



DE KLEINE WERELD

woon/werkplaats

JAARVERSLAG 2023

STICHTING WOONWERKPLAATS DE KLEINE WERELD

Hazekamp 30
6707 HG Wageningen
stichtingdekleinewereld@outlook.com
www.stichtingdekleinewereld.nl

Bezoekadres van het woonwerkproject: Industrieweg 27; 6702 DR Wageningen

INHOUDSOPGAVE

- VOORWOORD	2
2- VERSLAG OVER 2023	3
EEN PRETTIGE, VEILIGE WOONPLEK BIEDEN.....	3
INTEGRATIE BEVORDEREN	6
EEN SOLIDE FINANCIËLE BASIS REALISEREN	7
VOORLICHTING GEVEN	9
3- VOORNEMENS 2024.....	10
4- ORGANISATIE	11
6 BEGROTING.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
BEGROTING 2024	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

- VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag van Stichting De Kleine Wereld voor het jaar 2023. Hierin leest u een overzicht van onze activiteiten gedurende het afgelopen jaar.

Zo realiseerden we in het afgelopen jaar een minder-valide toilet in onze gemeenschappelijke ruimte. Deze toevoeging verbetert de toegankelijkheid en draagt bij aan het creëren van een meer inclusieve omgeving.

Daarnaast hebben wij stappen gezet om het pand De Kleine Wereld verder te kunnen verduurzamen. Op deze manier willen wij werken aan een lagere energieafrekening voor de bewoners en bijdragen aan het verminderen van onze ecologische voetafdruk. Deze kosten van verdere verduurzaming kan onze Stichting nu niet dragen. Daarom zijn we in het najaar in gesprek gegaan met de Woningstichting om te praten over maatregelen die ons pand duurzamer en energiezuiniger maken en voorwaarden voor een eventuele samenwerking. In 2024 zal dit plan verder worden uitgewerkt.

We zijn dankbaar voor de steun van alle betrokkenen bij de Woonwerkplaats. Alle (vrijwillige) inzet draagt bij aan de voortgang en het succes van het afgelopen jaar.

Sandra Labree
Voorzitter Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld
Januari 2024

2- VERSLAG OVER 2023

Hieronder geeft het bestuur op hoofdlijnen inzicht in de wijze waarop in 2023 aan de geformuleerde doelen is gewerkt.

Een prettige, veilige woonplek bieden

Doel: Een veilige woonplek voor vijf huishoudens van statushouders te bieden die participeren in de woonwerkplaats met daarbij aandacht voor begeleiding en ondersteuning door de inzet van een wegwijsbewoner.

De Woonwerkplaats biedt sinds 2020 woonruimte aan vijf statushouders(gezinnen) en een wegwijsbewoner. In 2023 waren alle appartementen bezet, waarvan één met een woningwissel. Met één bewoner en de gemeente Wageningen vindt overleg plaats over een potentiële woningruil naar een andere gemeente.

Energiebesparing en duurzaamheid

In de eerste helft van 2023 leed Nederland nog onder de energiecrisis, zo ook de bewoners van De Kleine Wereld. Het bestuur heeft bij de Belastingdienst succesvol een beroep gedaan op de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB). De bewoners ontvingen een aanzienlijke compensatie voor hun energiekosten. De ontvangen bedragen zijn evenredig verdeeld over de 6 woningen en in twee termijnen uitbetaald aan de bewoners, vergezeld van een toelichting over deze tijdelijke compensatie.

Het bestuur heeft ook uitvoerig gesproken over structurele bouwkundige maatregelen ter verduurzaming van het gebouw. Dit is maatschappelijk gewenst (klimaatinspanning), maar ook in het belang van de bewoners (lagere servicekosten). Te denken valt aan isolatie van spouwmuren, vloeren, dak; het plaatsen van voorzetwanden of het vervangen van de raampartijen door isolerend glas. Het bestuur bezit nog onvoldoende reserves om in verduurzaming te investeren, en ook niet om nieuwe rentedragende leningen aan te gaan. Mede daarom heeft het bestuur stappen ondernomen om deze noodzakelijke investeringen langs een andere weg realiseerbaar te maken. Zie hiervoor de paragraaf over het contact met De Woningstichting.

Om spouwmuurisolatie mogelijk te maken, heeft het bestuur in 2023 alvast een Flora en Fauna Scan laten uitvoeren door Blom Ecologie. Deze wees uit dat er geen ecologische belemmeringen zijn voor spouwmuurisolatie. Uitvoering van dat laatste wordt meegenomen in de gesprekken met De Woningstichting.

