



Jaarverslag en Jaarrekening 2019

Rapportage over het kalenderjaar 2019

Stichting “WiBoZ- Wooninitiatief Bergen op Zoom”



Van afbouw naar wonen

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

Auteur
H.E. de Rooij
Datum 16-3-2020
Kenmerk HdR/ 31-3-2020
Status concept 0.4

Inhoudsopgave

1. Inleiding
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 2020-2021



1. Inleiding

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

Een enthousiaste groep ouders is in november 2009 de uitdaging aangegaan om voor hun kinderen een appartementencomplex te realiseren waar zij zich thuis voelen.

Op 19 oktober 2011 werd de vereniging WiBoZ opgericht.

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.



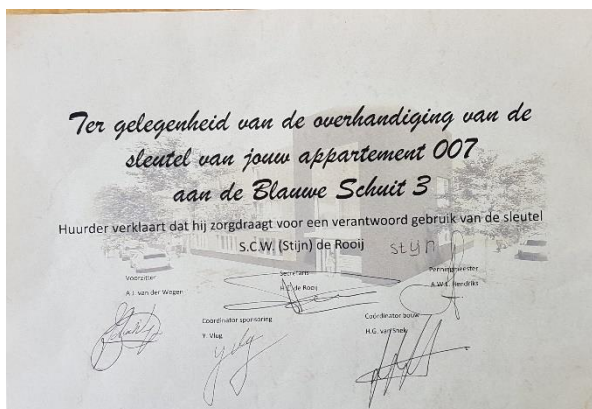
Inclusie:

WiBoZ heeft zich ook als doel gesteld het bevorderen en onderhouden van het sociale netwerk voor onze bewoners met een beperking. Zij willen nadrukkelijk onderdeel zijn van de (lokale) gemeenschap en organiseert daarom actief mee aan alle activiteiten die hiertoe bijdragen.

Ook willen we activiteiten initiëren die de integratie van de bewoners en hun omgeving bevorderen. Naast contacten met de lokale gemeenschap, zal WiBoZ haar kennis en ervaring delen met andere vergelijkbare Zorg/Wooninitiatieven maar ook met Per Saldo, MEE West-Brabant en andere belanghebbende organisaties.

Van afbouw naar wonen.

Het afgelopen jaar stond in het teken van casco oplevering, afbouw in eigen beheer en starten met bewoning. De expertise van ouders, relaties, vrienden werden optimaal benut. Regionale dienstverleners hadden de voorkeur en waren de *preferred suppliers*.



Na een schoonmaakweekend door ouders op 31 augustus kregen op 7 september alle bewoners officieel hun sleutel uitgereikt uit handen van het voltallige bestuur van de Stichting WiBoZ.

Er kon vanaf dat moment gestart worden met de inrichting van 2 gemeenschappelijke ruimten, 21 appartementen, was- en technische ruimte meerdere bergingen en dat allemaal op 3 woonlagen.

De keuzevrijheid van de bewoners heeft geresulteerd in een diversiteit aan keukens en kitchenettes.

Ook in de keuze van het sanitair, wand- en vloertegels was men helemaal vrij.

De regionale wooninrichters hadden het in september druk om alle 21 appartementen te stofferen.

Overal zijn Brandwerende en – vertragende gordijnen gehangen.

De inrichting van de woonkamers en algemene ruimten door Woonboulevard Poortvliet verliep volgens een strakke planning, omdat iedereen op 2 oktober welkom geheten zou worden door de teamleider van ASVZ.

Het was niet alleen spannend door de bewoners en hun ouders, maar ook voor de 12 medewerkers van ASVZ was alles nieuw.

Op vrijdag 6 december was er nog een officieel moment.

De Raad van Bestuur van ASVZ, in de persoon van Mw. Hanneke Kooiman, kwam op bezoek om de zorgovereenkomst te ondertekenen. Deze overeenkomst werd naast de bestuurders, ook ondertekend door de aanwezige bewoners.



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 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



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 posten/of e-mails opgetekend.

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

Volledigheidshalve is het goed te melden dat er na de oprichtingsvergadering van 12 oktober 2017 nog een 3-tal vergaderingen in 2017 gepland stonden. Gezien de korte periode is ervoor gekozen om geen jaarverslag 2017 op te stellen.

