

Jaarverslag 2012

Stichting Behoud IJsselhoeven

te Hattem



Secretariaat:

J. Veltkamp, secretaris/penningmeester

Kerkhofstraat 7

8051 GG Hattem

Tel. 038 444 6 444

Inhoud

Jaarverslag

1.	Oprichting en doel van de stichting	3
2.	Bestuursverslag	3
3.	Activiteiten	5
4.	Financiën	5
5.	Toekomst	6

Jaarrekening

Balans per 31 december	7
Staat van baten en lasten	8

Verklaring door accountant

Samenstellingsverklaring	10
--------------------------	----





JAARVERSLAG 2012

1. Oprichting en doel van de Stichting

De stichting is op 1 oktober 2007 opgericht en de in de oprichtingsakte genoemde doelstelling luidt: *“het in stand houden van monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988, daaronder begrepen behouden, beheren en benutten van historische boerderijen en erven in de IJsselvallei; alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn”*

De doelstelling van de stichting is niet gewijzigd en blijft onverkort van toepassing.



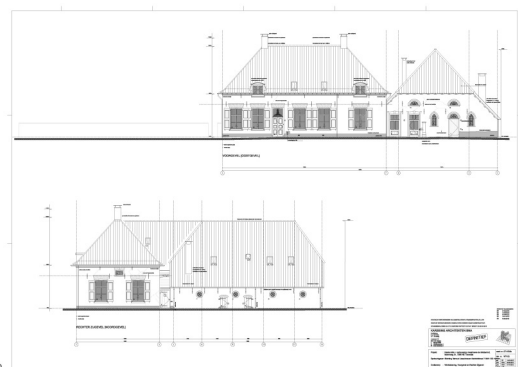
2. Bestuursverslag

- De bestuurssamenstelling is ongewijzigd gebleven in 2012.
- In 2012 werd de restauratie van “De Middenhof” daadwerkelijk opgestart, na de voorbereidende werken in 2011. De oorspronkelijke planning van één jaar bouwtijd werd niet gehaald, maar per 31 december 2012 was er al wel heel veel gebeurd.
- De aannemers zijn: DijkhofBouw te Klarenbeek (bouwkundig), Ten Hove te Klarenbeek (installatiewerk) en Van Werven te Heerde (schilderwerk).
- Het was een druk jaar voor het bestuur. Onder andere door de vele bouwvergaderingen en bezoeken op de bouwplaats. Maar ook voor overleg met de gemeente op tal van terreinen, de financiering, de invulling van de huurafspraken, de nadere uitwerking van het bouwplan met het ook op het gebruik als “zorgboerderij”.
- En ook voor de architecten was het een druk jaar. Wij zijn hen veel dank verschuldigd voor hun grote inzet.
- We schreven vorig jaar *“Met de Stichting ’s Heeren Loo (zorg voor mensen met een verstandelijke beperking) zijn vele gesprekken gevoerd om “De Middenhof”, na*

restauratie, als zorgboerderij in te richten en te verhuren. Aan het einde van 2011 hebben we daarover een principeakkoord bereikt.”

Helaas blijkt 's Heeren Loo niet uit te blinken in daadkracht. Een getekend contract hebben we nog steeds niet. Pas begin 2013 (weten we nu we dit verslag opstellen) heeft de Raad van Bestuur de huurovereenkomst goedgekeurd....