De gemeenschappelijke tuin

De gemeenschappelijke tuin wordt beheerd en onderhouden door Karim, de tuinvrijwilliger, daarbij geassisteerd door zijn neef Vince. Enkele bewoners laten blijken belangstelling en ideeën te hebben over de inrichting en het onderhoud van de tuin, maar tijd en energie om hieraan vorm te geven is beperkt.

Het bestuur heeft met de vrijwilligers opnieuw afspraken gemaakt over de kwaliteit van het tuinonderhoud, de



bijbehorende prioriteiten, en over de voorwaarden om dat te kunnen realiseren.

In 2023 is door Karim een huisje gebouwd voor de egelfamilie die zich ophoudt in de takkenril. Ook is de moestuin opnieuw ingericht, gebruik makend van de ervaringen uit het voorafgaande seizoen.

2023 was een jaar met hittegolven en periodes met extreme neerslag. De bewoners en buurtgenoten hebben daardoor minder gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke tuin. In deze omstandigheden was het ook lastig om planten, struiken, bomen en onkruiden selectief te laten groeien en een goede balans te krijgen. Hoewel de oogst van de moestuin niet zo groot was (door de relatief ongunstige weersomstandigheden en veel slakken), vond deze wel gretig aftrek bij de bewoners.



Via het wijkcentrum is het bestuur in contact gekomen met Verena van den Berg. Verena organiseert tuinprojecten met leerlingen van de nabijgelegen (internationale) basisschool. Dit contact heeft ertoe geleid dat Verena in 2024 met de leerlingen van de 'schakelklas' (kinderen van statushouders) de moestuin gaat inrichten en onderhouden. Het bestuur is blij met deze uitgelezen kans om de band met de wijk en de burens te versterken.

De gemeenschappelijke hal met een mindervaliden toilet

De hal van Woonwerkplaats De Kleine Wereld heeft diverse functies. Het vormt de toegang tot alle appartementen en tot de gemeenschappelijke vergaderruimte; het is een ontmoetingsplaats voor bewoners en een plek om te ontspannen met een spelletje tafelfootbal of sjoelen.

In 2023 is met behulp van vrijwilligers een toiletruimte gebouwd voor gebruik door derden, waaronder ook minder validen. Het ontwerp kwam van Pieter Roza, voor de materialen is met succes subsidie verworven van het VSB-fonds en het Oranjefonds.

Het plan voor een mooie, functionele en afsluitbare werkbank, met basisgereedschap voor gebruik als 'woonwerkplaats' door de bewoners kon door omstandigheden nog niet in 2023 worden gerealiseerd. Ter voorbereiding op de Open Dag/Burendag heeft een delegatie van het bestuur samen met enkele bewoners grote schoonmaak gehouden in de gemeenschappelijke ruimten en tuin.



Blijvende aandacht voor het gebouw en de voorzieningen

Individuele bewoners doen een beroep doen op het bestuur als het gaat om (kleine) gebreken en storingen, zo nodig schakelt het bestuur een professional in. In 2023 was alleen klein onderhoud aan gebouw en installaties nodig, voor groot onderhoud is een voorziening opgenomen.

Bewonersoverleg

Sinds december 2021 vervult Rosanne Groot de rol van wegwijsbewoner. Naast haar studie en werk in de gemeenteraad van Wageningen zet zij zich op velerlei manieren in om het contact met de bewoners, de onderlinge verbinding en de relatie met de buurt te versterken.

Alle bewoners zijn lid van de bewonerscommissie. Het blijkt lastig om de bewoners voor dit doel bij elkaar te krijgen. Het bestuur hecht eraan dat dit overleg desondanks plaatsvindt, ter versteviging van de onderlinge band en om zaken zoals schoonmaak en onderhoud van het gebouw en omgeving, de 'klike-discipline', en dergelijke te bespreken.

Een mogelijke rol voor de Woningstichting

Feitelijk focussen de bestuurlijke taken zich vrijwel uitsluitend op verhuur, beheer en onderhoud. Daarbij heeft het bestuur de uitdrukkelijke wens, met het oog op zorgwekkende stijgingen van energietarieven, om de verduurzaming van het pand te versnellen. Tegelijk wil het bestuur het wonen in De Kleine Wereld betaalbaar te houden voor statushouders en wegwijsbewoner en de kwaliteit van verhuur borgen.

In dit kader zijn eerste besprekingen gestart met De Woningstichting, gemeente Wageningen, financiers, bewoners en andere betrokkenen. Het bestuur bespeurt bij de betrokkenen een positieve grondhouding voor het idee het pand in verhuurde staat aan De Woningstichting in Wageningen te verkopen. Daarbij zou verhuur en beheer van de zes woningen op termijn aan deze partij worden overgedragen.

