

## JAARREKENING 2023

# FORT VREESWIJK DORPSHUIS



Namens het Bestuur van Stichting Fort Vreeswijk

Koos Hofs, penningmeester

Nieuwegein, 14 mei 2024

Vastgesteld in de Bestuursvergadering van 14 mei 2024.

# Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Balans	4-5
3. Staat van Baten en Lasten	6
4. Waarderingsgrondslagen en Saldo bepaling	7
5. Toelichting op de Balans	9
6. Toelichting op de Staat van Baten en Lasten	10-11

## 1. Inleiding

Deze jaarrekening is de zevende jaarrekening van de Stichting Fort Vreeswijk (voorheen Stichting Dorpshuis Fort Vreeswijk), na ondertekening van het huurcontract met de Gemeente Nieuwegein in december 2017. De Stichting werd op 27 juli 2015 opgericht.

In 2014 nam het Wijkplatform Vreeswijk het beheer van Fort Vreeswijk over van de Gemeente. De Gemeente stemde op 26 maart 2015 in met het zelfbeheer van gebouw G en D door initiatiefnemers na renovatie. De afgesproken huur was destijds gebaseerd op het resultaat. In januari 2017 vond de officiële in gebruik name plaats, waarbij ook een nieuw huurcontract werd afgesloten.

Per 31 december 2023 bestond het stichtingsbestuur uit de volgende personen: John Geurts (voorzitter), Karin Louise (secretaris), Koos Hofs (penningmeester), Carin van Meegen (lid) en Leni Mook (lid).

## 2. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA		31 DECEMBER 2023		31 DECEMBER 2022	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA	1		PM		PM
VLOTTENDE ACTIVA					
<i>Vorraad Bar en Keuken</i>			2.596		2.769
<i>Vorderingen</i>	2				
Debiteuren		4.636		955	
Diverse vorderingen		2.081		1.299	
Terug te ontvangen BTW		569		-	
			7.286		2.254
<i>Liquide Middelen</i>					
Bank		186.215		176.663	
Kas		309		804	
			186.524		177.467
<b>Totaal Activazijde</b>			<b>196.406</b>		<b>182.490</b>

## 2. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (vervolg)

PASSIVA		31 DECEMBER 2023		31 DECEMBER 2022	
		€	€	€	€
STICHTINGSVERMOGEN	3	2.500		2.500	
Stichtingsreserve		68.826		68.826	
Egalisatiereserve		8.747		-	
			80.073		71.326
VOORZIENINGEN EN BESTEMMINGSRESERVES	4				
Reservering 't Laantje		2.000		2.000	
Groot Onderhoud en innovatie		51.518		25.950	
1 <sup>e</sup> inrichting (crowdfunding)		6.250		6.250	
Buitenruimte		367		442	
			60.135		34.642
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Crediteuren		2.443			
Gemeente Nieuwegein	5	45.675		61.616	
Nog te betalen bedragen		1.146		7.801	
Terug te betalen Borg		6.934		7.105	
			56.198		76.522
Totaal Passivazijde			196.406		182.490

### 3. STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2023

		2023		2023	2022	
		Realisatie		Begroting	Realisatie	
		€	€	€	€	€
OMZET						
Verhuur vaste ruimten	6	70.320		<b>74.748</b>	80.354	
Verhuur vaste ruimten voorgaande jaren						
Verhuur zalen	7	27.321		<b>26.250</b>	22.614	
				<b>97.641</b>		<b>102.968</b>
Opbrengst Activiteiten		48.909		40.200	41.690	
Kosten Activiteiten		35.330		30.150	27.407	
Netto opbrengst activiteiten	8			<b>13.579</b>	<b>10.050</b>	<b>14.283</b>
Bar Opbrengsten		27.082		23.634	20.249	
Inkopen Bar		10.851		8.272	7.072	
Netto opbrengst bar				<b>16.232</b>	<b>15.362</b>	<b>13.177</b>
Overige opbrengsten	9			<b>15.947</b>	<b>3.900</b>	<b>2.669</b>
Netto-omzet				<b>143.399</b>	<b>130.310</b>	<b>133.097</b>
ALGEMENE KOSTEN						
<i>Huisvestingskosten</i>						
Huur Gemeente Nieuwegein	10	45.675		46.500	61.616	
Schoonmaakkosten		22.858		20.880	22.301	
Energiekosten		18.042		22.440	19.513	
Onderhoud		207		2.400	1.287	
Telefoon en Internet		1.503		1.200	1.438	
Kosten Inventaris		1.780		2.900	2.108	
Alarm en Beveiliging		1.381		350	852	
Overig		1.764			15.884	
				<b>93.210</b>	<b>96.670</b>	<b>124.999</b>
<i>Personeelskosten</i>						
Beroepskracht		-		-	-	
Vrijwilligerskosten		5.864		6.000	3.126	
				<b>5.864</b>	<b>6.000</b>	<b>3.126</b>
<i>Beheerkosten</i>						
Kantoor- en Administratiekosten		2.708		2.620	2.964	
Belastingen en Verzekeringen		303		300	274	
Contributies en Abonnementen		502		-	528	
Bankkosten		2.065		1.380	1.206	
				<b>5.578</b>	<b>3.780</b>	<b>4.972</b>
<i>Overige Kosten</i>				<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	-
Totale Kosten				<b>134.652</b>	<b>136.970</b>	<b>133.097</b>
SALDO STAAT VAN BATEN EN LASTEN				<b>8.747</b>	<b>-6.660</b>	<b>0</b>

