

VERSIE 2.0  
BESTUURSVERGADERING  
21 APRIL 2020



# DE KLEINE WERELD

woon/werkplaats

## JAARVERSLAG 2019

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 2019
3. Voornemen 2020
4. Organisatie
5. Jaarrekening
6. Begroting

# 1. VOORWOORD

Eind 2018 vond de sleuteloeverdracht van het pand De Kleine Wereld aan de Industrieweg 27 te Wageningen plaats. In januari 2019 startte de bouw en gedurende dit jaar is er enorm veel werk verzet: door zelfwerkers, door vrijwillige bouwbegeleiders, door technische bouwbegeleiders, door de aannemer en zijn medewerkers, door specialisten, door de initiatiefnemers Pieter Roza en Sandra Labree van Ontwerpburo Roza, door de jobcoach van Compleet Mensenwerk, de klantmanagers van de gemeente Wageningen, de Taaldocent van Nieuwland, door de wegwijsbewoner, door medewerkers en/of vrijwilligers van Vluchtelingenwerk, Welkom in Wageningen, Solidez, Wijkbedrijf De Nude en natuurlijk de vrijwilligers betrokken bij onze Stichting De Kleine Wereld.

Support ontvingen we vanuit alle hoeken en gaten: leningen van diaconieën en particulieren, kortingen op bouwmaterialen van leveranciers, extra - onbezoldigde – inzet van de aannemer, collectes en giften van kerken, giften van donateurs en vrienden van De Kleine Wereld, vrijwillige klussers vanuit onze netwerkcontacten, belangstelling van Raadsleden en van B&W enz. enz.

Het is bijzonder te merken hoeveel mensen ons initiatief een warm hart toe dragen en fijn dat er zoveel inwoners, binnen en buiten Wageningen, de statushouders een warm welkom willen bieden.

Op het moment van schrijven aan dit Jaarverslag komt de geplande einddatum van de bouw steeds dichterbij. Volgens plan zullen er m.i.v. 1 mei 2020 de eerste bewoners in hun appartementen trekken. Iedereen die wel eens zijn/haar huis verbouwd heeft, weet hoe spannend die laatste periode is. “Gaat het lukken om alles op tijd klaar te hebben en hebben we nog voldoende budget? Die spanning speelt ook in dit project. En dan is het mooi te merken dat iedereen wil dat het lukt. Iedereen zet nog een extra tandje bij, vrijwillige hulptroepen treden aan en met een groot gemeenschapsgevoel wordt er een mooie klus geklaard.

In dit Jaarverslag staan we stil bij de activiteiten die we ontplooiden en de resultaten die we behaalden, zowel inhoudelijk als financieel. We kijken kort vooruit naar 2020.

Op deze plaats wil ik namens het bestuur iedereen die in 2019 een bijdrage heeft geleverd heel hartelijk danken!

Ien van Doormalen

Voorzitter Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld

Maart 2020

## 2. Verslag van het bestuur

Voor 2019 formuleerden we de volgende twee ambities.

**Doel 1:** Opleveren van 6 woningen waarvan 5 ten behoeve van statushouders en 1 ten behoeve van een wegwijsbewoner

Eind 2018 is gemeente Wageningen gestart met het selecteren van de zelfwerkers. De eerste zelfwerkers zijn begin januari onder leiding van de technisch bouwbegeleider gestart met de bouw. De zelfwerkers zijn in hun participatietraject begeleid door een jobcoach (via Compleet Mensenwerk). Woonwerkplaats De Kleine Wereld fungeerde – en dat doet ze nog steeds - als een werkervaringsplaats voor statushouders en andere zelfwerkers voor wie de stap naar een reguliere baan snel te maken is en als een ontmoeting- en activeringsplaats voor zelfwerkers met een grote afstand tot de arbeidsmarkt.