Voorwaarden zijn dat De Woningstichting op korte termijn start met verduurzaming van het pand, het bestuur betrokken blijft bij selectie en begeleiding van bewoners, de leningen worden afgelost en de resterende middelen ingezet kunnen worden voor nieuwe projecten.

In 2023 is uit een viertal besprekingen met De Woningstichting gebleken dat er voldoende basis is om dit idee uit te werken in een plan van aanpak. Het bestuur laat zich daarbij adviseren door deskundigen op het gebied van vastgoed, sociale huisvesting en financiering. Niet eerder dan medio 2024 zal er een besluit worden genomen.

Een van de voorwaarden is dat de Gemeente Wageningen afziet van haar recht op terugkoop en akkoord is met de overdracht (kettingsbeding). Daarover krijgen we pas begin 2024 duidelijkheid. Het bestuur heeft ook de financiers van Woonwerkplaats De Kleine Wereld (Stichting Kerkelijk Geldbeheer, een tweetal kerken en vier particulieren) schriftelijk en mondeling geïnformeerd over de ontwikkelingen. De reacties waren begripvol en instemmend.

Ook de bewoners zijn ingelicht en vragen die daarbij naar boven kwamen zijn beantwoord.

Al deze partijen zullen ook in het vervolg van dit traject op de hoogte worden gehouden. In 2024 zal ook de grote groep vrijwilligers, die betrokken zijn geweest in de diverse fasen van realisatie van het project, worden geïnformeerd.

Ook na eventuele verkoop zal het bestuur betrokken blijven bij De Kleine Wereld, o.a. via een warme overdracht, een actieve rol bij selectie en begeleiding van bewoners en door middel van actieve betrokkenheid bij activiteiten in en met de buurt.

Nadenken over de toekomst

Het bestuur is gestart met ideeënvorming over eventuele vervolgprojecten, waarbij ze zich laat inspireren door gesprekken met gemeente, financiers, bewoners, Welkom in Wageningen en andere betrokkenen. Het bestuur houdt oog voor nieuwe projecten samen met andere organisaties en/of eigen initiatieven gericht op statushouders of andere kwetsbare groepen die steun kunnen gebruiken bij het vinden van werk, wonen en sociale integratie.

Integratie bevorderen

Doel: Samen met Wageningse maatschappelijke organisaties, activiteiten voor bewoners van de woonwerkplaats, statushouders en de Wageningse samenleving te organiseren met als doel bevordering van integratie.

Een gemeenschappelijke ruimte

De gemeenschappelijke ruimte is geschikt voor vergaderingen en bijeenkomsten van maximaal 10 personen en wordt door bewoners, bestuur en direct betrokkenen gebruikt voor overleg. In de gemeenschappelijke ruimte kan koffie, thee e.d. worden klaargemaakt. Nu er ook een gemeenschappelijk toilet is gerealiseerd, is het ook mogelijk is de ruimte te gebruiken (verhuren) voor bijvoorbeeld buurtactiviteiten en andere initiatieven. Het bestuur heeft een beknopte regeling voor gebruik door derden opgesteld, staat open voor verzoeken van derden, maar gaat vooralsnog hier niet actief op werven.

Projecten met derden

Met het Huis van de Wijk van Solidez en actieve buurtbewoners is een mooie samenwerking ontstaan waarmee De Kleine Wereld actief kon deelnemen aan diverse activiteiten die waren gericht op onderlinge verbinding en kwaliteitsverbetering. Voor De Kleine Wereld zijn Rosanne Groot en Sandra Labree actief in deze samenwerking. Met onze burens op de Industrieweg, GZ-punt, is een overeenkomst gesloten waarbij zij professionele ondersteuning bieden bij inrichting en uitvoering van website en nieuwsbrieven van Woonwerkplaats De Kleine Wereld. Als tegenprestatie mogen zij (net als de bewoners) exclusief gebruik maken van de parkeerplaatsen die zich op ons terrein bevinden. Een prachtige vorm van samenwerking met gesloten beurzen, die wellicht in de toekomst meer mogelijkheden biedt.

Ontmoetingsmiddagen en-avonden voor bewoners en buurtgenoten

Op 8 januari was er een nieuwjaarsborrel voor bestuur en bewoners, maar omdat geen van de bewoners aanwezig was heeft deze bijeenkomst z'n doel gemist.

Onder het genot van een hapje en een drankje is op 18 april op feestelijke wijze het nieuwe toilet in de hal geopend en in gebruik genomen. Uiteraard waren de vrijwilligers Willemijn, Willem en Henk hierbij aanwezig.



