven aan het college.

17 februari vond er overleg plaats tussen bestuur en ambtenaren d.m.v. een video-verbinding. Overleg zonder resultaat. Hernieuwd overleg op 17 maart. Ter voorbereiding van dat overleg ontving het bestuur op 14 maart een schrijven van het college. De inhoud van betreffende brief kwam erop neer dat de gemeente de stekker eruit trekt om niet in een juridisch traject verwickeld te geraken.

Naar aanleiding van een stevig gesprek werd op aandrang van de stichting het project “Koningshof” gepubliceerd om zo ook zich te krijgen op eventuele andere gegadigden.

Het project werd op 6 april 2022 gepubliceerd in de Sa!

Daarop komen twee reacties.

1. Dhr. Hornstra en dhr. Van der Meulen uit Beetsterzwaag
2. Bouwbedrijf Kolthof uit Stiens.

Daarbij wordt opgemerkt dat beide ingediende plannen niet voldeden aan de in de advertentie gestelde voorwaarden. Eigenlijk had het college beide reacties naast zich neer kunnen leggen.

Een vervolgoverleg werd gepland op 2 mei waarin de gemeente aangaf niet anders te kunnen dan tot openbare aanbesteding over te gaan. De stichting krijgt twee opties aangereikt, die bij schrijven van 14 maart al kenbaar waren gemaakt. Beide opties hielden in dat de gemeente de samenwerking met de stichting stopt en dat zij het project overneemt.

Beide opties zijn 's avonds direct voorgelegd aan de klankbordgroep.

Gekozen werd voor de optie waarbij het door de stichting opgestelde stedenbouwkundige plan gerealiseerd wordt door de projectontwikkelaar, die naar aanleiding van een nog te starten aanbestedingsachtige procedure het project gegund krijgt.

Het bestuur heeft het college op de hoogte gesteld van de keuze bij schrijven van 30 mei 2022. Overigens wel onder bepaalde voorwaarden.

Hoewel het bestuur geen reactie kreeg op de genoemde voorwaarden tot overname, werd de stichting per brief van 21 juni 2022 medegedeeld dat het college de samenwerking als beëindigd beschouwt.

Onaangenaam verrast tekende het bestuur per brief van 1 juli bezwaar aan tegen de eenzijdige beëindiging. Per brief van 4 juli 2022 is ook de raad door het bestuur van de gehele gang van zaken op de hoogte gesteld. Vanwege het zomerreces werd de brief pas na de zomer geagendeerd met het advies de brief voor kennisgeving aan te nemen.

Het bestuur heeft daaropvolgend weer actie ondernomen zodat de brief met dank aan de fracties van GroenLinks en D'66 geagendeerd werd om inhoudelijk te bespreken op de vergadering van de raad op 31 oktober 2022.

Sa! publiceert op 26 oktober een artikel met de kop: “Teleurstelling alom over Koningshof”. (Opnieuw een moeilijk lopend Mienshipsproject).

De fracties van GroenLinks en D'66 hadden een motie voorbereid die aanvankelijk op 31 oktober 2022 in stemming gebracht zou worden. Helaas, dat is niet gebeurd.

Pas in januari zou deze in stemming gebracht worden.

Het bestuur heeft op 7 december in overleg met wvd. burgemeester Roolvink nog het voorstel gedaan aan het college om advies in te winnen bij dr.ir. A.G. Bregman (schrijver van een handreiking t.b.v. de implementatie van het Didam-arrest).

De belofte: antwoord binnen veertien dagen werd niet waargemaakt. Het antwoord liet op zich wachten tot in januari 2023.

OVERLEGMOMENTEN:

GEMEENTE:

- 09-02-2022 Koningshof-overleg wethouder Postma/wethouder Jonkman en dhr. Mellema: aandacht voor publicatie en bouwen voor eigen inwoners; gemeente wil project wel overnemen.
 - 17-02-2022 zoom overleg Koningshof-Gemeente
 - 17-03-2022 Koningshof-dir. organisatie en twee ambtenaren
 - 02-05-2022 Koningshof-dir. organisatie twee ambtenaren over het resultaat van de publicatie in Sa!
- BGDD:
- 05-04-2022 overleg over Didam-arrest/ovk-constructie/antérieure ovk/KUUB-KAW

