

VERSIE 3.0
BESTUURSVERGADERING
18 JUNI 2019



DE KLEINE WERELD

woon/werkplaats

JAARVERSLAG 2018

STICHTING WOONWERKPLAATS DE KLEINE WERELD

Diedenweg 151
6706 CN Wageningen
stichtingdekleinewereld@outlook.com
stichtingdekleinewereld.nl

Inhoudsopgave

1. Voorwoord van de voorzitter
2. Verslag van het bestuur over 2018
3. Voornemen 2019
4. Organisatie
5. Jaarrekening
6. Begroting

1. Voorwoord

Na ruim twee jaar van voorbereiding is het gelukt om voldoende startkapitaal te verwerven voor het kunnen aankopen en verbouwen van het voormalige school- c.q. kinderopvanggebouw 'De Kleine Wereld', gelegen in de wijk de Nude in Wageningen. Een meer symbolische plek dan deze is voor het realiseren van de doelstelling van de Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld nauwelijks denkbaar. Van oudsher is dit de plek waar kinderen vanuit alle windstreken in de wereld, zonder onderscheid des persoons en met veel nieuwsgierigheid naar elkaar, samen leerden om zelfbewust en respectvol in het leven te gaan staan. Het is onze ambitie om het gebouw in die geest een nieuwe betekenisvolle bestemming te geven. Een bestemming die kansen biedt aan nieuwe Wageningers die een lange, moeilijke reis achter de rug hebben. Kansen op werk, woning en oprecht samenleven met andere Wageningers.

Van meet af aan was het duidelijk dat er in Wageningen grote sympathie en steun voor dit initiatief was. Lastiger was het vervolgens om via het verwerven van de financiële middelen het idee van papier te krijgen. Dankzij forse investeringsbijdragen van landelijke en lokale kerkelijke organisaties en particulieren zijn we er uiteindelijk in geslaagd om die moeilijke barrière te nemen. Met veel trots en genoegen presenteren wij u daarom hierbij ons eerste jaarverslag.

April 2019,

Ien van Doormalen

Voorzitter Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld

2. Verslag van het bestuur

9 mei 2018 is Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld opgericht. In het beleidsplan stelden we voor 2018 drie doelen. Per doel geven we kort weer welke activiteiten zijn ingezet om dit doel te behalen.

Doel 1: Het realiseren van een woonwerkplaats in de Nude in Wageningen door de aankoop van een pand en selecteren van zelfwerkers.

De Stichting heeft na haar oprichting gewerkt aan het formaliseren van haar leningportefeuille. Details hierover vindt u in het financieel jaarverslag. De aangetrokken leningen hebben de Stichting in staat gesteld het pand gelegen aan de Industrieweg 27 te Wageningen aan te kopen. De levering van het pand vond plaats op 13 december 2018.

Voor de realisatie van een woonwerkplaats in het aangekochte pand heeft de Stichting opdracht verstrekt aan Buro Roza voor het voeren van de regie over het project en is aan bouwbedrijf PloegBouw het technisch werk en de praktische bouwbegeleiding gegund. Beide partijen zijn geselecteerd vanwege hun kundigheid, betrokkenheid bij het project en affiniteit met zelfbouw en de beoogde doelgroep.

In nauw overleg met het Werkpunt van de gemeente Wageningen zijn criteria opgesteld voor de beoogde zelfwerkers, zijn voorlichtingsbijeenkomsten gegeven aan statushouders die binnen deze criteria passen en interesse toonden in het project. Dit met als doel om in januari 2019 met een ruime pool aan zelfwerkers te kunnen starten aan de realisatie van Woonwerkplaats De Kleine Wereld.

Doel 2: Het verder vormgeven van het begeleidingsnetwerk ten behoeve van de integratie werkzaamheden.

Naast aandacht voor de bouwwerkzaamheden wil de Stichting binnen het project nadrukkelijk aandacht geven aan de integratie van de nieuwe Wageningers in de lokale samenleving. Deze integratie vindt plaats door interactie met de bouwbegeleiders op de bouw. Zij begeleiden de zelfwerkers niet alleen in de bouwactiviteiten, maar proberen tegelijkertijd handvatten aan te reiken die de zelfwerkers behulpzaam zijn bij een toekomstige carrière. Daarnaast zijn contacten gelegd met bewoners in de directe omgeving, het wijkhuis de Nude en wordt met de gemeente verkend of activiteiten zoals de taalcursus ook naar De Kleine Wereld gehaald kunnen worden.