De Open Dag annex burendag

Op 23 september was er een open dag waarin buurtgenoten, sponsors en andere vrienden van De Kleine Wereld een kijkje konden nemen in de gemeenschappelijke ruimten, inclusief recent gebouwde minder validen toilet, en de gemeenschappelijke tuin. Bij de voorbereidingen en organisatie waren enkele bewoners betrokken. Dit jaar is gekozen voor een Open Dag samen met de Burendag en daarbij samen te werken met het wijkcentrum. Deze samenwerking is goed bevallen en



voor herhaling vatbaar. Het programma, met o.a. story telling en muziek, was leuk en de sfeer was goed. De opkomst viel echter tegen, mogelijk als gevolg van het slechte weer op die dag.

Het bestuur heeft het jaar 2023 in december feestelijk afgesloten met een glas wijn en passende hapjes.

Een solide financiële basis realiseren

Doel: Een blijvende solide financiële basis te realiseren. Dat doen we door alle mogelijke kanalen te benutten (zoals verwerving van investeringsmiddelen, subsidies, fondsen, sponsorgelden en donaties).

Financieel gezien is de onzekerheid na het afronden van de bouw fors afgenomen. We blijven de komende jaren deels afhankelijk van donaties, maar ons financieel fundament wordt steeds steviger. We weten ons gedragen door de lokale samenleving en weten ook de nodige subsidies aan te trekken.

Fondswerving

Ook in 2023 bleken onze goede relaties met kerken wederom voor aanzienlijke collecte inkomsten te hebben gezorgd. Soms was dit een plek op het collecterooster, soms een eenmalige donatie.

Subsidies

Reeds in 2020 is subsidie verworven van het Wageningse Initiatievenfonds ter versterking van bewonersinitiatieven in relatie tot de wijk. Door corona en andere logistieke beperkingen kon nog geen uitvoering gegeven worden aan de realisatie van buurtprojecten uit de tweede tranche van deze subsidie. Met de subsidiegever is overeengekomen dat deze middelen gereserveerd blijven voor passende projecten later.

In 2023 is in overleg met NudeRijk en het Huis van de Wijk besproken om een schaduwdoek aan te schaffen om gemeenschappelijke activiteiten van bewoners en buurtgenoten te faciliteren bij regenachtig en extreem zonnig weer. Deze eenvoudig te (de)monteren tarp is zowel voor De Kleine Wereld als voor andere buurtinitiatieven beschikbaar.

Het Oranjefonds en het VSB-fonds hebben subsidies verstrekt voor het realiseren van een algemene toiletvoorziening, die ook toegankelijk is voor minder validen. Deze toilet is met name bedoeld voor gebruikers van de gemeenschappelijke ruimte, voor vrijwilligers en voor de beheerder van de gemeenschappelijke tuin. Ook bij openbare gelegenheden kan deze gemeenschappelijke toilet gebruikt worden.

Huur en organisatie

Per 1 juli is de huur voor alle bewoners met een wettelijk toegestaan van 3,1% verhoogd.

In 2023 is het contract met VandeBron voor de levering van gas en elektriciteit vervangen door een contract met Greenchoice omdat laatstgenoemde een contract biedt met een voor onze situatie (relatief hoge opbrengst van de zonnepanelen, dus laag gebruik elektriciteit) gunstiger verhouding tussen vaste kosten en variabele kosten.

Voorlichting geven

Doel: Voorlichting te geven omtrent doel, werkwijze en resultaten van de stichting, en te stimuleren dat elders soortgelijke initiatieven ontwikkeld worden door het delen van kennis en ervaring.

Boekje Samen werken aan de toekomst

In 2021 lanceerden we het boekje 'Samen Bouwen aan de Toekomst' waarin op aantrekkelijke, en realistische wijze de ontstaansgeschiedenis van de Woonwerkplaats De Kleine Wereld, inclusief bouwfasen en inhuizen van de eerste bewoners wordt beschreven. Vele personen hebben van de inhoud kennis genomen. Het boekje is ook te koop bij de Wageningse boekhandel Kniphorst. Ook op de Molenmarkt zijn diverse exemplaren verkocht. In onze contacten met personen en andere instanties blijkt het boekje een goede, eerlijke schets te bieden van kansen en uitdagingen wanneer men een soortgelijk initiatief zou overwegen.

Contacten met andere organisaties in Nederland

Het bestuur heeft contact gezocht met de **Fixbrigade**, een Amsterdams initiatief waarin statushouders worden ingezet om kwetsbare Amsterdammers te helpen bij het isoleren van hun woning. Dit initiatief, hoe waardevol ook heeft te weinig raakvlakken met de activiteiten van Woonwerkplaats De Kleine Wereld om een samenwerking op te kunnen baseren.

