



Jaarverslag en Jaarrekening 2020

Rapportage over het kalenderjaar 2020

Stichting “WiBoZ- Wooninitiatief Bergen op Zoom”



Eérste woonjaar WiBoZ

Secretariaat:
Liechtensteinpad 7
4614 JZ Bergen op Zoom
Tel: +31 6 196 007 89

Auteur
H.E. de Rooij
Datum 02-05-2021
Kenmerk HdR
Status def

Inhoudsopgave

1. WiBoZ- het 1^{ste} jaar
2. Samenstelling bestuur
3. Rooster van aftreden
4. Statutaire doelen
5. Vergaderingen / overleg derden
6. Activiteiten en resultaten
7. Financieel verslag
 - a) Balans
 - b) Baten en Lasten
8. Vooruitblik en plannen voor 2021-2022



1. Het 1^{ste} jaar

**WiBoZ een passende woonvoorziening
voor 21 bewoners met adequate zorg
voor nu en in de toekomst**

Regie hebben over zorg en wonen is een belangrijke drijfveer van de ouders voor deelname aan het ouderinitiatief. Bij eigen regie kunnen ouders en bewoners invloed uitoefenen op de keuze van de zorgaanbieder en het team dat de zorg komt verlenen.

Daarnaast blijft er zeggenschap bij de keuze van nieuwe medebewoners. Ook het hebben van invloed op de keuze van de locatie en de indeling van het gebouw en de inrichting van de ruimtes zijn belangrijke aspecten.



WiBoZ draagt zorg voor het realiseren en in stand houden van een zelfstandige kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. Het verwerven van zorgverlening op medisch en sociaal gebied en het bevorderen en handhaven van de eensgezindheid van alle betrokken bewoners.

WiBoZ kent een Stichting en een Vereniging.

De stichting is statutair opgericht op 6 oktober 2017 met als doel: de aankoop van de grond, het bouwen, houden en exploiteren van een woon/zorgcomplex om te voorzien in de woonbehoefte die vanuit de vereniging is ontstaan.



Zowel de stichting als de vereniging hebben geen winstoogmerk.

WiBoZ en corona

Corona of Covid-19, een wereldwijde pandemie, kon heel lang buiten de WiBoZ-deur worden gehouden. Maar in december werden ook een aantal bewoners positief getest. In goed overleg met ASVZ zijn er de nodige voorzorgsmaatregelen genomen. Zo is er conform de RIVM-richtlijnen een bezoekersregeling getroffen en zijn er bij de ingang maskers, handschoenen en handgel voorhanden.

Op 2 oktober 2020 was het precies 1 jaar geleden dat de bewoners van WiBoZ hun eigen appartement betrokken. De bewoners wonen er met veel plezier!

Ze zijn trots op de prachtige individuele appartementen en de gemeenschappelijke woonkamers, maar vooral op de ontwikkelingen die de bewoners hebben gemaakt in hun zelfstandigheid op alle gebieden!



Het is een erg spannend jaar geweest, maar er waren ook leuke en gezellige momenten. De 21 bewoners leerden elkaar nog beter kennen en ondernamen samen gezellige activiteiten. Ze hebben een fantastische zomer gehad en de bewoners hebben met volle teugen genoten van de prachtig ingerichte tuin. Er stond een groot feest gepland maar dat hebben we (helaas) voorlopig vanwege de corona moeten uitstellen. Desondanks is deze dag niet ongemerkt voorbijgegaan. De ouders ontvingen een mooie wenskaart, verstuurd door de bewoners en medewerkers. ASVZ-medewerkers werden op hun beurt door de ouders en bewoners verrast met een prachtig boeket bloemen, een geschenkbond en een kaart met een toepasselijk tekst: "Bedankt dat je er altijd voor me bent".

In de avond werd er taart gegeten en werd er een klein gezellig feestje gevierd. Hiervan is een filmpje gemaakt welke is te zien op de website van WiBoZ: www.wiboz.nl

2 oktober, vandaag
schijnt de zon!

De dag waarop
een jaar geleden
het leven in mijn
nieuwe thuis begon...

Iedere dag met mijn
vrienden en vriendinnen
alle dagelijkse dingen
samen en met elkaar...

En dan nog mijn fijne,
warme, tweede thuis
bij jullie...
heb ik het even
goed voor mekaar!!!!