Het vergaderschema 2019

Het bestuur is 8 keer bij elkaar geweest. Roulerend vonden de vergaderingen bij de bestuursleden thuis plaats.

1 ^{ste} kwartaal	2 ^e kwartaal	3 ^e kwartaal	4 ^e kwartaal
8 januari 19 februari	11 april 21 mei	1 juli 11 september	9 oktober 20 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

De casco oplevering van het WiBoZ appartementencomplex was op 17 april 2019

Het proces-verbaal van oplevering was per 1 juli 2019 opgesteld. Hierbij werd afgesproken dat op 29 april een voortijdige in gebruikmaking van de binnenruimten mogelijk werd gemaakt om eerder te kunnen starten met de afbouw.

Er waren een 14- tal punten c.q. onvolkomenheden gespecificeerd naar bouwdelen opgesteld.

Deze zaken zijn op correcte wijze door Bergh Bouw afgehandeld.

De afbouwwerkzaamheden zijn eind april gestart en medio september was de bouw afgerond.

Bouwrelaties

Een aantal belangrijke (bouw) relaties worden onderstaand weergegeven:

- Van den Bergh Architecten: vooronderzoek, voor- en definitieontwerp, technisch ontwerp en bestek;
- AESY liften: levering en installatie van de personenlift in de centrale hal;
- Bergh Bouw: ruwbouw, casco. Vanaf maatvoering/grondwerk in oktober 2018 tot dakbedekking en oplevering in april/mei 2019;
- Boxsel Engineering: adviserende en uitvoerende/coördinerende werkzaamheden m.b.t. constructie (funderingen, prefab vloeren en balken en kalkzandsteenwanden);
- Bruynzeel keukens: 2 grote instellingskeukens in de gemeenschappelijke woonruimten en 21 op maat kitchenettes in alle appartementen;
- Boko dakbedekking over een oppervlak van ca. 430 m² incl. hemelwaterafvoer, kabeldoorvoer, ontluchting, veiligheidsvoorzieningen;
- Berkvens: levering binnendeuren;
- BMN: levering wandtegels;
- Bakker Totaalglas: levering van brandwerend glas in gangpuilen.
- De Jong Constructiebedrijf: levering van Franse balkonhekken en traphekken in hoofdtrappenhuis.
- De Vest: levering van alle armaturen en noodarmaturen in de gangzones;
- Ivigo: Frees- en boorwerk t.b.v. installaties.;
- G en P afbouw: levering van alle metalstud wanden en systeemplafonds;
- Gubbels: aanbrengen van een keerwand;
- Jansen Installatietechniek: werkzaamheden en leveranties zoals: hemelwaterafvoer, binnenriolering, waterinstallatie, verwarmingsinstallatie (Ennatuurlijk), vloerverwarming, mechanisch ventilatie(installatie), Electra installatie, brandmeld- en inbraakinstallatie, 45 zonnepanelen en sanitair;
- John Kit: het kitten van wanden, sanitair, goten en plafonds;
- Jurriens: levering van (afval) containers en dixi;
- Fugro: heeft een (aanvullend) geotechnisch onderzoek en funderingsadvies gegeven;
- Logus Bouwcentrum: levering diverse afbouwmaterialen;
- Lesta Hekwerk: levering van een poort en (dubbelstaafs) hekwerk in de tuin;
- Markel: verzekeringen;
- Mastermate: levering ijzerwaren t.b.v. afbouw, complete hang- en sluitwerk en deurautomaten;
- Meijers: levering PVC op vloeren en trappen;
- Monks: stukwerk alle kalkzandsteenwanden;
- Nex2us: heeft de gegevens voor de omgevingsvergunning getoetst aan diverse aspecten(ventilatie, geluidsabsorptie, milieuprestatie en energieprestatie coëfficiënt van het bouwbesluit;
- Nijhoff schildersbedrijf: was verantwoordelijk voor al het binnen schilderwerk;