Met de gemeente waren we overeengekomen dat de zelfwerkers in eerste instantie in de groep 'statushouders' gezocht zouden worden. Bij voorkeur hadden ze ervaring in en/of affiniteit met de bouw. Vrijwel direct na de start van het project moesten we constateren dat, als gevolg van de groeiende vraag naar technisch personeel, de statushouders die aan dat profiel voldeden inmiddels veelal in een reguliere baan aan het werk waren. Dat betekende dat de pool van beschikbare zelfwerkers:

- ✓ weinig ervaring heeft in e/o affiniteit met de bouw;
- ✓ een grote afstand heeft tot de arbeidsmarkt;
- ✓ vaak moeite heeft met de Nederlandse taal en/of fysiek of psychisch beperkt belastbaar is;
- ✓ het traject dat ze als statushouder hebben doorlopen sinds hun vlucht uit een onhoudbare situatie in hun moederland tot aan het ontvangen van een verblijfsvergunning als moeizaam ervaren. Een deel van hen ontwikkelde een gereserveerde houding t.o.v. de te verrichten werkzaamheden c.q. het door de gemeente gehanteerde regime;
- ✓ Een deel van de zelfwerkers had matige tot ernstige psychische e/o fysieke klachten.

Het is voor het bestuur en de uitvoerende medewerkers - professionals en vrijwilligers - een zoeken geweest naar een goede weg hierin. De uitdaging was en is om het beste in mensen naar boven te (blijven) halen en met hen een forse verbouwing te realiseren die voldoet aan de Nederlandse eisen. Behalve statushouders zijn ook andere inwoners van Wageningen zonder betaalde baan als zelfwerkers actief geworden, een enkeling kwam zelfs van buiten Wageningen. In zijn totaliteit zijn er zo'n 45 zelfwerkers korter of langer en meer of minder intensief bij de bouw betrokken geweest. We zijn er bijzonder trots op dat ongeveer de helft van deze groep doorgestroomd is naar een reguliere baan.

Bovenstaand heeft er toe geleid dat de bouw vertraging zou gaan oplopen. Met de Gemeente

Wageningen konden we een continuering van de jobcoaching tot einde van de bouwperiode overeenkomen

De gemeente Wageningen heeft zich ingespannen om zelfwerkers te motiveren en heeft steeds opnieuw naar goede matches gezocht. Dat was geen sinecure. De jobcoach van Compleet Mensenwerk (Werkpunt) heeft zich enorm ingespannen om de zelfwerkers te ondersteunen in het slechten van drempels. Vaak is dat gelukt maar niet altijd. En ook dan is de Woonwerkplaats van betekenis geweest. Het heeft de problematiek waarmee men kampt – en die is soms zeer heftig – zichtbaarder gemaakt. Het gesprek over participatie in het project gaf inzicht in verwachtingen, in verlangens, in de noodzaak te investeren in taalontwikkeling, in psychosociale begeleiding enz.

De verbouw van de kleuterschool tot 6 appartementen zal in het voorjaar van 2020 afgerond zijn. De wegwijsbewoner is inmiddels bekend en de selectie van de toekomstige bewoners van de overige 5 appartementen is begin 2020 gestart.



**Doel 2:** Samen met inwoners, maatschappelijke partners waaronder de gemeente, het Werkpunt, Welkom in Wageningen, maatschappelijke organisaties en de Wageningse kerken opzetten van een integratieprogramma.

In 2019 hebben we uiteenlopende activiteiten ontplooid en daarmee een belangrijke basis gelegd voor een goede inbedding van de toekomstige bewoners van De Kleine Wereld in de Nude in het bijzonder en in Wageningen in het algemeen.

- ✓ Op 18 januari 2019 hielden we een kennismakingsmiddag voor de buurt. Een grote groep buurtbewoners en andere inwoners van Wageningen gingen op onze uitnodiging in en konden op die manier kennis nemen van alle plannen;
- ✓ Op 27 februari 2019 is een kleine groep zelfwerkers op uitnodiging mee naar de theatervoorstelling 'George en Eran worden racisten' in Junushoff gegaan. Zowel de taal als het theater vormden een drempel voor verschillende zelfwerkers. Voor het groepje dat meeging was het een waardevolle ervaring;

