



Stichting WiBoZ

“Wooninitiatief Bergen op Zoom”



Jaarverslag en Jaarrekening 2023

Rapportage over het kalenderjaar 2023

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

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**

Dit was het 4e woonjaar voor de bewoners van WiBoZ. De bewoners wonen er met veel plezier! Stichting WiBoZ verzorgt sinds 2019 een kleinschalige woon- en werklocatie voor 21 volwassenen vanaf 20 jaar met een verstandelijke (of meervoudige) beperking. Zij leven met professionele 24- uurs begeleiding, geïntegreerd binnen de samenleving, samen met bewoners in een nieuwe jonge wijk en met een betrokken netwerk, een zo normaal mogelijk leven. Hiermee is WiBoZ een locatie waar wonen, begeleiding, verzorging en behandeling op een duurzame wijze bij elkaar komen. Het jaar 2023 was het vierde volledige jaar waar in WiBoZ door enthousiaste bewoners geleefd en gewoond werd.



Ook in 2023 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.

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 2023 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.

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

Na een passend afscheid van Ton Hendriks als penningmeester mochten we in maart een nieuwe enthousiaste penningmeester begroeten. Leon Schuurbiers

Leon heeft veel affiniteit met WiBoZ en is ook familiair aan het wooninitiatief gebonden als oom van Frank Rommens. Als penningmeester heeft hij in 2023 zijn toegevoegde waarde al kunnen laten zien.

Voorzitter	Hr. A. van der Wegen	a.vanderwegen@wiboz.nl
Secretaris	Hr. H. de Rooij	h.derooij@wiboz.nl
Penningmeester	Hr. L. Schuurbiers	L.Schuurbiers@wiboz.nl
Bestuurslid Nutsvoorzieningen	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	L. Schuurbiers	1 maart 2023	1 maart 2028	1 maart 2032
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



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.

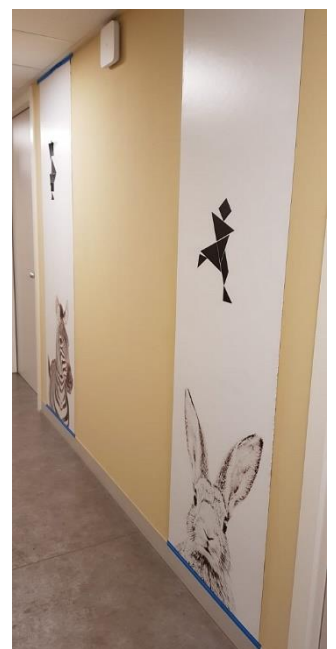
Ook worden alle ingekomen en uitgaande poststukken/of e-mails opgetekend.

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

Het vergaderschema 2023

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 Yvo)



6. Activiteiten en resultaten

- Tuin: Onderhoud en nieuwe aanplant zomerplanten
- Inrichting van de fietsenstalling.
- Belastingdienst:
 - Vaststelling TTB (Tijdelijke Tegemoetkoming blokaansluiting)
 - €16.696,47 en een 2 e deel €5.811,96
 - Beoordeling belastingplicht: vrijstelling btw, geen aangifte vennootschapsbelasting en – loonheffingen
 - Aanvraag teruggaaf energiebelasting
- WBTR:
 - Doorlopen van stappenplan en werkboek
 - Bestuursreglement (5 juli 2021)
- Indexering van de huur van 3,7% van de algemene ruimten.
- Addendum Huurcontract-serviceovereenkomst m.b.t. “servicekosten” is jaarlijks voor alle huurders van toepassing
- Yes energieadvies (Nijmegen)
 - Dienstverlening van Yes heeft ook dit jaar haar nut laten zien
 - Nieuw 1-jarig contract afgesloten bij Greenchoice
- Energie
 - Brabantwater aparte meters voor aanleunwoningen
 - Voorschot verhoogd
 - Ennatuurlijk-Stadsverwarming
 - Voorschotten zijn variabel op basis van feitelijke afname in Giga Joules



Onderhoudscontracten

De stichting heeft (langlopende) onderhoudscontracten afgesloten met:

- AESY liften: m.b.t. de liftinstallatie;
- Mastermate: jaarlijks onderhoud aan deurautomaten
- Installatiebedrijf Janssen: onderhoudscontract W-installatie inclusief keerklepcontroles
- 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. 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) plaats.