Naast de aannemer wordt door het Werkpunt een begeleidingscoach aangesteld die beschikbaar is voor de zelfwerkers binnen het project om hen de juiste ondersteuning te bieden.

Tot slot heeft de Stichting Eef van den Berg aan haar project verbonden. Eef heeft haar afstudeerstage binnen Woonwerkplaats De Kleine Wereld vormgegeven. Zij heeft

vooronderzoek gedaan om het effect van het project op integratie en interactie met de omliggende wijk te kunnen meten. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek willen we indicatoren opstellen om te kunnen monitoren of de gewenste sociale doelstellingen ook worden behaald.

Doel 3: Opstarten van projecten gericht op verdere bekendmaking van de stichting en haar activiteiten.

Om activiteiten van de Stichting onder de aandacht te brengen zijn verschillende activiteiten opgepakt:

- Er is een website opgezet: stichtingdekleinewereld.nl;
- Er is een LinkedIn pagina aangemaakt;
- Er is een Facebookpagina ingericht en gepubliceerd;
- Er is een huisstijl ontwikkeld;
- Er is een persmoment geweest, samen met de gemeente, bij de symbolische sleuteloverdracht van het pand aan de stichting.

Verder is door Emmaus-Regenboog kringloop Wageningen aandacht besteed aan het project tijdens hun jaarmarkt. De opbrengst van de jaarmarkt is aan de Stichting gedoneerd. Ook is het project onder de aandacht gebracht van het Projecten In Nederland (PIN). Het PIN heeft veel sympathie voor het project en heeft een subsidie verstrekt voor de inrichting van de gemeenschappelijke moestuin en algemene ruimten. Dit ging gepaard met een prachtig compliment dat zij in hun brief aan de Stichting verwoordden: *“Door de commissie, werd opgemerkt dat op landelijk, regionaal en lokaal niveau veel initiatieven voor kwetsbare mensen worden opgericht. Vaak zijn deze initiatieven gericht op een bepaald aspect als taalverwerving, werkervaring en sociale integratie. Dit project heeft dit allemaal in zich. Ook de aangeleverde financiële gegevens zijn helder en transparant.”*

Tot slot is Stichting de Kleinen Wereld actief betrokken bij en in contact met het Diaconaal Platform Wageningen en Buurtbedrijf NudeToekomst.

3. Voornemen 2019

Waar 2018 stond in het teken van voorbereiding, zal 2019 in het teken van realisatie staan. De volgende doelstellingen zijn door de Stichting voor 2019 bepaald:

- Opleveren van 6 woningen waarvan 5 ten behoeve van statushouders en 1 ten behoeve van een wegwijsbewoner (met mogelijk uitloop in Q1 2020);
- Samen met inwoners, maatschappelijke partners waaronder de gemeente, het Werkpunt, Welkom in Wageningen, maatschappelijke organisaties en de Wageningse kerken opzetten van een integratieprogramma.

4. Organisatie

BASISGEGEVENS

Kvk-nummer 71641408
Fiscaal nummer RSIN: 858793593
Anbi-status Ja

Adresgegevens:

Correspondentieadres:
Bernhardstraat 4
6707 CM Wageningen

Vanaf 1 maart 2019:
Diedenweg 151
6706 CN Wageningen

Bezoekadres van het woonwerkproject:
Industrieweg 27
6702 DR Wageningen

Email stichtingdekleinewereld@outlook.com

HET BESTUUR

Ien van Doormalen	Voorzitter
Gerhard Zielhuis	Penningmeester
Jaap Huibers	Secretaris
Bert van Engelen	Algemeen bestuurslid
Ed Dumrese	Algemeen bestuurslid

Alle bestuursleden hebben een aanstelling voor onbepaalde tijd. Er zijn in 2018 geen wisselingen in het bestuur geweest.

BELONINGSBELEID

Bestuursleden ontvangen voor hun functie als zodanig geen vergoeding.

5. Jaarrekening

Het jaar 2018 is het eerste jaar dat Stichting Woonwerkplaats de Kleine Wereld operationeel was. Het activiteitsniveau in dit eerste jaar was beperkt, maar er zijn heel belangrijke stappen gezet, met name de werving van leningen en hypotheek van diaconieën en particulieren, en de aankoop van het pand aan de Industrieweg 27. Van enkele organisaties zijn substantiële sponsorbedragen ontvangen in dit boekjaar.

