

**Jaarverslag 2023**



STICHTING  
**Esveld**

Stichting Esveld  
Meilanden 11  
3773 ZL Barneveld  
Tel. 0342-745351  
IBAN: NL41 RABO 0310 5829 38  
KvK: 66075963

versie 8-2-2024  
DEFINITIEF

**Inhoudsopgave**

Bestuursverslag	3
Jaarrekening	5
Balans	5
Staat van baten en lasten	6
Algemene toelichting en grondslagen	7
Toelichting op de balans	8

## **Bestuursverslag**

Stichting Woonvoorziening Esveld (hierna: Esveld) heeft als doel reformatorische jongeren met een autisme spectrumstoornis een veilig thuis te bieden. Dit wordt gedaan in samenwerking met Welcura die de zorg en begeleiding verleent.

Het bestuur van de stichting bestaat thans uit:

- Jaap Brand (voorzitter)
- Gerhard van Wolfswinkel (secretaris)
- Wijnand Rozendaal (penningmeester)

De stichting heeft om het vorige doel te realiseren een tweetal woonvoorzieningen:

- Casa Nostra: woonvoorziening met plaats voor 6 bewoners die beschermd begeleid wonen; en
- Casa Mia: woonvoorziening met plaats voor 6 bewoners die begeleid zelfstandig wonen.

### Het jaar 2023

We kijken terug op een jaar waarin sprake was van een stabiele situatie. In 2023 hebben we onze statuten een update gegeven zodat deze weer passen bij de huidige situatie en wetgeving. Dit heeft geleid tot notariskosten welke zijn verantwoord onder de bestuurskosten.

#### *Casa Nostra*

Op Casa Nostra is gedurende het jaar 2023 sprake geweest van 9 maanden leegstand van 1 kamer, welke inmiddels weer is ingevuld. Er zijn op Casa Nostra weinig bijzondere ontwikkelingen. Er zijn kleine aanpassingen en investeringen gedaan, maar geen grote ingrijpende uitgaven. In de loop van 2023 waren de kosten van booschappen fors hoger dan begroot, terwijl in de begroting al was voorzien in een stijging. Door het begeleiderteam is hier vervolgens actie op gezet en dit heeft mooie vruchten afgeworpen!

#### *Casa Mia*

Op Casa Mia is gedurende het jaar 2023 sprake geweest van 1 maand leegstand van 1 kamer, welke snel kon worden ingevuld. In 2023 is een onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de binnenpandige geluidsoverlast te beperken. Inmiddels is ook een bijdrage ter grootte van € 2.000 van de Alfa Foundation ontvangen om hier in 2024 daadwerkelijk tot verbeteringen over te gaan. Er zijn op Casa Mia verder weinig bijzondere ontwikkelingen. Er zijn kleine aanpassingen en investeringen gedaan, maar geen grote ingrijpende uitgaven.

Tenslotte hebben we als bestuur aandacht besteed aan de verschillen van inzicht met de vertegenwoordiging van de directe burens van de locatie CM, over het omgaan met regels van het huisreglement en hoe je daar met elkaar over communiceert. Dit is inmiddels weer glad gestreken, maar blijft daarmee wel een attentiepunt van wonen met een wat specifieke doelgroep binnen een omvangrijker appartementencomplex.

#### *Huurbeleid*

Wij proberen verhogingen van huur en servicekosten voor onze bewoners zoveel mogelijk te beperken. Huurverhogingen worden doorgevoerd voor zover dit ook door de eigenaar van het pand wordt gedaan en dit wettelijk is toegestaan. Verhoging van de servicekosten wordt gedaan voor zover de hiermee samenhangende kosten dit vereisen. In 2023 is bij Casa Nostra de booschappen

component van de servicevergoeding verhoogd. Bij Casa Nostra is per 1 juli 2023 de wettelijke toegestane indexatie doorgevoerd.

#### *Toeslag WLZ*

We hebben met ingang van 2021 een toeslag wooninitiatief in rekening gebracht bij Welcura. Binnen de WLZ is het onder voorwaarden mogelijk deze toeslag aan te vragen voor de bekostiging van onder meer de algemene ruimtes waarin zorg wordt verleend. De ontvangen toeslag wooninitiatief wordt allereerst gebruikt om de bewoners een korting te geven op de huur, dit voor zover dit huurbedrag betrekking heeft op de algemene ruimtes. Daarnaast wordt de schoonmaak van de ruimtes hiervan bekostigd. In 2023 is besloten de uren schoonmaak uit te breiden en ook zijn de gemiddelde kosten per uur toegenomen.