## 4. WAARDERINGSGRONDSLAGEN EN BEPALING SALDO STAAT VAN BATEN EN LASTEN

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in euro's

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Doelstelling

De Stichting Fort Vreeswijk heeft ten doel:

- . het beheren, behouden en verantwoord exploiteren van het Dorpshuis Fort Vreeswijk als multifunctionele voorziening;
- . het behouden en versterken van de maatschappelijke betekenis, daaronder begrepen de zorg- en welzijnsfunctie, van Fort Vreeswijk;
- . het manifesteren en versterken van de cultuurhistorische betekenis van Fort Vreeswijk;
- . het inrichten van de locatie Fort Vreeswijk op een historisch verantwoorde wijze;
- . het creëren van maatschappelijke waarde voor en van Fort Vreeswijk.

### Grondslagen voor waardering van activa en passiva

#### Voorraden

Voorraden betreffen voornamelijk consumptieartikelen en worden gewaardeerd tegen inkooprijzen of lagere marktwaarde.

#### Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen de gefactureerde bedragen, dan wel nog in rekening te brengen bedragen einde boekjaar. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

#### Stichtingsvermogen

Het Stichtingsvermogen is opgebouwd uit start kapitaal verkregen van Stichting Wijkplatform Vreeswijk en de opgebouwde saldi van de staat van baten en lasten.

#### Voorzieningen en Bestemmingsreserves

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. De bestemmingsreserves zijn eveneens gewaardeerd tegen nominale waarde en zijn bedoeld om toekomstige uitgaven voor een bepaalde bestemming te kunnen financieren.

## Grondslagen voor bepaling saldo staat van baten en lasten

### Omzet

Onder omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verhuurde ruimten, geleverde diensten en verkochte consumpties

### Netto omzet

De netto omzet bestaat uit de omzet minus de directe kosten die aan de omzet kan worden toegerekend. Veelal betreft dit de kosten van de projecten en activiteiten en de kosten van de bar.

### Algemene kosten

De algemene kosten bestaan uit huisvestingskosten, personeelskosten en beheerskosten die op het betreffende verslagleggingsjaar betrekking hebben.

Onder huisvestingskosten is de huur opgenomen die afgedragen moet worden aan de Gemeente Nieuwegein. Deze is oorspronkelijk (26 maart 2015) bij het initiatiefvoorstel aan de Raad, gesteld op € 67.500. Echter uit nadere analyses bleek dat dit niet op korte termijn haalbaar was. In het afgesloten huurcontract met de Gemeente Nieuwegein in december 2017 is daarom het volgende afgesproken:

*4.8 Als huurder kan aantonen dat de (huur)opbrengsten van de exploitatie van het gehuurde beduidend minder zijn dan door huurder geraamd in haar exploitatiebegroting en huurder ten gevolge daarvan niet in staat is te voldoen aan haar verplichtingen jegens de gemeente dan treden partijen met elkaar in overleg om een passende oplossing te zoeken.*

### Bepaling Saldo Staat van Baten en Lasten

Een eventueel saldo van de staat van baten en lasten zal toegevoegd worden de Stichtingsreserve. Dit bedrag is bedoeld om een weerstandsvermogen op te bouwen voor mogelijke tegenvallers. Het minimum weerstandsvermogen is gesteld op het bedrag van de jaarlijks aan de Gemeente Nieuwegein af te dragen huur.

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Bij de realisatie van de nieuwbouw in 2017 heeft de Gemeente Nieuwegein een bedrag van euro 733.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag is opgebouwd uit een lening van euro 613.000 en middelen uit het meerjaren onderhoudsplan van euro 120.000.