- Ook de uitwerking van de principe overeenkomst heeft vele voeten in de aarde gehad. Met name het programma van eisen en de toedeling van de kosten bracht veel discussie.
- Een jaar geleden waren we nog van plan studio's te bouwen in de kapschuur. Uiteindelijk is het plan aangepast in dier voege dat de kapschuur niet verbouwd wordt en dat er drie studio's op de hooizolder van schuur één komen en twee studio's op de hooizolder boven schuur twee. Een zesde studio met eigen ingang komt in het voorhuis.
- Met de gemeente zijn vele contacten geweest. Op bouwkundig gebied. Uiteindelijk hebben we akkoord gekregen op de wijze van isolatie van de beide stallen, namelijk aan de buitenzijde van het dak. Dat heeft wel veel moeite gekost.
- We hebben bij de belastingdienst met succes herziening aangevraagd van het besluit tot afwijzing van onze stichting als ANBI instelling. We zijn nu ANBI erkend.
- Ter zake de financiering hebben we veel werk moeten verzetten en veel geduld moeten opbrengen. Teleurstelling en blijdschap waren ons deel. Het aanvragen en daadwerkelijk verkrijgen van hypotheek bij het Nationaal Restauratiefonds heeft veel tijd gekost. Maar op 27 december 2012 is de hypotheekakte verleden. Voordeel was dat de rente in het jaar nog een stuk is gezakt. We hebben nu € 570.000 restauratiehypotheek tegen 1,5 % rente en een aanvullende hypotheek van € 370.000 tegen 2,9 % rente, 5 jaar vast. Dat is een belangrijk fundament onder onze financiële bouwwerk.
- Eind van het jaar hoopten we nog een flinke bijdrage van de BankGiro Loterij voor het wegwerken van de “onrendabele top”. Nu we dit schrijven (maart 2013) weten we dat ons verzoek helaas is afgewezen....
- Het bestemmingsplan is gewijzigd naar “maatschappelijk”. Dat is positief. Toch hadden we liever gehad dat het “Wonen; zorg toegestaan” was geworden. De gemeenteraad heeft ons hierin nog enigszins geholpen. Wonen blijft wel mogelijk als bestemming, daarvoor hoeft het bestemmingsplan niet te worden herzien.
- De gemeente heeft inmiddels voorgesteld de “derde schuur” en de kapschuur tot gemeentelijk monument te verklaren. Over de exacte invulling is nog overleg gaande.
- We zijn tevreden over de kwaliteit van het werk. Het wordt een project om trots op te zijn! We kijken uit naar de oplevering.



3. Activiteiten

Ook dit belooft weer een druk jaar te worden. De oplevering is gepland eind april 2013.

Daarvoor moet er nog wel heel wat werk worden verzet.

Daarna willen we een “open huis” organiseren voor alle burens, “IJsselhoevenenthousiasten” en andere belangstellenden.

We willen door middel van een mailing in wijde omtrek kond doen van de oplevering en het open huis.

In juni willen we een officiële opening organiseren, met de nodige publiciteit.



4. Financiën

- De in de oprichtingsakte genoemde inkomstenbronnen zijn nog steeds actueel: ***“inkomsten uit vermogen; uit subsidies; uit schenkingen en erfrechtelijke verkrijgingen”***.
- Er zal ook een grote actie in de regio worden gevoerd om fondsen te werven onder particulieren. We willen een “club van 100” oprichten. Sympathisanten die bereid zijn een lijfrente toe te zeggen van 5, 7 of 10 jaar aan onze stichting van jaarlijks € 100. We hopen op 100 deelnemers, liever nog meer natuurlijk. Een soort van “crowd funding”.
- Ook zijn we “steunberen” aan het zoeken voor het gat dat we nog in de begroting hebben. We denken daarbij aan particulieren en diaconieën en bedrijven, die bereid zijn een bedrag van € 50.000 aan ons uit te leggen tegen een rente van 2,75 % (5 jaar vast) of 3,1 % (10 jaar vast).
- Er zijn ook gesprekken met de Stichting IJssellandschap en NV Bergkwartier over de vorming van een IJsselalliantie, waarbij zij wellicht financieel gaan deelnemen in onze stichting.
- We hopen met de opbrengsten van de “club van 100” de rente aan de steunberen te kunnen voldoen. Mogelijk blijft er nog iets over voor de financiering van fase II: de restauratie van de derde schuur en de kapschuur.
- Ook zullen we de Provincie Gelderland benaderen voor een aanvulling op onze subsidie.
- De aangepaste financiële onderbouwing van de restauratie en de exploitatie van “De Middenhof” is op de volgende bladzijden aangegeven. Dit is het meest recente model, bijgewerkt in maart 2013.