Het restant van de toeslag stelt ons in staat om te reserveren voor grote toekomstige uitgaven passend binnen de doelstelling van de stichting. Zodat we hierbij niet geheel afhankelijk te zijn van giften van derden. In 2023 was er sprake van een overschot van € 7.500, welke is toegevoegd aan een bestemmingsreserve.

#### *Energiekosten*

De energiemarkt is inmiddels weer wat tot rust gekomen. Dit heeft ons doen besluiten met ingang van 1 oktober 2023 de energieprijzen voor een jaar vast te zetten. Alles bij elkaar is er sprake van fors lagere energiekosten dan vorig jaar en dan begroot. Bij Casa Mia leidt dit ook tot een lagere in rekening gebrachte servicevergoeding.

#### *Giften en sponsoren*

Zoals hierboven reeds genoemd is een bijdrage van de Alfa Foundation ontvangen van € 2.000.

#### *Algehele beeld*

Financieel is er sprake van een gezonde exploitatie. Het positieve rendement ontstaat voor een groot gedeelte door de ontvangen toeslag wooninitiatief en de sponsoring waar nog geen uitgave voor is gedaan.

#### Vooruitblik 2024

Het jaar 2024 hopen wij dat een stabiele situatie voor de woonvoorzieningen. Op dit moment is er geen sprake van leegstand, vanaf 1 april verwachten we weer 1 kamer leegstand bij Casa Nostra. Het leegstandsrisico van de huur van Casa Mia ligt niet bij de stichting, maar de onderdekking op de andere kosten drukt wel negatief op de exploitatie.

Wij zijn op dit moment bezig met de volgende plannen die in 2024 nader uitwerking zullen krijgen:

- We zijn in gesprek met de zorgverlener Welcura, een projectontwikkelaar en een belegger om te kijken of we op de middellange termijn tot een beter bij de behoefte van onze bewoners passende woonvoorziening kunnen komen. Op dit moment is dit in een verkennende fase;
- Bij Casa Mia zullen uitgaven worden gedaan om de binnenpandige geluidsoverlast te beperken. De hiervoor begrote kosten zijn € 7.000; en
- Bij Casa Nostra willen we in samenspraak met de eigenaar van de woning onderzoeken of er enkele vernieuwingen aan de gemeenschappelijke ruimte kunnen worden doorgevoerd. De hiervoor begrote kosten zijn € 6.000.

De secretaris Gerhard van Wolfswinkel heeft aangegeven zijn bestuurslidmaatschap februari 2024 neer te leggen. Inmiddels hebben we in de persoon van Kees Bunk een opvolger gevonden.

Risico's en onzekerheden

Voor de stichting zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden:

- onderbezetting als gevolg van vertrekkende bewoners. Om dit risico te beperken wordt gewerkt aan een wachtlijst van potentiële nieuwe bewoners;
- opzegging huur door vastgoed eigenaren van onze woonvoorzieningen. Om dit risico te beperken wordt goed contact onderhouden met de eigenaren;
- sterke stijging energiekosten. Dit risico is alleen van belang bij Casa Nostra omdat bij Casa Mia dit periodiek wordt afgerekend met de bewoners. Bij Casa Nostra zal jaarlijks worden beoordeeld of de in rekening gebrachte servicekosten nog toereikend zijn om tot een sluitende exploitatie te komen. Ook worden de prijzen als dit tegen gunstige voorwaarden kan vastgelegd voor een langere periode;
- onvoorziene onderhoudskosten leidend tot grote uitgaven. Om deze kosten te kunnen dragen proberen wij de komende jaren een solide vermogenspositie op te bouwen; en
- beperkte financiële draagkracht van de bewoners leidend tot beperkte ruimte voor het doen van grote uitgaven. Hierop wordt ingespeeld door waar mogelijk een beroep te doen op vrijwilligers, de bewoners bij veel werkzaamheden te betrekken, actief op zoek te gaan naar sponsors en grote uitgaven over de jaren te spreiden.