De Gemeente heeft vastgesteld dat de vastgoed-exploitatie kostendekkend moet zijn. Dat betekent onder meer dat de kapitaallasten (rente en afschrijving) via de huuroopbrengsten terugverdiend moeten worden. De lening en de dotatie aan het onderhoudsfonds zijn omgezet in een huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst is in eerste instantie aangegaan tot 2022; vervolgens voortgezet tot 31 december 2027. Daarna wordt voortgezet voor onbepaalde tijd, met eventueel een opzegtermijn van 6 maanden.

De onder de toelichting op de algemene kosten bedoelde passende oplossing is gevonden in jaarlijks kortingen op de afgesproken huur. Momenteel is niet duidelijk of deze kortingen gezien moeten worden als definitief of dat deze bedragen in de toekomst alsnog betaald dienen te worden.



## 5. Toelichting op de Balans 31-12-2023

### 1 Materiele Vaste Activa

Het gebouw is eigendom van de Gemeente Nieuwegein. In 2016 heeft er een grote renovatie plaatsgevonden, gefinancierd door een krediet van de Gemeente Nieuwegein (€ 733.000) en bijeengebrachte subsidies en giften (€ 272.326). De uit het krediet voortvloeiende kapitaallasten voor de Gemeente Nieuwegein (rente en afschrijving op basis van annuïteiten) worden door middel van huur terugbetaald. De huur is in eerste instantie gesteld op euro 67.500 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het gerenoveerde gebouw werd in januari 2017 opgeleverd.

### 2 Vorderingen

De debiteuren betreft een aantal posten welke in december zijn gefactureerd.

### 3 Stichtingsvermogen

Met de Gemeente Nieuwegein is afgesproken dat het positieve saldo van de staat van baten en lasten over 2023 mag worden toegevoegd aan de egaliseringsreserve. Het saldo van deze reserve zal vervolgens in maximaal twee jaren vrijvallen ten gunste van de begroting.

### 4 Voorzieningen en bestemmingsreserves

*Reservering 't Laantje (2.000)* is bestemd voor aanschaf inventaris 't Laantje. Het beheer is met ingang van 1 januari 2018 overgedragen door de UVV aan het Dorpshuis.

#### *Voorzieningen groot onderhoud en innovatie (€ 51.518)*

In 2022 en 2023 zijn bedragen gedoteerd ten gunste van voorzieningen. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor het doen van toekomstige uitgaven.

Deze dotaties hebben geen invloed op het saldo van de staat van baten en lasten omdat de bedragen in mindering zijn gebracht op de te betalen huur aan de Gemeente Nieuwegein.

Het verloop is als volgt:

voorziening	Saldo 1-1	Dotatie	Besteding	Saldo 31-12
onderhoudsfonds	10.950			10.950
Inrichting Acces	15.000		1.147	13.853
Upgrade Dorpshuis		15.000	3.285	11.715
Vrijwilligersbeleid		15.000		15.000
	<b>25.950</b>	<b>30.000</b>	<b>4.432</b>	<b>51.518</b>

#### *Onderhoudsfonds*

Deze voorziening is bestemd voor alle onderhoudswerkzaamheden die meer bedragen dan € 1.000. Betreft onder andere schilderwerk, vervanging verlichting etc., wat niet door de Gemeente Nieuwegein wordt vergoed. Een en ander is geregeld in de 'bolletjeslijst', als onderdeel van het huurcontract. In 2020 is de onderhoudsbegroting geactualiseerd.

#### *Inrichting Acces*

De voorziening is bedoeld voor de inrichting van het Acces als ontmoetingsruimte/koffiecorner met verschillende functies en als informatiepunt voor de Hollandse Waterlinie en andere toeristische informatie over Vreeswijk en Nieuwegein breed.

#### *Upgrade Dorpshuis*

Het Dorpshuis blijft zich ontwikkelen en moet met zijn tijd meegaan voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling, maar ook voor wat betreft professionaliteit van de uitrusting van het Dorpshuis. De reguliere onderhouds- investeringsbudgetten die gereserveerd staan voor klein onderhoud en noodzakelijke kleine investeringen, zijn onvoldoende om grotere noodzakelijke uitgaven te dekken.

#### *Vrijwilligersbeleid*

Deze voorziening zal worden aangewend voor innovatie van het vrijwilligersbeleid (euro 8.000) en voor innovatie van activiteiten.

*Reserve 1<sup>e</sup> inrichting (€ 6.250)* is het gedeeltelijk door crowdfunding, en andere acties (verkoop handwerk en plantenmarkt) bij elkaar gespaarde bedrag ten behoeve van de 1<sup>e</sup> inrichting van het gebouw.