- De belastingdienst heeft de BTW op restauratiewerk voor een deel van het hoge naar het lage tarief gebracht. Dat lijkt een behoorlijk voordeel voor ons op te leveren.
- We zijn bezig met de aanvraag voor een onderhoudssubsidie voor de komende 6 jaar, waardoor we 50 % van de onderhoudskosten gesubsidieerd krijgen.



5. Toekomst

2013 is het “Jaar van de boerderij”.

En daar willen we werk van maken. Met name door het genoemde “open huis” en de opening van “De Middenhof”. We hopen rondom die activiteiten veel publiciteit te genereren.

Na de restauratie van het hoofdgebouw willen we verder met de kapschuur en de “veldschuur” en misschien ook nog wel met het nieuw te bouwen “schrijvershuisje”

Kortom, aan “De Middenhof” heeft de Stichting voorlopig nog haar handen vol.

Toch kijken we al voorzichtig naar nieuwe uitdagingen. We hebben inmiddels een behoorlijke kennis van het vakgebied opgebouwd, een grote relatiekring en (denken we) een goede naam.

Ook het uitwerken van de “IJsselalliantie” is iets waar we naar uitkijken, als ook het deelnemen in en versterken van de organisatie Agrarisch Erfgoed Nederland heeft onze aandacht.



Stichting Behoud IJsselhoeven

BALANS OP 31 DECEMBER 2012

	31.12.2012	31.12.2011
ACTIVA	€	€
<u>Materiële vaste activa</u>		
Middenhof, Terwolde (aankoop)	701.911	701.911
Restauratie - architect en ontwerp	131.179	79.466
Restauratie - aannemer	477.762	-
Restauratie - installateur	41.774	-
Restauratie - schilder	31.800	-
Restauratie - overig	9.107	-
Ontvangen subsidies	-201.446	-
Totaal investering (materiële vaste activa)	1.192.087	781.377
Nog te ontvangen (subsidies)	40.102	
Liquide middelen	98	10.852
TOTAAL ACTIVA	1.232.287	792.229
	31.12.2012	31.12.2011
PASSIVA	€	€
<u>Stichtingskapitaal</u>		
Eigen vermogen	-132.771	-96.855
Resultaat lopend jaar	-51.706	-35.916
Totaal eigen vermogen	-184.477	-132.771
<u>Lang lopende schulden</u>		
Achtergestelde lening Generaal Hoefer Stichting	100.000	100.000
Achtergestelde lening diverse particulieren	350.000	350.000
Durfskapitaal diverse particulieren	175.000	175.000
Totaal langlopende schulden	625.000	625.000
<u>Hypothecaire lening</u>		
Bon Tonza B.V.	660.000	300.000
<u>Kortlopende schulden</u>		
Crediteuren	88.824	
Nog te betalen vrijwilligersvergoedingen 2011/2012	9.000	
Nog te betalen renten	33.940	-
Totaal kortlopende schulden	131.764	-
TOTAAL PASSIVA	1.232.287	792.229



Staat van baten en lasten

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	€	€	€	€
Baten				
Huuropbrengsten	-		-	
Sponsorgelden	-		-	
Rente inkomsten	-		-	
Som der baten		-		-
Lasten				
Vrijwilligersvergoedingen (2011 en 2012)	9.000			
Administratiekosten	393		346	
Onderhoudskosten	-		-	
Verzekeringskosten opstal	1.762		1.723	
Kosten energie / water	200		-896	
Algemene kosten	5.688		3.193	
Bankkosten	724		65	
Rentekosten	33.940		31.486	
Som de lasten	51.706		35.916	
Nettoresultaat	<u>-51.706</u>		<u>-35.916</u>	





Verklaring van de accountant

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Stichting Behoud IJsselhoeven te Hattem samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door de leiding van de huishouding verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij de leiding van de huishouding.

Werkzaamheden

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en samenvatten van financiële gegevens. De aard en de omvang van deze werkzaamheden brengen met zich dat deze niet kunnen resulteren in die zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening welke aan een accountantsverklaring of aan een beoordelingsverklaring kan worden ontleend.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld in overeenstemming met de wet- en regelgeving.

Hattem, 28 maart 2013

Westmaas & Partners

Peter G. Westmaas MBA