**Jaarrekening**

**Balans**

	31-12-2023	31-12-2022
<b>ACTIVA</b>		
Materiële vaste activa	€ 1.508	€ 1.843
Vlottende activa	€ 8.562	€ 16.122
Liquide middelen	<u>€ 50.805</u>	<u>€ 34.560</u>
Balanstotaal	€ 60.875	€ 52.525
 <b>PASSIVA</b>		
Eigen vermogen	€ 52.122	€ 41.644
Kortlopende schulden	<u>€ 8.753</u>	<u>€ 10.881</u>
Balanstotaal	€ 60.875	€ 52.525

**Staat van baten en lasten**

	2023	Begroting	2022
<b>BATEN</b>			
Huuropbrengsten	€ 48.193	€ 47.858	€ 46.611
Opbrengst servicekosten	€ 31.605	€ 35.834	€ 34.023
Opbrengst toeslag wooninitiatief	€ 36.521	€ 37.325	€ 36.472
Retour huur als gevolg van ontvangen toeslag	€ (19.075)	€ (19.950)	€ (20.983)
Giften en bijdragen	€ 2.000	€ -	€ 300
Overige opbrengsten	€ 2.266	€ 2.264	€ 1.396
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 101.510</b>	<b>€ 103.332</b>	<b>€ 97.819</b>
<b>LASTEN</b>			
Afschrijving verbouwing	€ 335	€ 360	€ 335
Huurlasten	€ 53.504	€ 52.023	€ 49.920
Onderhoudskosten	€ 578	€ 1.060	€ 73
Inrichting en verbouwing Casa Mia	€ 1.143	€ -	€ 91
Schoonmaakkosten	€ 5.171	€ 5.105	€ 3.414
Kosten inventaris	€ 2.461	€ 5.140	€ 1.983
Gemeentelijke heffingen	€ 2.235	€ 2.220	€ 2.186
Energie en water	€ 9.665	€ 13.709	€ 14.515
Ontvangen energiebelasting voorgaande jaren	€ -	€ -	€ -1.857
<b>Boodschappen</b>	<b>€ 11.669</b>	<b>€ 12.600</b>	<b>€ 10.940</b>
Kosten toelating bewoners	€ -	€ -	€ -
<b>Bestuurskosten</b>	<b>€ 1.648</b>	<b>€ 120</b>	<b>€ 206</b>
Telefonie en internet	€ 1.536	€ 1.530	€ 1.494
Automatisering en website	€ 552	€ 540	€ 483
Voorziening oninbare vorderingen	€ -	€ -	€ -
Algemene kosten	€ 386	€ 780	€ 383
<b>Rente en kosten bank</b>	<b>€ 150</b>	<b>€ 360</b>	<b>€ 273</b>
<b>Totale lasten</b>	<b>€ 91.032</b>	<b>€ 95.548</b>	<b>€ 84.439</b>
<b>RESULTAAT</b>	<b>€ 10.478</b>	<b>€ 7.784</b>	<b>€ 13.380</b>
<i>Bestemming resultaat</i>			
Onttrekking aan bestemmingsreserve verbouwing	€ -335	€ -360	€ -335
Toevoeging/onttrekking aan bestemmingsfondsen	€ 2.000	€ -	€ -
Toevoeging/onttrekking aan bestemmingsreserve kwaliteit woonvoorziening	€ -	€ -	€ 8.000
Toevoeging/onttrekking aan bestemmingsreserve toeslag wooninitiatief	€ 7.500	€ -	€ 5.500
Toevoeging/onttrekking aan overige reserves	€ 1.313	€ 8.144	€ 215
	<b>€ 10.478</b>	<b>€ 7.784</b>	<b>€ 13.380</b>

## **Algemene toelichting**

De Stichting Woonvoorziening Esveld is feitelijk en statutair gevestigd te Barneveld en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66075963 en heeft een ANBI status.

Stichting Woonvoorziening Esveld biedt reformatorische jongeren met een autisme spectrumstoornis (ASS) een veilig thuis. In onze woonvorm Casa Nostra in Barneveld kunnen zes jongvolwassenen samen beschermd wonen en deelnemen aan de maatschappij. Ondersteuning, begeleiding en zorg op maat is binnen handbereik. In onze woonvorm Casa Mia in Barneveld kunnen zes jongvolwassenen begeleid zelfstandig wonen.

De bestuursleden van de stichting ontvangen alleen een vergoeding voor de gemaakte kosten.

## **Grondslagen**

De jaarrekening wordt opgesteld op basis van eigen grondslagen, hierbij wordt zo veel mogelijk aan gesloten bij algemeen aanvaarde maatschappelijke normen.

Tenzij anders vermeld worden activa en passiva verantwoord tegen nominale waarde.

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen historische verkrijgingsprijs onder aftrek van ontvangen bijdragen van derden en lineaire afschrijvingen.

Bestemmingsreserves worden gevormd voor zover hier door het bestuur toe besloten is, onttrekkingen zijn alleen mogelijk voor zover deze binnen de oorspronkelijke bestemming vallen dan wel voor zover het bestuur hiertoe besluit.