- ✓ Tussen februari en september 2019 (?) vonden er wekelijks taallessen op de bouw plaats, verzorgd door Nieuwland. De praktijkgerichte aanpak werd door de deelnemers gewaardeerd en het was jammer dat het uiteindelijk als gevolg van te geringe deelname moest worden gestopt;
- ✓ In het begin van het project is geprobeerd de lunch in het Huis van de Wijk de Nude plaatst te laten vinden om zodoende de zelfwerkers kennis te laten maken met deze voorziening en omgekeerd de bezoekers, vrijwilligers en professionals van het Huis van de Wijk bij het project te betrekken. Dit bleek voor de zelfwerkers en de bouwbegeleiders toen nog een brug te ver. Inmiddels heeft het Kookatelier van de Nude enkele maaltijden verzorgd en wordt de drempel lager. Zo nu en dan is er op de bouw aandacht geweest voor een uitgebreide lunch met lekkere, warme hapjes. Het eten van een broodmaaltijd blijft voor statushouders een ongewone invulling van de lunch;
- ✓ Samen met Vluchtelingenwerk Wageningen, Welkom in Wageningen, Huis van de Wijk de Nude (Solidez) organiseerden we in juni 'De Dag van De Kleine Wereld'. Een prachtig voorbeeld van een mooie en rimpelloos verlopen samenwerking. Diverse andere Wageningse initiatieven waren betrokken en verzorgden film, dans, muziek, circus, taaltekenen enz. Ruim honderd bezoekers, vrijwilligers en andere betrokkenen genoten van een prachtige dag;
- ✓ Juli was een drukke maand: het College van B&W bracht een bezoek aan de bouw; er was een borrel voor bouwers en bestuurders en er is er door een groep jongeren van de kerk veel hand- en spandiensten verricht;
- ✓ In september waren we vertegenwoordigd op de Molenmarkt en maakten veel marktbezoekers met ons initiatief, zo enkele nieuwe technische begeleiders. Enthousiast geworden van ons initiatief werden zij vrijwillig bouwbegeleider en toonde van meet af aan enorme inzet en betrokkenheid op de zelfwerkers, de andere bouwers en op de bouw zelf;
- ✓ Op 16 november hielden we een rondleiding op de bouw voor de financiers en donateurs;
- ✓ In het najaar gaven we invulling aan onze ambitie om in het kader van duurzaamheid extra maatregelen te kunnen nemen. We vonden een particulier investeerder en ontwikkelden het plan dat in 2020 zal kunnen leiden tot plaatsing van ruim 65 zonnepanelen waarmee we in een aanzienlijk deel van de benodigde energie kunnen voorzien;
- ✓ Tevens maakten we in samenwerking met een bevriende landschapsarchitect en Wijkbedrijf de Nude i.o. plannen voor de ontwikkeling van een buurttuin op het terrein van de Kleine Wereld en werkten we samen met hen, met Welkom in Wageningen en met Solidez aan verdergaande afstemming van initiatieven en activiteiten opdat de toekomstige bewoners actief deel kunnen gaan uitmaken van de Wageningse samenleving en omgekeerd De Kleine Wereld voor nieuwe ontmoetingen in de wijk kan zorgen. In 2020 zal Solidez hierin een regie- en ondersteuningsrol oppakken;
- ✓ Gedurende 2019 gaven we bij verschillende gelegenheden een toelichting op ons project en dat leidde tot diverse donaties en betrokkenheid bij ons project, bijvoorbeeld in de vorm van deelname aan klussendagen. We brachten enkele nieuwsbrieven uit, informeerden de groep vrienden van De Kleine Wereld en andere belangstellenden via de

website en gaven enkele interviews.

We zijn bijzonder ingenomen met alle positieve aandacht voor en de grote betrokkenheid bij alle initiatieven die we ontplooiden. Het geeft ons veel vertrouwen voor een goed vervolg in 2020 en verder.