Door het bestuur van de stichting is een meerjarenbegroting vastgesteld. Een samenvatting daarvan is in het beleidsplan opgenomen. Daarin is voorzien in aanschaf (medio 2018) en verbouwing (2018 en 2019) van het pand 'De Kleine Wereld' met ca 435.000 euro aan kosten (exclusief bouwrente). Toegezegde leningen van kerkelijke organisaties en particulieren maken deze investeringen mogelijk (totaal 460.000 euro).

Voor de jaarlijkse exploitatie is een bedrag van ca 10.000 euro gereserveerd.

Huuropbrengsten (ca 40.000 per jaar, vanaf 2020) en opbrengsten van fondsenwerving, donaties etc. (ca 5.000 euro per jaar) dekken de jaarlijkse kosten voor rente, aflossing, exploitatie en geplande kosten voor groot onderhoud en sociale projecten (zoals buurtprogramma's en integratieactiviteiten).

De totale looptijd van leningen en exploitatierekening is 25 jaar.

Hiervan afgeleid is voor 2018 de volgende indicatieve begroting gehanteerd.

INKOMSTEN

Inkomsten uit sponsoring	5.000
Totaal inkomsten	5.000

UITGAVEN

Huisvestingskosten	8.930
Kosten ivm hypotheek en leningen	9.100
Rente hypotheek en leningen	216
Totaal uitgaven	18.246
Resultaat 2018	-13.246

ACTIVA

Gebouw	130.000
Liquide middelen	176.754
Totaal activa	306.754

PASSIVA

Resultaat boekjaar	-13.246
Hypotheek kerkelijke organisaties	250.000
Leningen van particulieren-	70.000
Totaal Passiva	306.754

In de volgende tabellen zijn de resultatenrekening 2018 en de balans per 31 december 2018 uit de accountantsrapportage overgenomen.

BATEN EN LASTEN OVER 2018

	€	€	€
Baten			
1. Sponsoring bedrijven en organisaties			9.779
Lasten			
2. Huisvestingskosten			
Asbestinventarisatie	1.143		
Leges omgevingsvergunning	6.611		
Energiekosten	585		
Overige leges gemeente	<u>427</u>		
		8.766	
3. Kantoorkosten		291	
4. Representatiekosten		56	
5. Algemene kosten			
Accountant	2.080		
Advieskosten	103		
Notariskosten	<u>11.428</u>		
		13.611	
6. Rente en bankkosten		<u>404</u>	
Totaal lasten			<u>-23.128</u>
Resultaat			-13.349

BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Activa		31-12-2018	
Vaste Activa	€	€	€
7. Materiële vaste activa			
Bedrijfsgebouwen en -terreinen			130.000
Vlottende activa			-
8. Vorderingen (rente bouwdeposito)			106
9. Liquide middelen			
Triodos bank		70.706	
Bouwdeposito		<u>108.623</u>	
			<u>179.329</u>
			309.435
Passiva			
10. Stichtingsvermogen (resultaat boekjaar)			-13.349
11. Langlopende schulden			
Hypotheek PDKN		250.000	
Particuliere lening 1		20.000	
Particuliere lening 2		40.000	
Particuliere lening 3		10.000	
			320.000
12. Kortlopende schulden			
crediteuren			
Overlopende passiva			213
Accountantskosten	2080		
Bankkosten	27		
Rente particuliere leningen	183		
Rente hypotheek	<u>281</u>		
		<u>2571</u>	
			<u>2784</u>
			309.435

Hieruit blijkt het volgende:

Inkomsten uit sponsoring van bedrijven, organisaties en particulieren is boven verwachting door een gift van werkgroep PIN (KRN) bestemd voor 2019.

Uitgaven betreffen voornamelijk de kosten voor aanschaf van het pand en die voor het aangaan van de hypotheek. Deze zijn globaal conform verwachting. In de post notariskosten zijn de ook de kosten voor overdrachtsbelasting, kadaster en leges meegenomen. Uitgaven voor verzekeringen, bestuur, exploitatie, communicatie etc. waren eerst voorzien in de begroting 2019, enkele kleinere uitgaven daarvoor zijn reeds in 2018 gedaan.

Uit de balans blijkt dat hypotheek en leningen gerealiseerd zijn conform verwachting.