WiBoZ



Samenstelling bestuur

2. Bestuur

| | | |
|-----------------------|----------------------|--|
| Voorzitter | Hr. A. van der Wegen | a.vanderwegen@wiboz.nl |
| Secretaris | Hr. H. de Rooij | h.derooij@wiboz.nl |
| Penningmeester | Hr. T. Hendriks | t.hendriks@wiboz.nl |
| 2° Secretaris | Hr. Y. Vlug | Y.vlug@wiboz.nl |
| Bestuurslid Bouwzaken | Hr. H. van Sneek | h.vansnek@wiboz.nl |

3. Rooster van aftreden

Conform art 4 statuten Stichting WiBoZ

De bestuurders worden benoemd voor een periode van 5 jaar. Zij treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster afgetreden bestuurder is onmiddellijk en éénmaal herbenoembaar. De in een tussentijdse vacature benoemde bestuurder neemt op het rooster van aftreden de plaats in van degene in wiens vacature hij werd benoemd.

| FUNCTIE | Naam | 1e termijn aantreden | 1e termijn aftreden | 2e termijn aftreden |
|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| VOORZITTER | Ad van der Wegen | 6 oktober 2017 | 6 oktober 2022 | 6 oktober 2027 |
| SECRETARIS | Henk de Rooij | 6 oktober 2017 | 6 oktober 2020 | 6 oktober 2025 |
| PENNINGMEESTER | Ton Hendriks | 6 oktober 2017 | 6 oktober 2021 | 6 oktober 2026 |
| 2E SECRETARIS | Yvo Vlug | 6 oktober 2017 | 6 oktober 2021 | 6 oktober 2026 |
| BESTUURSLID BOUW | Henny van Sneek | 6 oktober 2017 | 6 oktober 2022 | 6 oktober 2027 |

De secretaris, Henk de Rooij was per oktober 2020 aftredend en voor een tweede termijn bereid zijn bestuursfunctie te continueren.



4. Statutaire doelen

Conform art 2 statuten Stichting WiBoZ

De stichting heeft ten doel: de aankoop van de grond, alsmede het bouwen, houden en exploiteren van een woon/zorgcomplex om te voorzien in de woonbehoefte, de begeleiding en ondersteuning van personen met een beperking, opdat de bewoners op eigen wijze duurzaam kunnen samenleven, een en ander in de ruimste zin van het woord.

De stichting heeft geen winstoogmerk.

Alle bestuursleden verrichten onbezoldigde bestuurswerkzaamheden.

De stichting heeft een VOG-verklaring voor ondernemingen.

5. Vergaderingen/ overleg derden

Het bestuur hanteert een vast format agenda voor alle bestuursvergadering. De secretaris maakt de notulen waarin zijn opgenomen: een actie- en een besluitenlijst.

Ook worden alle ingekomen en uitgaande poststukken/of e-mails opgetekend.

De agendapunten dekken alle relevante bespreekpunten zoals bouw- en beheerszaken, financiën, algemeen bestuurlijk en PR en communicatie.

Het vergaderschema 2020.

Het bestuur is 8 keer bij elkaar geweest. Door de corona hebben de bestuursleden de vergaderingen digitaal laten plaatsvinden. Het 1^{ste} kwartaal was het nog mogelijk om elkaar fysiek thuis te ontmoeten.

| 1^{ste} kwartaal | 2^e kwartaal | 3^e kwartaal | 4^e kwartaal |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| 12 februari 13 maart (Hei-dag) | 22 april | 15 juli 9 september | 7 oktober 4 november (extra exploitatie) 25 november |

Het bestuur heeft de financier actief betrokken bij de (af)bouw en heeft hem op 29 maart en 22 november een rondleiding gegeven op de bouwlocatie.

WiBoZ is dankbaar voor de wijze waarop de financier heeft meegedacht en de grote betrokkenheid die hij toonde bij de bouw. Ook zijn er aanvullende zakelijke afspraken gemaakt die de exploitatie ten goede kwamen.

