



Stichting WiBoZ

“Wooninitiatief Bergen op Zoom”



Normaal waar het kan

Jaarverslag en Jaarrekening 2022

Rapportage over het kalenderjaar 2022

Secretariaat:
Liechtensteinpad 7
4614 JZ Bergen op Zoom
Tel: +31 6 196 007 89
E-mail: info@wiboz.nl

Auteur
H.E. de Rooij
Datum 30-06-2023
Kenmerk HdR

Inhoudsopgave

1. WiBoZ
2. Samenstelling bestuur
3. Rooster van aftreden
4. Statutaire doelen
5. Vergaderingen / overleg derden
6. Activiteiten en resultaten
7. Financieel verslag
 - Balans
 - Baten en Lasten
8. Vooruitblik en plannen voor 2023



1. WiBoZ

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

Het Coronajaar ligt achter ons. Dit jaar stond voor Wiboz in het teken van: “Er uit, weer werken, samen leuke dingen doen en genieten van elkaar en de mooie appartementen.”

Dit was het 3e woonjaar voor de bewoners van WiBoZ. 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!



Ook in 2022 waren er leuke en gezellige momenten. De 21 bewoners ondernamen samen gezellige activiteiten. Ze hebben een fantastische zomer gehad en hebben met volle teugen genoten van de ingerichte tuin. Ook dit jaar werden de ASVZ-medewerkers door de ouders/verzorgers en bewoners verrast met een leuke attentie voor de feestdagen.

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.

In het jaarverslag 2022 van de vereniging wordt uitvoerig verslag gelegd van en over de woon- en vrijetijdsactiviteiten. Deze kunt u vinden op de website. (<https://www.wiboz.nl/nl/wie-zijn-wij/bestuur/>)



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.

Met ingang van 1 januari 2017 is WiBoZ aangemerkt als algemeen nut beogende instelling (ANBI)



WBTR (1 juli 2021)

De Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) is bedoeld om wanbestuur, onverantwoordelijk financieel beheer, misbruik van positie en andere ongewenste activiteiten binnen besturen te voorkomen.

Via het stappenplan en het bijgeleverde werkboek heeft het bestuur ervoor gekozen om niet de statuten te wijzigen, maar om een bestuursreglement op te stellen dat zowel van toepassing is op het bestuur van de stichting als ook van de vereniging WiBoZ.

Nadat de contouren en de reikwijdte in kaart zijn gebracht, werd er naar de eigen situatie gekeken in relatie tot de wettelijke vereisten.

Onderstaande thema's zijn uitgewerkt in het bestuursreglement.

- Goed Bestuur
- Aansprakelijkheid bestuur(sleden)
- Tegenstrijdig belang
- Afwezigheid van bestuursleden
- Meervoudig stemrecht
- Toezicht en ontslag
- Interne borging en statuten



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 ^e Secretaris	Hr. Y. Vlug	Y.vlug@wiboz.nl
Bestuurslid Bouwzaken	Hr. H. van Snek	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 Snek	6 oktober 2017	6 oktober 2022	6 oktober 2027

De voorzitter Ad van der Wegen en Henny van Snek, bestuurslid bouwzaken waren per oktober 2022 aftredend. Beiden zijn bereid om voor een tweede termijn hun bestuursfunctie te continueren. Ton heeft, om hem moverende redenen, aangegeven het nieuwe bestuursjaar 2023 niet meer beschikbaar te zijn als penningmeester. Op passende wijze zal er het komend jaar afscheid van hem genomen worden.



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 besprekpunten zoals bouw- en beheerszaken, financiën, algemeen bestuurlijk en PR en communicatie.