### 3. Voornemen 2020

2019 stond in het teken van de bouw, de voornemens voor 2020 zijn als volgt:

- Afronden van de bouw met zelfwerkers, bouwbegeleiders, vaklieden en m.b.v. inzet van (Wageningse) vrijwilligers o.a. tijdens extra ingelaste klusdagen (oplevering voorzien uiterlijk 1 mei 2020), daarna zal het buitenwerk nog van een nieuwe verflaag voorzien worden;
- Selectie van de toekomstige bewoners (voorzien per maart/april 2020);
- Bewoning van de 6 woningen (per mei 2020);
- Verwerven financiering t.b.v. de aanleg van de buurttuin;
- Realisatie van de buurttuin met bewoners, zelfwerkers en buurtbewoners o.l.v. Wijkbedrijf de Nude;
- Buurtparticipatieprogramma in samenwerking met kernpartners (Welkom in Wageningen, Wijkbedrijf de Nude, Vluchtenlingenwerk Wageningen, Huis van de Wijk de Nude) en andere partners (met ondersteuning van Solidez);
- Realisatie boekje over de totstandkoming van De Kleine Wereld.

Ook in 2020 zullen we enkele malen een Nieuwsbrief verspreiden, de website onderhouden; De Dag van de Kleine Wereld organiseren (juni 2020) en deelnemen aan De Molenmarkt (september 2020).



## 4. ORGANISATIE

### BASISGEGEVENS

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

Adresgegevens:

**Correspondentieadres:**

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 2019 geen wisselingen in het bestuur geweest.

### BELONINGSBELEID

Bestuursleden ontvangen voor hun functie als zodanig geen vergoeding.

## 5. Jaarrekening

Het jaar 2019 is ook financieel vooral gekenmerkt door bouwactiviteiten aan het pand aan de Industrieweg 27. Met een extra particuliere lening kon het plan voor realisatie van zonnepanelen gefinancierd worden. Van diverse kerken, organisaties en particulieren zijn collectes, giften en donaties ontvangen. Minstens zo belangrijk was een omvangrijk bedrag aan sponsoring in natura door bedrijven die materialen en diensten ten behoeve van de verbouwing hebben geleverd.

Uitgaande van de oorspronkelijke meerjarenbegroting (2018- 2043), is een meer actuele begroting opgesteld voor de periode 2020-2022 en opgenomen in het beleidsplan voor die periode.

In het jaarplan 2018 is de volgende indicatieve begroting voor 2019 opgenomen.

### BEGROTING BATEN EN LASTEN 2019

<b>Baten</b>	€	€
1. Sponsoring bedrijven en organisaties		5.000
<b>Lasten</b>		
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
<b>Resultaat</b>		<b>-17.425</b>

### BALANS PER 31 DECEMBER 2019

<b>Activa</b>		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
		<b>429.226</b>
<b>Passiva</b>		
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		-
		<b>429.226</b>

In de volgende tabellen zijn de resultatenrekening 2019 en de balans per 31 december 2019 uit de accountantsrapportage overgenomen.

## BATEN EN LASTEN OVER 2019

<b>Baten</b>	€	€	€
1. Sponsoring bedrijven en organisaties		2.111	
2. Subsidies		2.500	
Totaal baten			4.611
<b>Lasten</b>			
3. Huisvestingskosten			
Onroerendezaakbelasting	2.432		
Energiekosten	7.180		
		9.612	
4. Kantoorkosten			
Drukwerk, automatisering	424		
Verzekering	3.570		
		3.994	
5. Verkoopkosten			
Representatie	201		
Bouwknip	760		
		961	
6. Algemene kosten			
Accountant	2.355		
Advieskosten	15.643		
Notariskosten	<u>916</u>		
		18.914	
7. Rentelasten en soortgelijke kosten			
Rente en bankkosten	276		
Rente hypotheek en leningen	9.212		
		<u>9.488</u>	
Totaal lasten			<u>-42.969</u>
<b>Resultaat</b>			<b>-38.358</b>