6. Activiteiten en resultaten

- **Inrichting hal van de aanleuners**
2 x kuipstoel, tafel plant e.d.
- **Parkeerplaats Simons**
Overleg heeft hierover plaatsgevonden. Vooralsnog geen afname tegen marktconforme prijs. Wel wordt gezien of de ongebruikte hoek op parkeerterrein (Noordoostzijde WiBoZ-gebouw) toch nuttig gebruikt kan worden.
- **Waterschade 2^e etage**
Verzekering heeft schade correct opgepakt en afgehandeld.
- **Uitspraak Rechtbank Zeeland – West-Brabant**
Het beroep van Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom aangaande omgevingsvergunning is ongegrond.
- **Ennatuurlijk: overleg de heer Simons en Bestuur WiBoZ**
Vastrecht- en gastarief zijn in 2020 substantieel hoger en vragen om een aanpassing van de servicekosten voor alle bewoners.
- **Onderhoudscontract is afgesloten voor 6 deurautomaten**
- **Kasten voor berging (juni 2020)**
23 binnendeurkozijnen incl. deuren geleverd door “de Oude Molen” en geplaatst door cie bouw.
- **Plaatsing zonnenscherm aan de kopse kant van de woonkamer begane grond**
- **Blinds en screens aan buitenzijde van alle appartementen (juni 2020)**
Henneke uit Dordrecht plaatste 40 HD-zip windklasse 4 screens met geleiders inclusief elektrische (onafhankelijke) bediening. Met 5 jaar garantie.
Financiering vanuit de reserverings(spaar)regeling bewoners.
- **Tuinameublement (mei 2020)**
Via sponsorgelden en donaties zijn er 18 (dining) stoelen, 3 grote tafels, 1 grote lounge set en 2 parasols geplaatst door Intratuin. Deze heeft een substantiële korting kunnen geven.
- **Keerkleppen controle door Janssen Installatie (1ste kwartaal 2020)**
Dit is een onderdeel van het meerjaren onderhoudsplan.
- **Kadaster (aug.2020)**
Verificatie meting. Aanpassing van het perceel is na controle niet nodig. Aanpassing kadastrale grootte naar 631 m².
- **Raamfolie (okt. 2020)**
Decoratieve raamfolie is geplaatst bij de ramen in trappenhuis en entree/voor deur.
- **Hypotheek/ geldleningsovereenkomst financier geactualiseerd (nov.2020)**
Aanpassing van de hoofdsom, betaaltermijnen en verlenging van de overeenkomst.
- **Wooninitiatieventoeslag**
- **Essent teruglevering**
WiBoZ dient een claim in bij Essent, volgens de opgave van Fudura (dec.2020).

Onderhoudscontracten

De stichting heeft (langlopende) onderhoudscontracten afgesloten met:

- AESY liften: m.b.t. de liftinstallatie;
- Hertek Beheerder: Brandmeld- en Ontruimingsalarminstallatie type B. Het betreft hier 11 x periodieke controle per jaar en jaarlijks onderhoud. Na iedere controle wordt een rapportage en een checklist aangeleverd. Eventuele acties en aanbevelingen worden uitgevoerd.
- Siemens: een aansluiting op het Openbaar Meldsysteem zoals omschreven in de “Dienstbeschrijving Openbaar Meldsysteem Siemens v2.18” en condities conform “Aansluitvoorwaarden Siemens op het Openbaar Meldsysteem.
- Jaarlijkse Legionella inspectie

Nutsbedrijven

Met onderstaande nutsbedrijven en voorzieningen zijn leveringsafspraken gemaakt:

- Brabant Water: levering van (drink)water;
- Enexis: overeenkomst aansluiting en transport van elektriciteit met een capaciteit van 110 kVa en een gecontracteerd transportvermogen van 51 kW;
- Essent: leverancier van elektriciteit. Met een jaarhoeveelheid van ca. 50.000kWh;
- Ennatuurlijk: draagt zorg voor de ter beschikkingstelling en instandhouding van de Aansluiting, het transport en de Levering van Stadswarmte aan WiBoZ. De aansluitwaarde bedraagt 170 kW thermisch;
- KPN: internet en kabel.

Onderhoudsplan

Een 5-7 jarenonderhoudsplan wordt opgesteld.

Meldprocedure aangaande storingen en defecten wordt ook in 2020 opgesteld.

Wooninitiatieven toeslag

In 2020 hebben de budgethouders ca. €29.422,66 kunnen verzilveren van hun wooninitiatieven toeslag (WIT). Deze gelden zijn aangewend voor de daarvoor bestemde doelen. Deze zijn: leasekosten domotica, brandmeldsysteem, uitluisteren en huur gemeenschappelijke ruimten.