Het vergaderschema 2022

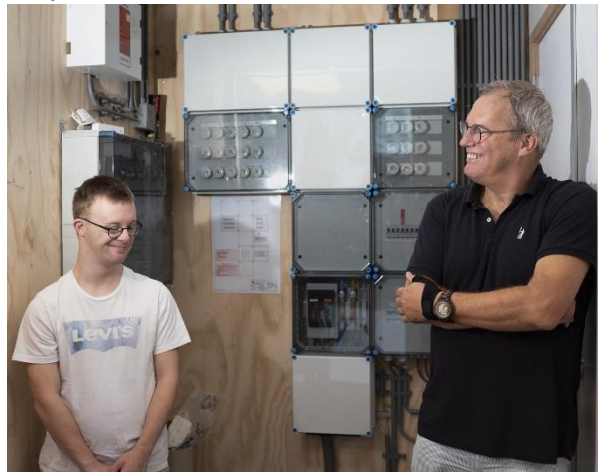
Het bestuur is 4 keer bij elkaar geweest. De vergadering in juli is geannuleerd Door de corona hebben de bestuursleden de vergaderingen 3 x digitaal laten plaatsvinden. Op 6 oktober was het mogelijk om elkaar fysiek weer te ontmoeten.

1 ^{ste} kwartaal	2 ^e kwartaal	3 ^e kwartaal	4 ^e kwartaal
9 februari (locatie Ad)	18 mei (locatie Henny)	6 juli vergadering is geannuleerd	12 oktober (Locatie Henk) 14 december (locatie Yvol)



6. Activiteiten en resultaten

- Tuin
 - Onderhoud en nieuwe aanplant zomerplanten
- Inrichting van de fietsenstalling.
- Belastingdienst
 - Verzoek om teruggave energiebelasting periode 2021
 - Teruggave bedraagt €3325,=
- WBTR:
 - Doorlopen van stappenplan en werkboek
 - Bestuursreglement (5 juli 2021)
- Indexering van de huur van 4% van de algemene ruimten.
- Yes energieadvies (Nijmegen)
 - Overeenkomst op basis van “No-Cure/No-Pay”
 - Aanvraag belastingdienst is gerealiseerd
- Energie
 - Brabantwater aparte meters voor aanleunwoningen
 - Voorschot verhoogd van € 759,= naar €771.00 (minder dan 2%)
 - Ennatuurlijk-Stadsverwarming
 - Voorschotten over 2022 zijn variabel op basis van feitelijke afname in Giga Joules
 - Overheidsmaatregel btw verlaging van 21% naar 9% Periode 1 juli tot 1 jan. 2023
 - Essent leverancier energie.
 - Offerte van juli 2022 via YES
 - Contract per 1 januari 2023 bij Enexis



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”;
- Hydroscope Breda
(half)Jaarlijkse Legionella inspectie. Dit wordt uitgevoerd door Hydroscope uit Breda

- All day Cleaning
3 x per jaar vindt het bewassen van de beglazing aan de buitenzijde van het complex middels telescopisch bewassingssysteem (conform Arbowetgeving).

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;
- Enexis: leverancier van elektriciteit per 1 januari 2022;
- 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 meerjarenonderhoudsplan(MJOP) is dit jaar opgesteld.

Meldprocedure aangaande storingen en defecten is dit jaar niet opgesteld.

Verzekeringen

Bestuursaansprakelijkheidsverzekering is afgesloten bij "Markel Insurance SE"

Opstalverzekering is afgesloten bij Verzekerd en Wel, Terneuzen. Het verzekerd bedrag bedraagt € 282.464,=

Wooninitiatieven toeslag

Ook in 2022 hebben de budgethouders hun wooninitiatieven toeslag (WIT) gedeeltelijk kunnen verzilveren

Deze gelden zijn aangewend voor de daarvoor bestemde doelen. Deze zijn: leasekosten domotica, brandmeldsysteem, uitluisteren en huur gemeenschappelijke ruimten.

Met ingang van 1 januari 2022 zijn de investeringskosten van CLB smart sensing (domotica) volledig afgelost.

Dit zal een besparing opleveren op de leasekosten domotica over 2022 en komende jaren.