Met vertegenwoordigers van **Thuisgevers** heeft een nuttige (online) informatie-uitwisseling plaatsgevonden. Thuisgevers richt zich op tijdelijke huisvesting van Oekraïners en statushouders. Elk gezin heeft ook een buddy. Thuisgevers was een initiatief van Protestantse kerken en de gemeente Kampen. Het is inmiddels uitgegroeid tot een netwerkorganisatie in 75 gemeenten met steun van het Rijk en PKN Nederland. In een vervolgoverleg met de gemeente Wageningen blijkt dat er in Wageningen nog geen Thuisgevers initiatief bestaat.

Het bestuur heeft kennisgemaakt met **Arkan Majid**, een jonge ondernemer, tevens statushouder uit Wageningen, die plannen heeft voor de bouw van betaalbare prefab woningen. Aan dit contact zal in 2024 een vervolg worden gegeven.

Molenmarkt

Op 9 september stond Woonwerkplaats De Kleine Wereld, samen met buurtbedrijf NUDetoekomst met een kraam op de Molenmarkt. Op deze publieksdag presenteren Wageningse ondernemers en organisaties zich aan de inwoners van Wageningen. Er was veel aanloop bij de kraam, waarbij we o.a. ook het boekje 'Samen Bouwen aan de Toekomst' konden aanbieden. Hoewel een geslaagde presentatie, heeft het bestuur besloten voortaan alleen met een kraam op de Molenmarkt te staan als daarvoor een concrete aanleiding en bijbehorende doelstelling is.

Website en nieuwsbrieven

Gretha Jansen coördineert de inhoudelijke bijdragen voor de website en nieuwsbrieven van Woonwerkplaats De Kleine Wereld. Voor de uitvoering kunnen we terugvallen op een medewerker van GZ-punt in Wageningen. GZ-punt doet dit als tegenprestatie voor het gebruik van de parkeerplaatsen op het terrein van De Kleine Wereld. In 2023 zijn in totaal vier nieuwsbrieven verzorgd en digitaal verstuurd.

Tot slot

Alles bij elkaar zijn we tevreden met de wijze waarop we in 2023 aan onze doelen konden werken. We hopen wel dat 2024 het perspectief gaat bieden voor verduurzaming van het pand en de start van nieuwe projecten van de Stichting.

3- VOORNEMENS 2024

Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld heeft voor 2024 de volgende plannen:

- Het zijn van een goed verhuurder:
 - o Bieden van een veilige woonplek;
 - o Samen met bewoners uitvoeren van klein onderhoud in en rond de woningen;
 - o Samen met bewoners en vrijwilligers onderhouden van de gezamenlijke tuin;
 - o Waar nodig (laten) uitvoeren van groot onderhoud.
 - o Verkennen van mogelijkheden om de gewenste duurzaamheids-maatregelen te kunnen realiseren waarmee het energieverbruik in De Kleine Wereld teruggebracht kan worden, ook als dat een andere organisatievorm zou vragen.
 - o Realiseren van een aantrekkelijke, functionele werkbank met toebehoren, passend bij het karakter van een 'woonwerkplaats'
- Stimuleren van integratie van onze bewoners in de Wageningse samenleving:
 - o Via presentie: het onderhouden van contact met de bewoners via het samen klussen, tuinieren, bewonersvergaderingen, BBQ, etc.;
 - o Waar wenselijk bewoners begeleiden naar de juiste hulp, al dan niet ondersteund door wegwijsbewoner of bestuurslid;
 - o Samen met maatschappelijke partners waaronder de gemeente, het Werkpunt, Welkom in Wageningen, maatschappelijke organisaties en de Wageningse kerken waar nodig en wenselijk ondersteunen van de bewoners;
 - o Opzetten van een schoolmoestuin op het erf van De Kleine Wereld voor de kinderen van de nabijgelegen basisschool.
- Uitdragen van de filosofie van onze stichting en blijven werken aan naamsbekendheid en betrokkenheid:
 - o Organiseren van een Open Dag;
 - o Beheren en onderhouden van de website en versturen van inhoudelijk relevante nieuwsbrieven;
 - o Waar mogelijk en kansrijk als spreker optreden bij geïnteresseerden in soortgelijke projecten.
 - o Stimuleren dat regionale en landelijke media aandacht geven aan het project.
 - o Verkoop van het boekje 'samen bouwen aan de toekomst' (uitgave De Kleine Wereld, 2021)
 - o Oriënteren op nieuwe projecten die passen binnen de doelstellingen van de Stichting

4- ORGANISATIE

BASISGEGEVENS

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

Adresgegevens:

Correspondentieadres:

Hazekamp 30
6707 HG Wageningen

Bezoekadres van het woonwerkproject:

Industrieweg 27
6702 DR Wageningen

Email stichtingdekleinewereld@outlook.com

HET BESTUUR

Samenstelling bestuur 2023

Sandra Labree	Voorzitter
Gerhard Zielhuis	Secretaris
Wim van Lemmen	Penningmeester
Gretha Jansen	Algemeen bestuurslid en waarnemend voorzitter
Bert van Engelen	Algemeen bestuurslid
Geert van Rumund	Algemeen bestuurslid vanaf 22 november

Alle bestuursleden hebben een aanstelling voor onbepaalde tijd.