Met deze financiële uitkomsten over het eerste verslagjaar van de Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld kan het bestuur met vertrouwen het jaar 2019 in, het jaar dat geheel in het teken zal staan van de renovatie en verbouwing samen met alle zelfwerkers, begeleiders en vrijwilligers. De financiële middelen zijn daarvoor beschikbaar of toegezegd, maar

onverwachte uitgaven en onverwachte meevallers (in de zin van minder kosten) zijn te verwachten. Het bestuur zal de financiële status dan ook intensief blijven monitoren en geen besluiten nemen waarvoor geen of onvoldoende dekking bestaat. In het volgende hoofdstuk volgt de begroting voor het aankomend jaar.

Het getekende accountantsrapport is voor belangstellenden op te vragen bij de penningmeester.

6. Begroting

Het bestuur hanteert voor het totale project een meerjarig exploitatie overzicht. Dit wordt jaarlijks bijgesteld op basis van voortgaand inzicht en vervolgens in een bestuursvergadering besproken en vastgesteld. Desgewenst kan de meest actuele versie van dit document bij de penningmeester worden ingezien. Uit dit meerjarig exploitatie overzicht is de volgende **begroting voor 2019** afgeleid:

BATEN EN LASTEN 2019

Baten	€	€
1. Sponsoring bedrijven en organisaties		5.000
Lasten		
2. Huisvestingskosten (geactiveerd, afschrijving gaat in na oplevering in 2020)	PM	
Verzekeringen	2.000	
3. Kantoorkosten		
bestuurskosten	6.000	
communicatiekosten	1.000	
4. Representatiekosten	500	
5. Algemene kosten	1.000	
6. Rente en bankkosten		
Rente (aflossing start in 2020)	11.425	
Bank	<u>500</u>	
Totaal lasten		22.425
Resultaat		-17.425

BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Activa		31-12-2019
Vaste Activa	€	€
7. Materiële vaste activa		
Aankoop van het pand	130.000	
Bouw en energiekosten	281.200	
Totaal bedrijfsgebouwen en -terreinen		411.200
8. Vorderingen		-
9. Liquide middelen		18.026
		429.226
Passiva		
10. Stichtingsvermogen (resultaat boekjaar 2018 en 2019)		-30.774
11. Langlopende schulden		
Hypotheek PDKN	250.000	
Hypotheek PGtW	100.000	
Hypotheek PGtE	40.000	
Particuliere lening 1	20.000	
Particuliere lening 2	40.000	
Particuliere lening 3	<u>10.000</u>	
		460.000
12. Kortlopende schulden		-
		429.226

Het bestuur heeft op 14 november 2018 een eerste begroting 2019 besproken. Bovengenoemde begroting 2019 is op 18 juni 2019 in een bestuursvergadering vastgesteld, na accordering van het jaarrapport van de accountant over 2018 en overleg met de accountant inzake deze begroting.

Bij de meerjarige exploitatie en begroting zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- De toezegging van de diaconieën van de Protestantse Gemeenten van Wageningen en Elst krijgen in het tweede kwartaal vorm in de vorm van leenovereenkomsten en een passende hypotheek. Daarbij geldt 1 juli 2019 als datum dat de lening wordt verstrekt.
- Op het pand rust een passende aansprakelijkheid en opstalverzekering. De premie hiervoor is apart in de begroting ondergebracht. Na de bouwfase zullen we naar verwachting met aangepaste premiebedragen te maken krijgen. Passende verzekeringen voor de zelfwerkers zijn ondergebracht bij de CAR, Werkpunt Wageningen en bij de VNG vrijwilligersverzekering.
- De bouwkosten zijn gebaseerd op schattingen en worden voortdurend bijgesteld. Het bestuur waakt er voor dat tegenover onverwachte kosten ook onverwachte besparingen staan en dat er geen grote uitgaven worden gedaan waarvoor dekking ontbreekt. Voor groot onderhoud (op termijn) zijn afschrijvingskosten in de begroting opgenomen.
- De meerjarige exploitatie gaat er van uit dat uiterlijk per 1 mei 2020 huurinkomsten gegenereerd worden.
- In 2026 zorgt het geplande groot onderhoud voor een dip in de liquiditeit, op te vangen door spreiding van dat onderhoud. In 2029 is voorzien dat alle particuliere leningen zullen worden afgelost. Het bestuur zal tijdig met de leners in gesprek gaan over mogelijkheden om de terugbetaling te spreiden.
- Voor het overige laat de meerjarige exploitatie alleen zwarte cijfers zien.
- Een werkgroep van het bestuur zoekt naar mogelijkheden voor verduurzaming van het pand met zonnepanelen, elektrische boilers en aanvullende isolatie. Hiertoe zal pas besloten worden als daarvoor extra financiering beschikbaar is.