De licentiekosten en onderhoudskosten worden per 2023 doorbelast. De totale lasten komen op ca. €4400,= incl. btw

7. Financieel verslag

Boekjaar 2022 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 4.507. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

De belangrijkste bronnen van inkomsten voor de stichting zijn de huurinkomsten, bijdrage in de servicekosten en de wooninitiatieventoeslag. De huurinkomsten zijn dit jaar wederom gelijk gebleven. Vanwege de stijgende energiekosten hebben we de bijdrage in de servicekosten wel moeten verhogen. De jaarlijkse inkomsten uit de wooninitiatieventoeslag is met € 19.471 gedaald. Dit heeft met name betrekking op aanvullende kosten van domotica die dit jaar niet van toepassing was.

Op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) is dit jaar de voorziening groot onderhoud vastgesteld. Een dotatie van € 54.091 is ten laste van het resultaat geboekt waarvan € 35.525 betrekking heeft op voorgaande boekjaren.

De energiekosten zijn met 25% toegenomen, dit komt met name door de hogere energieprijzen. Deze stijging in energiekosten wordt enigszins gecompenseerd door een eenmalige baat in de vorm van een teruggaaf van de energiebelasting over 2021 ad. € 2.992.

Het is ons streven om de huisvestingslasten voor onze bewoners zoveel mogelijk te beperken waarbij we de nodige werkzaamheden (laten) verrichten om de huidige staat van het gebouw en installaties in stand te houden. In een jaar van alsmaar toenemende inflatie is het toch gelukt om de maandelijkse huur voor onze bewoners niet hoeven te verhogen. Om beter grip te krijgen op de energiekosten zijn we een samenwerking aangegaan met Yes Energie B.V. We verwachten met deze samenwerking een besparing in de energiekosten hetgeen ten goede komt aan de bewoners.

Dit financieel verslag bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Balans

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
Activa			
Grond Blauwe Schuit		437.637	437.637
Gebouw Blauwe Schuit		2.192.945	2.221.963
Materiële vaste activa	(1)	2.630.582	2.659.600
Vordering op bewoners		1.160	-
Vooruitbetaalde bedragen		4.724	-
Vorderingen en overlopende activa	(2)	5.883	-
Liquide middelen		91.285	103.405
Totaal activa		<u>2.727.750</u>	<u>2.763.005</u>
		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
Passiva			
Resultaat voorgaande boekjaren		-10.251	-14.758
Eigen vermogen	(3)	-10.251	-14.758
Voorziening groot onderhoud	(4)	54.091	-
Vereniging WiBoz		25.500	25.500
Whitehedges		2.655.800	2.716.298
Langlopende schulden	(5)	2.681.300	2.741.798
Crediteuren		1.068	35.964
Nog te betalen kosten		1.542	-
Kortlopende schulden	(6)	2.610	35.964
Totaal passiva		<u>2.727.750</u>	<u>2.763.005</u>

Winst-en verliesrekening

		2022	2021
Huurinkomsten		163.800	163.800
Bijdrage servicekosten onderhoud		2.520	2.520
Bijdrage servicekosten energie		30.655	25.632
Inkomsten wooninitiatieventoeslag		52.965	72.436
Totaal baten	(7)	249.940	264.388
Afschrijvingskosten gebouw		29.018	28.918
Energie		30.950	27.381
Onderhoud		12.071	13.094
Huur en lease		-	29.386
Gemeentebelastingen		2.318	5.604
Verzekeringen		7.220	8.303
Dotatie voorziening groot onderhoud		54.091	-
Algemene kosten		698	1.076
Lasten	(8)	136.366	113.762
Bedrijfsresultaat		113.574	150.626
Rente lening Whitehedges		108.047	109.843
Rente lening vereniging WiBoz		1.020	1.020
Financiële baten en lasten		109.067	110.863
Netto resultaat		4.507	39.762

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine organisaties-zonderwinststreven (Richtlijn C1), die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Voor zover bij de afzonderlijke posten niet anders is vermeld, zijn de activa en passiva tegen nominale waarde gewaardeerd.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Lasten welke hun oorsprong vinden in het boekjaar worden in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Vennootschapsbelasting

Gegeven haar activiteiten wordt Stichting WiBoz in beginsel niet als onderneming aangemerkt voor de vennootschapsbelasting.

De vrijstelling vennootschapsbelasting is en blijft van toepassing indien de fiscale winst in een jaar hoger is dan € 15.000, maar samen met de fiscale winsten in de daaraan voorafgaande 4 jaren niet hoger is dan € 75.000.