BELONINGSBELEID

Bestuursleden ontvangen voor hun functie als zodanig geen vergoeding.

5- JAARREKENING

In dit hoofdstuk presenteren we de staat van baten en lasten over 2023, de balans per 31 december 2023 en een meer jaren vooruitblik.

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2023 (met 2022 ter vergelijking)

Baten		Realisatie	Begroting	Afwijking	Realisatie
		2023	2023		2022
1	Huur	41.957	41.694	263	40.654
2	Servicekosten (GWL, internet)	9.638	16.800	-7.162	10.267
3	Donaties	2.763	3.500	-737	1.857
4	Subsidie MiVa	2.900	2.900	0	2.000
5	Overige subsidies	0	3.500	-3.500	416
6	Verhuur	70	0	70	0
Subtotaal A		57.328	68.394		55.194
Subtotaal excl. Servicekosten		47.690	51.594		44.927
7	<i>Nog te ontvangen van Subtotaal A</i>	<i>302</i>			<i>0</i>
Lasten					
8	Servicekosten (GWL, internet)	4.212	12.000	-7.788	11.107
9	Verzekeringen	2.979	2.600	379	2.578
10	Belastingen	976	1.675	-699	1.626
11	Administratiekosten	144	500	-356	751
12	Bestuurskosten	28	400	-372	1.564
13	Promotiekosten	542	900	-358	551
14	Rente leningen	14.108	13.934	174	14.564
15	Aflossingen leningen	19.500	19.500	0	19.500
16	Gereedschapsfonds	0	250	-250	139
17	Tuin vrijwilligersvergoeding	1.800	1.800	0	1.800
18	Tuin materiaal en gereedschap	206	300	-95	2.158
19	Jaarlijks onderhoud/onvoorzien	1.178	1.850	-672	0
20	Reservering huurderiving	0	1.100	-1.100	1.042
21	Project Minder Validen Toilet	4.394	4.900	-506	0
Subtotaal B		50.067	61.709		55.713
Subtotaal excl. Servicekosten		45.856	49.709		44.606
22	<i>Nog te betalen van Subtotaal B</i>	<i>1.334</i>			<i>0</i>
Reserveringen					
23	Groot onderhoud	3.000	3.000	0	3.000
24	MinderValiden-toilet	-2.000	-2.000	0	2.000
25	Verrekening servicekosten	5.426	0	5.426	0
Subtotaal C		6.426	1.000		5.000
Resultaat (A – B – C)		835	885		-5.519

Ter toelichting het volgende:

Algemeen

De jaarrekening 2023 bevat geen verrassingen. Inkomsten en uitgaven zijn lager dan begroot. Voor een groot deel wordt dit verklaard door lagere energiekosten (en als gevolg aangepaste voorschotten servicekosten).

Post 1, Huur

De ontvangen huur is conform budget. De bezetting over 2023 was 100% en alle huur is in 2023 voldaan (€45 is onderdeel van post 7 welke in januari 2024 is ontvangen). De huren zijn per 1 juli 2023 met 3,1% verhoogd.

Posten 2 en 8, Servicekosten (GWL, internet)

De servicekosten worden, in de vorm van maandelijkse voorschotten, afgestemd op de te verwachten uitgaven voor gas, water, licht en internet en verdeeld over de bewoners naar rato verbruik in de afgelopen periode. Indien nodig worden voorschotten aangepast. Bijvoorbeeld als gevolg van sterk gewijzigde energiekosten.

De voorschotten zijn bij de afrekening in mei, over de periode 17 maart 2022 tot en met 17 februari 2023, met de bewoners naar beneden bijgesteld op basis van verbruik en verwachting energiekosten. Deze bijstelling verklaart de afwijking van het budget.

In post 22, 'Nog te betalen' zit nog een bedrag van € 254 aan servicekosten.

In 2023 is er door de overheid in het kader van de regeling Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarmingen voor de hoge energiekosten per appartement € 1.978,26 voor de bewoners beschikbaar gesteld. De Stichting heeft deze tegemoetkoming begin september naar rato voor de eerste 8 maanden van het jaar overgemaakt aan de bewoners en voor de laatste 4 maanden van het jaar verrekend met de maandelijkse huur- en servicekosten.

Per 1 oktober is een overstap gemaakt van energieleverancier van VanDeBron naar Greenchoice en zijn de energietarieven voor een jaar vastgezet.