Nutsbedrijven

Met onderstaande nutsbedrijven en voorzieningen zijn leveringsafspraken gemaakt:

- Brabant Water: levering van (drink)water;
- Enexis: netwerkbeheerder elektra
- Eneco: leverancier van elektriciteit per 1 januari 2023;
- Greenchoice: leverancier per 1 januari 2024
- 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 is dit jaar opgesteld.

Verzekeringen

Bestuursaansprakelijkheidsverzekering is afgesloten bij "Markel Insurance SE"

Opstalverzekering is afgesloten bij Verzekerd en Wel , Terneuzen. Het verzekerd bedrag bedraagt 3 miljoen euro. Ook is er een aparte verzekering voor glas en alle zonwering afgesloten.

Wooninitiatieven toeslag

Ook in 2023 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.

De licentiekosten en onderhoudskosten worden per 2023 doorbelast. De totale uitputting van de Wooninitiatieventoeslag bedragen ca.€50.000,= De doorbelasting van huur gemeenschappelijke ruimten bedraagt € 40.720.= . Deze zijn in 2023 met 3,7% geïndexeerd.

7. Financieel verslag

Boekjaar 2023 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 345.810. 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.

We hebben in 2023 een teruggaaf van eerder betaalde energiebelasting ontvangen voor een totaal van € 5.386 en een bijdrage ontvangen van de subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluiting ad. € 22.508. Deze baten komen volledig de bewoners toe en zijn of worden verrekend met de eindafrekening van de servicekosten.

Naast deze inkomsten heeft de stichting in 2023 een genereuze donatie ontvangen van € 315.000 van stichting Mel Pessers. Aan deze donatie is de voorwaarde verbonden dat een bedrag van € 300.000 aangewend zal worden als aflossing van de langlopende financiering van het pand om zodoende jaarlijks de rentelasten te verlagen, waardoor de huisvestingskosten voor de bewoners kan beperken, en de aflossingsdruk op de externe financiering te verlichten.

De genoemde aflossing heeft in de 2^e helft van het jaar geresulteerd in een besparing van een kleine € 10.000 aan rente en aflossing. Dit gaf de stichting de ruimte om in december van dit jaar de lening, die is aangegaan met de vereniging WiBoZ ic. 17 ouder(paren) in te lossen. Het aflossen van deze lening ad. € 25.500 bespaart ons jaarlijks ook hier de afgesproken 4% rente. Als bestuurders van de stichting zien we dan ook, zoals bedoeld, op de langere termijn een positiever beeld op onze exploitatie.

De kosten zijn in totaal met 26% toegenomen, dit komt met name door de hogere energieprijzen en kosten voor onderhoud.

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 alsmat toenemende inflatie is het, mede dankzij de donatie, wederom gelukt om de maandelijkse huur voor onze bewoners niet hoeven te verhogen. Vanwege de stijgende energiekosten hebben we de bijdrage in de servicekosten wel weer iets moeten verhogen.

Dit financieel verslag bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Balans

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Activa			
Grond Blauwe Schuit		437.637	437.637
Gebouw Blauwe Schuit		2.163.927	2.192.945
Materiële vaste activa	(1)	2.601.564	2.630.582
Vordering op bewoners		-	1.160
Nog te ontvangen inkomsten		90.368	-
Vooruitbetaalde bedragen		1.858	4.724
Vorderingen en overlopende activa	(2)	92.225	5.883
Liquide middelen		36.314	91.285
Totaal activa		<u>2.730.104</u>	<u>2.727.750</u>
		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Passiva			
Resultaat voorgaande boekjaren		335.559	-10.251
Eigen vermogen	(3)	335.559	-10.251
Voorziening groot onderhoud	(4)	73.214	54.091
Vereniging WiBoz		-	25.500
Whitehedges		2.296.198	2.655.800
Langlopende schulden	(5)	2.296.198	2.681.300
Crediteuren		1.816	1.068
Vooruitontvangen inkomsten		19.120	-
Nog te betalen kosten		4.197	1.542
Kortlopende schulden	(6)	25.133	2.610
Totaal passiva		<u>2.730.104</u>	<u>2.727.750</u>