Toelichting op balans:

Materiele vaste activa (1)

- Over de grond wordt niet afgeschreven.
- De aanschafwaarde van het gebouw, inclusief installaties, bedraagt € 2.245.889.
- De cumulatieve afschrijvingen bedraagt per einde boekjaar € 57.935.
- Bij de hoogte van de afschrijvingen van het gebouw is rekening gehouden met een gebruiksduur van 50 jaar en een restwaarde (bodemwaarde) van € 800.000

Vorderingen en overlopende activa (2)

- De vordering op bewoners heeft betrekking op de eindafrekening servicekosten over het boekjaar.
- De post vooruitbetaalde bedragen betreft met name een laatste termijn voor het plaatsen van zonnepanelen. Deze kosten zijn in boekjaar 2023 in rekening gebracht bij de vereniging WiBoz

Eigen vermogen (3)

- Boekjaar 2022 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 5.308. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve.
- Het eigen vermogen is negatief maar de verwachting is dat we in de komende jaren een bescheiden plus zullen gaan zien.

Voorziening groot onderhoud (4)

- De voorziening groot onderhoud is vastgesteld op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). In dit MJOP zijn kosten opgenomen voortvloeiend uit periodieke werkzaamheden na een langere gebruiksperiode om de huidige staat van het gebouw en installaties in stand te houden. Deze kosten laten zich niet kwalificeren als frequent voorkomende onderhoudskosten.

Langlopende schulden (5)

- Op 12 oktober 2017 heeft de vereniging een lening verstrekt aan de stichting ten bedrage van € 18.970 en op 18 september 2018 is dit bedrag aangevuld tot € 25.500. De stichting betaald hierover 4% rente per jaar. Er zijn geen afspraken gemaakt met betrekking tot aflossing van de hoofdsom.
- De geldlening van Whitehedges B.V. is aangegaan op 13 oktober 2017. Whitehedges B.V. heeft per 1 november 2020 van de Stichting een bedrag van € 2.775.000 te vorderen. De geldlening draagt een rente van 4,0% per jaar over de periode t/m 31 december 2030. Aflossing van de hoofdsom en betaling van de rente geschiedt op annuïteitenbasis door middel van 108 kwartaaltermijnen ad. € 42.136,25.

Kortlopende schulden (6)

- Onder de post nog te betalen kosten betreft een reservering van kosten waarvan we de factuur in het volgend boekjaar hebben ontvangen.

Opbrengsten (7)

- Totale baten is met 5% afgenomen. Dit komt door lagere inkomsten van de wooninitiatieventoeslag enigszins gecompenseerd door een hogere bijdrage servicekosten energie.

Kosten (8)

- Totale lasten is met 20% toegekomen. In hoge mate veroorzaakt door de dotatie voorziening groot onderhoud en de stijgende energielasten. Hier staat tegenover dat we geen leasekosten hebben ontvangen voor demotica.

9. Vooruitzicht en plannen voor 2023

Onderstaande werkzaamheden staan gepland voor 2023:

- Energietransitie: plaatsing van 20-30 extra panelen met vermogen van ca. 400 Wp
- Ombouw noodtrap buiten;
- Aanbrengen van steenstrips op afscheidingsmuur/keerwand tuinzijde;
- Meerjarig (5- 7 jaar) onderhoudsplan.

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

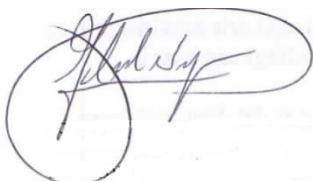
Op basis van gemaakte begroting(en) en monitoring per kwartaal zien we dat de feitelijke realisatie van kosten en baten keurig in lijn liggen met het behaalde resultaat.

Sponsoring, donaties of legaten

De sponsoracties zullen in goed overleg met het verenigingsbestuur, ouders en bewoners gaan.

Bergen op Zoom, juni 2023

Voorzitter,



A.J. Van der Wegen

Secretaris,



H.E. de Rooij