Bestemmingsfondsen worden gevormd voor van derden ontvangen bedragen met een specifieke bestemming. Onttrekking uit de bestemmingsfondsen is alleen mogelijk voor zover deze binnen de door de derde beschreven bestemming vallen, dan wel na overleg toestemming van deze derden.



**Toelichting op de Balans**

	31-12-2023	31-12-2022
<u>Materiële vaste activa</u>		
Verbouwing	€ 1.508	€ 1.843

In het boekjaar 2018 is een met hulp van vrijwilligers een schuur gebouwd bij de woonvoorziening. Van derden ontvangen bijdragen ad € 1.154 zijn op investering in mindering gebracht.

Afschrijvingstermijn: 10 jaar

Overige vorderingen

Debiteuren	€ 4.591	€ 11.132
Vooruitbetaalde kosten	€ -	€ 1.074
Crediteuren debetsaldo	€ 398	€ 398
Af: voorziening	€ -398	€ -398
Waarborgsom	€ 3.300	€ 3.300
Overige vorderingen	€ 670	€ 616
	<u>€ 8.561</u>	<u>€ 16.122</u>

Liquide middelen

Kas	€ 40	€ 39
Bank	€ 50.765	€ 34.521
Kruisposten	€ -	€ -
	<u>€ 50.805</u>	<u>€ 34.560</u>

Continuïteitsreserve	€ 5.000	€ 5.000
Bestemmingsreserves	€ 26.508	€ 19.343
Bestemmingsfondsen	€ 9.500	€ 7.500
Overige reserve	€ 11.114	€ 9.800
	<u>€ 52.122</u>	<u>€ 41.644</u>

Continuïteitsreserve

De continuïteitsreserve is gevormd om zichtbaar te maken welk deel van het het vermogen noodzakelijk is om in een normale situatie de continuïteit van de woonvoorziening te kunnen borgen. Deze reserve is noodzakelijk voor de werkkapitaal financiering en om periodes van leegstand te kunnen opvangen

Bestemmingsreserves

Verbouwingsreserve	€ 1.508	€ 1.843
Kwaliteit woonvoorziening	€ 8.000	€ 8.000
Toeslag wooninitiatief	€ 17.000	€ 9.500
	<u>€ 26.508</u>	<u>€ 19.343</u>

Omdat de verbouwing deels uit eigen middelen is gefinancierd is voor het geactiveerde bedrag een bestemmingsreserve gevormd die tegelijk met de afschrijvingen zal vrijvallen.

Om de kwaliteit van de woonvoorziening te verbeteren is geld gereserveerd. Hierbij kan worden gedacht aan het verbeteren van de ventilatie en geluidsisolatie op de woonvoorziening.

Er wordt een toeslag wooninitiatief ontvangen als bedoeld in de wet langdurige zorg. Voor zover er per woonvoorziening een overschot is tussen de ontvangen toeslag en de lasten die uit deze toeslag mogen worden betaald, wordt er een bestemmingsreserve gevormd. Deze zal in de toekomst voor grote uitgaven worden aangewend.

*Bestemmingsfondsen*

Geluidsmaatregelen Casa Mia	€ 2.000	€ -
Calamiteiten	€ 2.500	€ 2.500
Groot onderhoud	€ 5.000	€ 5.000
	<u>€ 9.500</u>	<u>€ 7.500</u>

Er is in 2023 een gift ontvangen om geluidsmaatregelen te treffen bij Casa Mia.

Voor de andere bestemmingsfondsen is nog geen concrete bestemming.

*Overige reserves*

Stand 1-1	€ 9.800	€ 9.585
Resultaatverdeling boekjaar	€ 1.313	€ 215
Stand 31-12	<u>€ 11.114</u>	<u>€ 9.800</u>

*Kortlopende schulden*

Crediteuren	€ -	€ 129
Waarborgsom	€ 4.081	€ 4.081
Vooruitontvangen bedragen	€ 1.055	€ 910
Overige schulden	€ 3.617	€ 5.762
	<u>€ 8.753</u>	<u>€ 10.882</u>

*Ondertekening bestuur*

Aldus vastgesteld door het bestuur d.d. 8 februari 2024

J. Brand  
Voorzitter

G. van Wolfswinkel  
Secretaris

W. Rozendaal  
Penningmeester

## **Akkoord kascontrole**

Wij hebben kennis genomen van de jaarrekening en de achterliggende administratie en alles in goede orde bevonden.

7 februari 2024

H. Verhoef

J.H. Arends