Posten 4, 21 en 24, Subsidie en realisatie Mindervaliden toilet

De toegezegde subsidies voor de realisatie van een mindervaliden toilet boden geen ruimte om het werk aan een aannemer uit te besteden. Met behulp van de inzet van een aantal enthousiaste vrijwilligers is het gelukt om het toilet in de eerste maanden van 2023 te realiseren binnen het beschikbare budget (€ 506 binnen budget). De twee subsidieverleners, het Oranjefonds en het VSB-fonds hebben laten weten het traject als afgesloten te beschouwen. Het restant van € 506 kan door de stichting ingezet worden voor andere doeleinden.

Post 6 Verhuur

Met het beschikbaar hebben van een (mindervaliden)toilet is het ook mogelijk om de gemeenschappelijke ruimte te verhuren voor vergaderingen en kleine bijeenkomsten. In 2023 is de ruimte tweemaal verhuurd geweest waarvoor een factuur is gestuurd.

Post 7 Nog te ontvangen

Betreft € 257 aan servicekosten en € 45 aan huur. Beide bedragen zijn begin 2024 ontvangen.

Post 14 Rente leningen

Geen verrassingen. Het verschil tussen realisatie en budget betreft een onvolkomenheid in het budget.

Post 17 Jaarlijks onderhoud/onvoorzien

In het kader van plannen rondom verduurzamingsmaatregelen is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De kosten bedroegen € 1.047. Conclusie van het onderzoek is dat de Stichting, vanuit flora- en fauna-perspectief, niets in de weg staat de verduurzamingsmaatregelen uit te (laten) voeren.

Post 22 Nog te betalen

Betreft twee posten. Ten eerste een rentebetaling ter grootte van € 1.080 die einde december betaald had moeten worden maar over het hoofd is gezien. Betaling heeft begin 2024 plaatsgevonden. Ten tweede een factuur uit de categorie servicekosten ter grootte van 254.

Resultaat

Klein positief resultaat, nagenoeg gelijk aan budget. In vergelijking met het vorig jaar is dit het resultaat exclusief de inkomsten voorschotten servicekosten (post 2) en uitgaven GWL, internet (post 8). Voor de Woonwerkplaats De Kleine Wereld is het resultaat zonder servicekosten waarop gestuurd wordt. Dit omdat alle servicekosten uiteindelijk met de bewoners verrekend worden en geen resultaat, negatief dan wel positief, oplevert voor de stichting.

BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (met 2022 ter vergelijking)

	2023	2022
	€	€
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Gebouw*	1.205.000	1.205.000
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Overlopende activa	302	0
Liquide middelen		
Triodos betaalrekening	5.837	15.049
Triodos spaarrekening	23.501	5.996
	<u>1.234.640</u>	<u>1.226.045</u>
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Eigen vermogen	762.880	742.545
VOORZIENINGEN		
Groot onderhoud	9.000	6.000
Realisatie MiVa-Toilet	0	2.000
Langlopende schulden		
Lening 1	225.000	237.500
Lening 2	100.000	100.000
Lening 3	40.000	40.000
Lening 4	28.000	32.000
Lening 5	20.000	20.000
Lening 6	10.000	10.000
Lening 7	27.000	27.000
Lening 8	6.000	9.000
Kortlopende schulden		
Overlopende passiva	6.760	0
	<u>1.234.640</u>	<u>1.226.045</u>

* O.b.v. taxatie 2020, WOZ-waarde waardepeildatum 01-01-2023 bedraagt € 677.000,=

De balans per ultimo 2023 laat de eenvoudige financiële structuur zien van de Stichting.