## BALANS PER 31 DECEMBER 2019

<b>Activa</b>		31-12-2019	
Vaste Activa	€	€	€
8. Materiële vaste activa			
Aanschafwaarde	130.000		
Investerings	129.418		
		259.418	
9. Vorderingen		-	
10. Liquide middelen			
Triodos bank	212.615		
Rabobank	18		
		212.633	
			472.051
<b>Passiva</b>			
11. Stichtingsvermogen			
Stand per 1 januari	-13.349		
Resultaat boekjaar	-38.358		
		-51.707	
12. 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	10.000		
Particuliere lening 4	27.000		
		487.000	
13. Kortlopende schulden			
crediteuren			
Overlopende passiva		32.537	
Accountantskosten	1.189		
Bankkosten	43		
Rente particuliere leningen	183		
Rente hypotheek	<u>2806</u>		
		<u>4.221</u>	
			<b>472.051</b>

Hieruit blijkt het volgende:

Inkomsten uit sponsoring van bedrijven, organisaties en particulieren is feitelijk boven verwachting door aanzienlijke sponsoring in natura door bedrijven (niet in batenoverzicht opgenomen, maar naar schatting in omvang van ruim 30.000).

Uitgaven betreffen voornamelijk de kosten voor de verbouwing. Deze zijn globaal conform verwachting.

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

Met deze financiële uitkomsten van de Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld over verslagjaar 2019 het jaar dat geheel in het teken stond van de renovatie en verbouwing samen met alle zelfwerkers, begeleiders en vrijwilligers, kan het bestuur met vertrouwen het jaar 2020 in, waarin de afronding van de verbouwing en de start van de periode van verhuur aan de orde is. 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 2020** afgeleid:

### Begroting 2020

	€	€
<b>Baten</b>		
1. Sponsoring bedrijven en organisaties		5.000
2. Huur		20.000
3. Acties		1.000
<b>Totaal baten</b>		<b>26.000</b>
<b>Lasten</b>		
4. Afschrijvingen	3.225	
5. Huisvestingskosten inclusief dotatie voorziening groot onderhoud € 5.000	8.000	
Verzekeringen	4.000	
6. Kantoorkosten		
bestuurskosten	2.000	
communicatiekosten	1.000	
7. Representatiekosten	1.000	
8. Algemene kosten	5.000	
9. Rente en bankkosten		
Rente leningen	14.505	
Bank	100	
<b>Totaal lasten</b>	<b>38.830</b>	
<b>Resultaat</b>	<b>-12.830</b>	

### BALANS PER 31 DECEMBER

		31-12-2020
<b>Activa</b>		
Vaste Activa	€	€
10. Materiële vaste activa		
Aankoop van het pand	130.000	
Bouw en energiekosten	258.000	
Afschrijving cumulatief	-3.225	
Totaal bedrijfsgebouwen en -terreinen		384.775
11. Vorderingen		-
12. Liquide middelen		45.797
<b>Totale activa</b>		<b>430.575</b>
<b>Passiva</b>		
13. Stichtingsvermogen	-51.707	

(resultaat boekjaar)	-12.830	
Vermogen per 31-12		-64.537
14. Voorziening Gr Onderh		5.000
15. Langlopende schulden		
Hypotheek PDKN	250.000	
Hypotheek PGtW	100.000	
Hypotheek PGtE	40.000	
Particuliere lening 1	40.000	
Particuliere lening 2	20.000	
Particuliere lening 3	10.000	
Particuliere lening 4	27.000	
		487.000
16. Kortlopende schulden		3.112
<b>Totale passiva</b>		<b>430.575</b>

Bovengenoemde begroting 2020 is op 21 april 2020 in een bestuursvergadering vastgesteld, na accordering van het jaarrapport van de accountant over 2019 en overleg met de accountant inzake deze begroting.

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

- Per 1 januari 2020 is een extra particuliere lening afgesloten van 27.000 euro om het pand te voorzien van zonnepanelen teneinde te voorzien in een belangrijk deel van de elektriciteitsvoorziening voor de elektrische boilers en overige elektriciteit. Deze lening wordt terugbetaald uit een opslag op de huur.
- Per 1 mei 2020 zullen huurinkomsten gegenereerd worden.
- 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.
- Afschrijving van het pand (6.450 euro per jaar) is berekend over de totale stichtingskosten (388.000 minus restwaarde) over 40 jaar. Als restwaarde geldt de aankoop prijs van de gemeente.