KUUB/KAW:

- 05-01-2022 teamsoverleg betreffende uitgebrachte offertes en samenwerking met KUUB
- 18-02-2022 overzicht van KUUB met kostenoverzicht
- 09-05-2022 brief met kostenoverzicht van KUUB
- 25-05-2022 brief aan KUUB verzoek om aangepaste nota
- 25-05-2022 kostenoverzicht KAW t.b.v. gemeente
- 27-06-2022 mailing waarbij ontvangen brief van de gemeente ter kennis is gebracht
- 30-06-2022 verzoek om reactie op de inhoudelijke vraag
- 05-07-2022 overleg over kostenaspect in mailing bevestigd op 13-07-2022
- 06-07-2022 KUUB stuurt kosten overzicht t.b.v. gemeente door

CORRESPONDENTIE:

Gemeente:

- 13-01-2022 brief aan wethouder A. Postma; onderwerp: financieren onderzoeken
- 30-01-2022 brief aan het college waarbij zienswijze wordt gegeven op ambtelijke aangeving gedaan op vrijdag 28-01-2022 waarbij twee opties geschetst zijn;
- 09-02-2022 brief aan het college t.b.v. op te stellen criteria; bestuur geeft aantal criteria door;
- 17-02-2022 brief van het college zijnde schriftelijke reactie op overleg van 17-02-2022
- 14-03-2022 brief van het college; gemeente ziet af van samenwerking
- 24-03-2022 brief van het college zijnde schriftelijke reactie n.a.v. overleg d.d. 17-03-2022
- 25-05-2022 brief van het college; gemeente ziet af van samenwerking en doet suggesties
- 30-05-2022 brief aan het college als reactie op de brieven van 14-03-2022 en 25-05-2022; stichting kiest voor optie 2 onder voorwaarden t.w. vergoeding gemaakte kosten; opstellen criteria; stichting rol geven bij ontwikkeling van het project en erkenning houden met prijsstelling van de grond t.b.v. het maatschappelijk draagvlak;
- 21-06-2022 brief van het college m.b.t. ontwikkeling locatie "De Trime": eenzijdige beëindiging samenwerking; gemeente neemt project over;
- 01-07-2022 brief aan het college met reactie op de brief van 23-06-2022 en tevens verzoek om informatie;
- 04-07-2022 brief aan de gemeenteraad over de eenzijdige beëindiging burgerinitiatief project "Koningshof" door het college;
- 06-07-2022 mailing met de info betreffende twee gegadigden;
- 26-07-2022 brief aan het college met het verzoek om nadere informatie over de inhoud van de plannen van de andere gegadigden;
- 23-08-2022 brief aan het college: toezending overzicht gemaakte kosten
- 05-10-2022 interne memo van ambtenaar betreffende het burgerinitiatief Koningshof
- 10-10-2022 brief van het college aan de raad: beantwoording op schriftelijke vragen over plan Koningshof;
- 30-11-2022 brief aan het college waarin het college in gebreke wordt gesteld. 26 juli info gevraagd op grond van AVG; nog steeds geen antwoord;
- 30-11-2022 brief aan het college waarin college geattendeerd wordt op overschrijding van de termijn betreffende het ingediend bezwaarschrift;
- 30-11-2022 brief aan het college waarin de stichting haar voorwaardelijke positieve reactie intrekt;

30-11-2022 brief aan het college waarin de stichting haar voorwaardelijke positieve reactie intrekt;
07-12-2022 brief aan het college met het voorstel een onafhankelijk advies in te winnen;

Met Bouwgroep Dijkstra-Draisma:

02-02-2022 mailing van BGDD m.b.t. de verstrekte opdracht voor het ecologisch onderzoek
07-02-2022 mailing m.b.t. werkbare overeenkomst tussen gemeente en stichting. Ook besproken met ambtenaar die het als een werkbaar model ziet;

Commissie bezwaar en beroepsschriften van de gemeente Opsterland:

22-07-2022 pro forma bezwaar tegen het besluit van het college van 21 juni 2022
23-08-2022 uitgebreid bezwaarschrift tegen het besluit van het college

INFORMATIEVOORZIENING:

31-10-2022 Bijdrage t.b.v. het inspreken in de raad van 31 oktober 2022

Nieuwsbrief maart 2022
Nieuwsbrief mei 2022
Nieuwsbrief november 2022
Nieuwsbrief december 2022

Artikeltje t.b.v. de nieuwsbrief Plaatselijk Belang november 2022

Publicatie in Sa! m.b.t. het voornemen van het college om Stichting Koningshof 26 woningen te laten bouwen;

Publicatie in Sa! gemeente neemt plan Koningshof over;

KLANKBORDGROEP

09-02-2022 overleg in It Buorskip o.a. over impact Didam, -arrest
02-05-2022 overleg n.a.v. opties gemeente

BIJEENKOMSTEN VAN HET BESTUUR:

04-01-2022
19-01-2022
16-03-2022
25-04-2022
20-06-2022
18-07-2022
06-12-2022

Balans per 31 december (na resultaatverwerking)	2022	2021
Activa		
Liquide middelen	21.994	23.147
Totaal activa	21.994	23.147
Passiva		
Eigen vermogen		
Kapitaal	21.994	23.147
Kortlopende schulden		
Crediteuren	p.m.	0
Totaal passiva	21.994	23.147

Opmerking:

ten tijde van het opstellen van dit jaarrapport bleek dat, als gevolg van het Didam-arrest, de gemeente het plan voor de Trime meent openbaar te moeten gaan aanbesteden. Tegen dit besluit heeft de stichting beroep ingesteld bij de rechtbank. Deze procedure loopt op dit moment nog.

Bij het definitief niet doorgaan van de plannen zullen partijen als Kuub en Dijkstra Draisma de gemaakte kosten via de stichting bij de gemeente 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.

De stichting zelf heeft met beide partijen afgesproken dat de gemaakte voorbereidingskosten voor hun rekening zijn. De stichting zal zich bij de gemeente inzetten voor het verkrijgen van een rechtvaardige vergoeding voor beide partijen.

Exploitatieoverzicht	2022	2021
Baten		
Giften		
Subsidie Stimuleringsregeling Wonen en Zorg	-	20.000
Bijdragen geregistreerde belangstellenden	125	-
<i>Totaal van de baten</i>	125	20.000
Lasten		
Kosten bijeenkomst De Buorskip	273	638
Bankkosten	169	142
kosten website en webhosting	130	102
E-herkenning	113	71
Verzekering	594	493
<i>Totaal van de lasten</i>	1279	1446
Saldo exploitatie	-1.154	18.554
Bestemming saldo:		
toegevoegd aan het eigen vermogen	-1.154	18.554
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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

Alle vermelde bedragen zijn inclusief omzetbelasting (btw).

Toelichting op de balans per 31-12-2022

	Ultimo	
	2022	2021
Activa		
Liquide middelen		
Rekening ING NL04 INGB 0006 9572 73	21993,78	23.147,36
Totaal activa	21.993,78	23.147,36
Passiva		
Eigen vermogen		
het E.V. voorgaand jaar was	23.147,36	
resultaat 2022	<u>-1.153,58</u>	
	21.993,78	23.147,36
Kortlopende schulden	-	-
Totaal passiva	21.993,78	23.147,36

Toelichting op de rekening van baten en lasten 2022	2022	2021
Baten		
Subsidie initiatieffase van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg	-	20.000,00
Bijdragen belangstellenden die zich hebben laten registreren 5x € 25	125,00	
	<hr/>	
<i>nadelig resultaat (t.l.v. het Eigen Vermogen)</i>	1.153,58	-
Totaal van de baten	1.278,58	20.000,00
Lasten		
Bankkosten	169,08	141,90
kosten website en webhosting	129,85	102,40
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	594,11	493,08
E-herkenning	112,55	70,66
Kosten bijeenkomst presentatie plannen in De Buorskip	132,70	
Kosten bijeenkomst presentatie plannen in De Buorskip	140,29	638,43
	<hr/>	
	1.278,58	1.446,47
<i>Resultaat positief</i>		18.553,53
Totaal van de lasten	1.278,58	20.000,00

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 september 2023

handtekening:

Voorzitter
F. Franssen - Eikema

Secretaris,
B.A.M.H. Huiskes

Penningmeester
S.A. Twijnstra

bestuurslid,
J.B.J. van Opzeeland