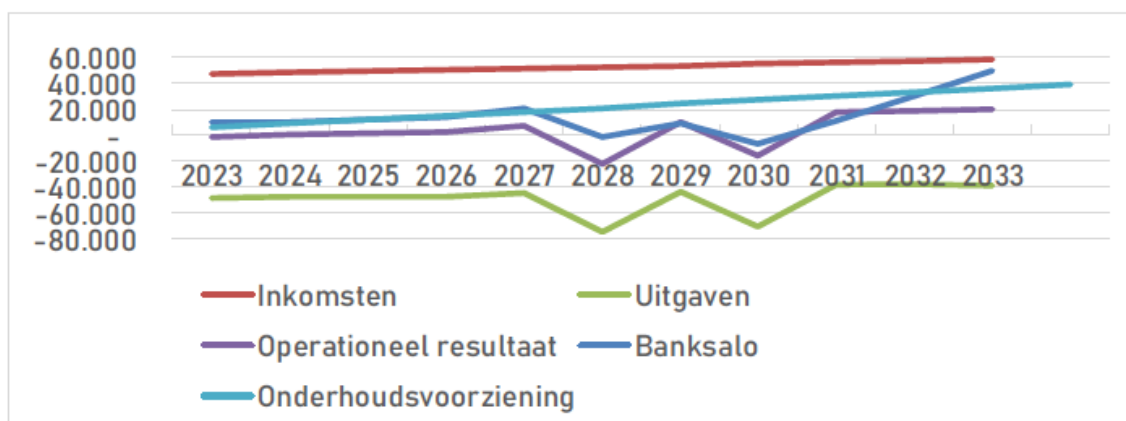
- Er is een gebouw, waarvoor een taxatierapport uit 2020 (na oplevering van de woningen) de waarde schat op 1,2 miljoen euro. De WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023 bedraagt € 677.000,=. Andere bezittingen van enig financieel belang zijn er niet.
- Tegenover het gebouwbezit staat een leningenportefeuille van € 456.000 (vgl. € 475.500 einde 2022).
- Voor wat betreft de overlopende activa verwijzen we naar de toelichting op de Staat van Baten Lasten (de post 7).
- Voor wat betreft de overlopende passiva verwijzen we naar de toelichting op de Staat van Baten Lasten (de post 22) vermeerderd met de verrekening van de servicekosten.
- De voorziening voor het MiVa-toilet is volledig gebruikt (zie toelichting posten 4, 21 en 24).
- De voorzieningen voor 'groot onderhoud' is, net als in 2021 en 2022, met € 3.000 opgehoogd.

Het eigen vermogen is met € 20.335 (€ 762.880 - € 742.545) toegenomen.

Eigen vermogen balans 2022	€ 742.545
Afname langlopende schulden	19.500
Resultaat 2023	835 +
<hr/>	
Eigen vermogen balans 2023	€ 762.880

MEERJARENPROGNOSE

Het risico van Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld zit niet in het vermogen. Zoals de balans al laat zien is de waarde van het vastgoed fors hoger dan onze leningen. Risico's voor de stichting zitten vooral in de kasstromen. Hoe zorgen we dat we voldoende liquide middelen hebben om aan onze verplichten te voldoen? Om hier grip op te houden draaien we twee keer per jaar een meerjarenprognose, zoals hieronder opgenomen.



De meerjarenprognose laat zien dat de stichting in de periode 2023-2027 een operationeel resultaat zal halen van rond de nullijn. De inkomsten en uitgaven zijn met elkaar in evenwicht. De operationele kasstroom laat in deze periode geen ruimte voor extra investeringen, en daarbij dient opgemerkt te worden dat bij de inkomsten ook gerekend wordt met 7.000 Euro aan giften of subsidies per jaar. Kortom, jaren waarin we scherp aan de wind moeten zeilen. In 2024 starten we met ruim 29.000 Euro op onze rekening wat, rekening houdende met een kleine 7.000 voor kortlopende schulden en een reservering van 9.000 Euro onderhoudsvoorziening, voldoende 'kasstroom'-ruimte geeft. We kijken steeds 10 jaar vooruit om tijdig zicht te krijgen op herinvesteringsmomenten. De komende 10 jaar zien we dat het eigen vermogen zal toenemen, met in 2030 een daling vanwege de aflossing van twee particuliere leningen. Die aflossing kan met eigen vermogen worden voldaan. Daarnaast sparen we in de komende 10 jaar een kleine 40.000 Euro voor groot onderhoud. Daarmee verwachten we in de noodzakelijke vervangingsinvesteringen te kunnen voorzien.

FINANCIELE CONTROLE

In 2021 is in overleg met alle financiers besloten de controle van de accountantscontrole te vervangen door een kascontrolecommissie. De werkwijze is daarbij als volgt:

- Er wordt een kascontrole commissie ingesteld, bestaande uit een vertegenwoordiger van de belangrijkste (kerkelijke) financiers (lening 2 en 3) en een representant van de overige (particuliere) financiers (lening 4 t/m 8) Het derde lid zal jaarlijks (bij toerbeurt) wisselen met dien verstande dat bestuursleden zijn uitgesloten van deelname.
- Het voorjaar vergadert deze commissie om de dan beschikbare boeken over het voorafgaande jaar te controleren. Het verslag van deze controle is als bijlage bij dit jaarverslag opgenomen.
- Alle stukken worden vervolgens toegestuurd aan de Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG), de uitvoerende organisatie voor lening 1. In het kader van het jaarlijkse kredietbeheer analyseert SKG de jaarcijfers en stelt zij een rapportage op ter bespreking door het bestuur van SKG.
- De kascontrole commissie kan tevens adviseren over het financiële beheer in de toekomst en over eventuele bijstellingen van de procedure.