Dit jaar hebben we daarnaast nog een (extra)aflossing gedaan voor de domotica (CLB)



7. Financieel verslag

7.1 Balans

Balans t/m 02-05-2021 (8)

| Code | Omschrijving | Activa | Passiva |
|------|--|---------------------|---------------------|
| 0150 | Onderhande Project Blauwe Schuit Bouw | 1.469.723,79 | |
| 0151 | Onderhande Project Blauwe Schuit Installaties | 536.208,49 | |
| 0152 | Onderhande project Blauwe Schuit Overge kosten | 239.957,68 | |
| 0153 | Onderhande project Blauwe Schuit Grond | 437.636,76 | |
| 0510 | Langlopende schuld Vereniging WiBoZ | | 25.500,00 |
| 0740 | Langlopende leningen Whitehedges | | 2.774.999,76 |
| 1010 | Bank | 85.874,54 | |
| 1700 | Crediteuren | | 23.421,63 |
| | Saldo | 54.520,13 | |
| | | 2.823.921,39 | 2.823.921,39 |

7.2 Winst & Verlies

Winst & verlies 01-01-2020 t/m 31-12-2020

| Code | Omschrijving | Verlies | Winst |
|------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4350 | Huur en Lease | 20.695,41 | |
| 4520 | Representatie en verteer | 275,00 | |
| 4550 | Bankkosten | 129,31 | |
| 4551 | Betaalde rente Whitehedges | 122.874,72 | |
| 4552 | Betaalde rente vereniging WiBoZ | 1.020,00 | |
| 4560 | Kosten energie | 26.430,67 | |
| 4570 | Kosten onderhoud | 7.093,72 | |
| 4575 | Belastingen | 8.722,20 | |
| 4700 | Kantoorbenodigdheden | 299,60 | |
| 4810 | Accountants- en administratiekosten | 875,00 | |
| 4811 | Verzekeringen | 4.839,09 | |
| 8001 | Huurinkomsten | | 186.984,00 |
| | Saldo verlies | | 6.270,72 |
| | | 193.254,72 | 193.254,72 |

7.3 Toelichting winst- en verliesrekening

Het resultaat over 2020 is beïnvloed door een incidentele post.
We hebben ervoor gekozen om de investering in de domotica voor onze bewoners versneld af te schrijven.
hierdoor verlagen we op korte termijn de servicekosten voor onze bewoners.
Zonder deze incidentele post had de stichting een klein positief resultaat behaald.

8. Vooruitzicht en plannen voor 2021

Onderstaande werkzaamheden staan gepland voor 2021:

- Ombouw noodtrap buiten;
- Aanbrengen van steenstrips op afscheidingsmuur/keerwand tuinzijde;
- Inrichting van berging aanleuners en berging groepsbewoners met prefab houten stellingkasten;

Conform gemaakte afspraken met Simons Beheer BV heeft de stichting recht op het gebruik van een 3-tal parkeerplaatsen. Dit jaar zal worden bekeken of deze parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk, tegen marktconforme tarieven gehuurd gaan worden.

Exploitatie

Zoals in dit verslag vermeld, is er dit jaar een aangepaste geldlening overeenkomst gesloten met de financier. Dat betekent dat aflossingen starten op 1 januari 2021 en de overeenkomst is verlengd tot 27 jaar (108 kwartaaltermijnen). Op basis van een voorcalculatie (exploitatiebegroting) zal de stichting in 2021 een resultaat hebben met een batig saldo.

Sponsoring, donaties of legaten

Er komen ook het komend jaar crowdfunding acties.

De opbrengsten komen mede ten goede aan bouw gerelateerde (onderhouds)kosten.

Dit zal in goed overleg met het verenigingsbestuur, ouders en bewoners gaan.



Activiteiten

Het openingsfeest is vanwege de Corona crisis uitgesteld. Er zal wanneer de corona maatregelen dit toestaan een open dag worden georganiseerd. Hierbij zal het volledige WiBoZ complex toegankelijk zijn voor belangstellenden.

De activiteiten worden vanaf 2020 door bewoners geïnitieerd en georganiseerd. Daarbij worden ze ondersteund door begeleiding en zo nodig kunnen ouders hand- en spandiensten verzorgen.

Bergen op Zoom, 1 mei 2021

Voorzitter,

A.J. Van der Wegen

Secretaris,

H.E. de Rooij