Winst-en verliesrekening

		2023	2022
Huurinkomsten		163.800	163.800
Bijdrage servicekosten onderhoud		2.520	2.520
Bijdrage servicekosten energie		36.570	30.655
Inkomsten wooninitiatieventoeslag		50.368	52.965
Donatie		315.000	-
Totaal baten	(7)	568.258	249.940
Afschrijvingskosten gebouw		29.018	29.018
Energie		39.572	30.950
Onderhoud		19.827	12.071
Gemeentebelastingen		6.828	2.318
Verzekeringen		7.685	7.220
Dotatie voorziening groot onderhoud		19.123	54.091
Algemene kosten		1.065	698
Lasten	(8)	123.118	136.366
Bedrijfsresultaat		445.140	113.574
Rente lening Whitehedges		98.309	108.047
Rente lening vereniging WiBoz		1.020	1.020
Financiële baten en lasten		99.329	109.067
Netto resultaat		345.810	4.507

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

Stichting WiBoz is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De belastingdienst heeft dit na toetsing ook kunnen bevestigen

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 € 86.954.
- 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 post Nog te ontvangen bedragen betreft de wooninitiatieventoeslag 2023 (50k) en restant van de donatie (40k).
- De post Vooruitbetaalde bedragen betreft vooruitbetaalde abonnementskosten en voorschot drinkwater.

Eigen vermogen (3)

Boekjaar 2023 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 345.810. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

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. In december 2023 is deze lening volledig afgelost.
- 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% 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. Op 30 mei 2023 heeft de stichting € 300.000 op deze lening afgelost. Voor deze aflossing bedroeg de kwartaaltermijn € 42.136 en na de aflossing is deze verlaagd naar € 37.320. Een besparing van rente en aflossing van € 19.264 op jaarbasis.

Kortlopende schulden (6)

- Onder de Vooruitontvangen inkomsten is de eindafrekening van de servicekosten opgenomen. Hier hebben we tevens een teruggaaf van de energiebelasting opgenomen voor een totaal van € 5.386. Het bestuur besloten om deze teruggaaf te verrekenen met de eindafrekening van de energiekosten over 2024.
- De post Nog te betalen kosten betreft een reservering van kosten waarvan we de factuur in het volgend boekjaar hebben ontvangen.

Opbrengsten (7)

De reguliere baten zijn met 1% toegenomen. Toename met name als gevolg van een hoger voorschot van de bijdrage van bewoners in de servicekosten energie en een ontvangen subsidie tegemoetkoming blokaansluiting. De inkomsten van de wooninitiatieven toeslag zijn wederom iets lager ten opzichte van vorig jaar.

Kosten (8)

Totale lasten is met 26% toegenomen, dit komt met name door de hogere energieprijzen en kosten voor onderhoud.

8. Vooruitzicht en plannen voor 2024

Onderstaande werkzaamheden staan gepland voor 2024:

- Ombouw noodtrap buiten;
- Aanbrengen muurverf op afscheidingsmuur/keerwand tuinzijde;

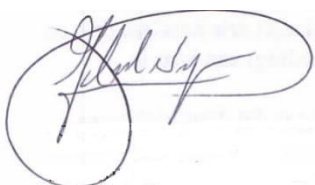
Conform gemaakte afspraken met Simons Beheer BV heeft de stichting recht op het gebruik van een 3-tal parkeerplaatsen. Dit jaar zal worden bekeken of deze parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk, tegen marktconforme tarieven gehuurd gaan worden.

Sponsoring, donaties of legaten

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

Bergen op Zoom, 24 mei 2024

Voorzitter,



A.J. Van der Wegen

Secretaris,



H.E. de Rooij