- Peter van Dijk Bouwprojecten: Peter heeft vanaf 22 april alle voorkomende (timmer)werkzaamheden verricht en had ook een belangrijke coördinerende rol tijdens de afbouwperiode. Zijn allerlaatste werkzaamheden heeft hij mogen afronden op 25 oktober;
- Timmerfabriek “de Oude Molen”: levering ca. 60 binnen kozijnen;
- RMS liften: levering en installatie goederenlift woonkamer
- Skantrae: levering binnendeuren appartementen aanleuners incl. glasdeuren;
- Vandevloeren: zij hebben in alle gangen appartementen en gemeenschappelijke ruimten de anhydriet dekvloeren aangebracht;
- Valoo tegelwerken: deze sympathieke man was verantwoordelijk voor het aanbrengen/lijmen van alle wand- en vloertegels en heeft ook al het voegwerk verricht;
- Verbiest Stukadoorsbedrijf: deze regionale stukadoor heeft mooi spuit- en stucwerk op plafonds en wanden aangebracht.

Onderhoudscontracten

De stichting heeft onderhoudscontracten afgesloten met:

- AESY liften: m.b.t. de liftinstallatie aan de Blauwe Schuit 3 te Bergen op Zoom;
- Hertek Beheerder: Brandmeld- en Ontruimingsalarminstallatie type B. Het betreft hier 11 x periodieke controle per jaar en jaarlijks onderhoud;
- 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.

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 jaren onderhoudsplan wordt opgesteld.

Meldprocedure aangaande storingen en defecten wordt ook in 2020 opgesteld.

Wooninitiatieven toeslag

In 2019 hebben de budgethouders ca. €29.000 kunnen verzilveren van een wooninitiatieven toeslag (WIT). Deze gelden zijn aangewend voor de daarvoor bestemde doelen. Deze zijn: domotica, brandmeldsysteem en huur gemeenschappelijke ruimten.



7. Financieel verslag

7.1 Balans

Balans t/m 31-12-2019

Code	Omschrijving	Activa	Passiva
0150	Onderhande Project Blauwe Schuit Bouw	1.462.468,60	
0151	Onderhande Project Blauwe Schuit Installaties	515.903,85	
0152	Onderhande project Blauwe Schuit Overge kosten	329.945,80	
0153	Onderhande project Blauwe Schuit Grond	437.636,76	
0510	Langlopende schuld Vereniging WiBoZ		29.500,00
0740	Langlopende leningen Whitehedges		2.774.999,76
1010	Bank	61.607,42	
1700	Crediteuren		48.056,30
	Saldo	44.993,63	
		2.852.556,06	2.852.556,06

7.2 Baten en Lasten

Winst & verlies 01-01-2019 t/m 31-12-2019

Code	Omschrijving	Verlies	Winst
4520	Representatie en verteer	159,00	
4550	Bankkosten	119,40	
4551	Betaalde rente Whitehedges	73.506,78	
4552	Betaalde rente vereniging WiBoZ	1.020,00	
4560	Kosten energie	3.793,72	
4700	Kantoorbenodigdheden	181,85	
4750	Telefoon en internet	99,83	
4790	Overige kantoorkosten	50,00	
4811	Verzekeringen	3.961,23	
8001	Huurinkomsten		60.954,50
	Saldo verlies		21.937,31
		82.891,81	82.891,81

7.3 Toelichting winst- en verliesrekening

De reden voor het negatieve saldo ligt in het feit dat onze huurders pas vanaf september huur- en servicekosten zijn gaan betalen, terwijl de overige lasten (voornamelijk rentelasten) al over de hele periode betaald zijn. Vanaf 2020 zijn de inkomsten en uitgaven van de stichting in balans.

Onderstaande werkzaamheden staan gepland voor 2020:

- 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.

De tuin is inmiddels bestraat. De commissie inrichting(tuin) gaat de plannen realiseren voor de tuin. Accent ligt daarbij op onderhoudsvriendelijke planten- en bloembakken. Ook worden tuinmeubelen i.c. stoelen en tafels aangeschaft.

Er zal bekeken worden in hoeverre de WIT ook gebruikt zal gaan worden voor aflossing van de aanschafkosten ad. €44.000,-.


Op basis van voorcalculatie zal de stichting een resultaat hebben met een batig saldo hebben.

Dit zal in goed overleg met ouders en bewoners gaan.



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.

Voorzitter,



A.J. Van der Wegen

Secretaris,



H.E. de Rooij