*Reserve Buitenruimte (€ 367)* is bedoeld om eventuele kosten te financieren die door de projectgroep Historisch Fort worden gemaakt.

### **5 Gemeente Nieuwegein**

Dit betreft de huur 2023 minus de door de Gemeente toegestane dotaties ten gunste van voorzieningen.

## 6. Toelichting op de Staat van Baten en Lasten

Het saldo van de staat van baten en lasten is in de afgelopen jaren steeds nul geweest. Met de Gemeente Nieuwegein was overeengekomen om de negatieve resultaten over 2020 en 2021 (Corona) te verrekenen met de af te dragen huur. Door deze afspraken is in voorgaande jaren het saldo van de staat van baten en lasten op nul uitgekomen

Over 2022 en 2023 zijn, voor het doen van uitgaven voor groot onderhoud en innovatie, bedragen van respectievelijk euro 15 000 en euro 30.000 ten laste van de staat van baten en lasten geboekt. Omdat deze bedragen zijn verrekend met de te betalen huur is er geen invloed op het resultaat.

Het positieve saldo over 2023 is toegerekend aan de egalisatiereserve.

### 6 Verhuur vaste ruimten (€ 70.320)

Dit betreft de opbrengst van de verhuur van de vaste ruimten (Huisartsenpraktijk) en langdurige contracten. Het vertrek van de Oudheidskamer heeft tot gevolg dat minder (euro 13.000) opbrengsten ingeboekt kunnen worden. De leeggekomen zolder is in het verleden niet gerenoveerd en kan voorshands niet verhuurd worden. In 2023 zijn contracten afgesloten voor de verhuur van kleine ruimtes in het Dorpshuis maar de opbrengst daarvan staat niet in verhouding tot de weggefallen huur.

	2023	2022	2021	2020	2019
Huisartsenpraktijk	28.588	27.046	26.335	26.048	25.388
Vitras / Santé Partners	21.497	21.134	24.328	21.200	21.600
Kind & Co	6.427	6.080	5.920	5.856	5.724
Landelijk Centrum voor Spiritualiteit	6.304	7.455	8.711	8.616	8.400
ToekomstNu	2.550	-	-	-	-
Miradora / way of life	4.006	2.361	-	-	-
All Round Balance	948	-	-	-	-
Oudheidskamer		12.719	12.385	12.250	12.240
Oudheidskamer vorige jaren	-	-	-	-	11.940
Liberation Company		3.559	3.483	2.322	-
Saltro	-	-	623	616	600
Algemene Hulpdienst	-	-		338	3.308
Minimuziekantjes	-	-	-	-	25
Totaal	70.320	80.354	81.785	77.246	89.225

## 7 Verhuur zalen (€ 27.321)

In onderstaande tabel de gerealiseerde opbrengsten per zaal per jaar:

Zalen	2023	2022	2021	2020	2019
Bres	3.480	1.584	769	625	2.240
Arsenaal	19.593	12.331	3.810	3.808	12.018
Rondeel	3.072	6.601	2.510	2.917	7.786
Bunker	242	275	25	65	595
Citadel (huiskamer)	532	717	50	90	1.038
Kijkuit		614	270		428
diversen	402	492	-	510	313
	27.321	22.614	7.434	8.015	24.418

## 8 Kosten en Opbrengsten Activiteiten en Projecten (€ 13.636)

Dit betreffen de kosten en opbrengsten van de door het Dorpshuis georganiseerde eigen activiteiten en projecten waaronder schilderen, muziek, wereldkeuken, lunch- en eetcafé, eindejaar diner, pub quiz en diverse workshops. Bij de meeste activiteiten wordt een kleine bijdrage van de deelnemers gevraagd en soms wordt er een bescheiden subsidie ontvangen.

## 9 Overige opbrengsten (€ 15.947)

De overige opbrengsten betreffen onder meer opbrengst verhuur beamer, geluidsapparatuur, etc. (euro 6.818), verrekening voorheffing omzetbelasting (euro 3.980), nagekomen baten 2022 (euro 2.193), bijdrage Veerhuis (euro 1.500) en vrijval resultaten voorgaande jaren 't Laantje.

De verrekening voorheffing omzetbelasting is in voorgaande jaren verantwoord onder opbrengsten bar.

## 10 Huur Gemeente Nieuwegein (€ 45.675)

Over 2023 is een bedrag van euro 30.000 ten laste van het resultaat geboekt en toegevoegd aan de voorzieningen. De Gemeente Nieuwegein heeft toegestaan om de huur over 2023 met hetzelfde bedrag te verlagen.