



Collectief Wonen EII

10 oktober 2020

**Stichting
Residence De Stek
Castenray**

<http://www.dorpsraadcastenray.nl/de-stek-residence>

Project Residence De Stek

- **Maart 2017:** vanuit de Dorpsraad van Castenray wordt het plan opgepakt om in het leegstaande schoolgebouw een ontmoetings- en woonzorg complex te realiseren voor minder valide en invalide ouderen.
- **Maart 2018:** de gemeente Venray ondersteunt het initiatief ten volle en verstrekt een Plan Ontwikkel subsidie van € 17.500, waarmee alle voorbereidende activiteiten gefinancierd kunnen worden.
- **Juni 2018:** Stichting Residence “De Stek” wordt op 11 juni 2018 opgericht.
- **September 2018:** de gemeenteraad van Venray gaat unaniem akkoord met de verkoop van het schoolgebouw en het verstrekken van een asbestsanerings-bijdrage van € 100.000, waardoor het schoolgebouw incl.ondergrond voor € 50.000 gekocht kan worden.

Project Residence De Stek

- **Oktober 2018:** alle uitgewerkte plannen en offertes voor de verbouwing en de inrichting van het gebouw worden samengebundeld in het “Informatiememorandum ‘Residence de Stek’ Oktober 2018”. Hiermee kan de fondsenwervings campagne opgestart worden.
- **November 2018:** er wordt een subsidie aanvraag “Passend wonen in de buurt” gedaan bij de Provincie Limburg. Op 27 november wordt een subsidiebedrag van € 200.000 toegekend.
- **December 2018:** de vergunning voor de verbouw en de wijziging van de bestemming is ingediend bij de gemeente Venray.
- **Februari 2019:** start asbest sanering en verbouwing
- **April 2019:** afsluiten hypothecaire lening en aankoop van het gebouw.
- **Juli 2019:** officiële opening en verwelkoming van de eerste 5 bewoners.
- **Augustus 2019:** het opstarten van de activiteiten voor de bewoners van Residence De Stek en de inwoners van Castenray (Huiskamer project).



Project Financiën

**Stichting
Residence De Stek
Castenray**

Project Voorwaarden

- **Fondsenwervingsbureau (Jemo Venray)**
- **Rechtspersoon: Stichting**
 - ▶ Statuten
 - ▶ beoordeeld door Jemo t.a.v. Externe fondsenwerving
- **Uitgebreid Informatie Memorandum (bidboek)**
 - ▶ Project beschrijving
 - ▶ Financiële onderbouwing (offertes)
 - ▶ Meerjaren Begroting
- **Externe Financiering**
 - ▶ Keuze bank
 - ▶ Commercieel versus Sociaal vastgoed

Meerjaren Exploitatie Begroting

PROGNOSE STICHTING RESIDENCE DE STEK					
	2019	2020	2021	2022	2023
Omzet					
Max. huuropbrengst	20,220	40,723	41,008	41,295	41,584
Leegstand	-1,011	-2,036	-2,050	-2,065	-2,079
Service-bijdragen	3,300	6,732	6,833	6,935	7,040
<i>subtotaal</i>	<i>22,509</i>	<i>45,419</i>	<i>45,791</i>	<i>46,166</i>	<i>46,545</i>
Kosten					
Afschrijvingen	10,387	20,775	20,775	20,775	20,775
Algemeen onderhoud	0	3,570	3,641	3,714	3,789
Communicatie en alarminstallatie	500	1,020	1,040	1,061	1,082
Reinigingsmiddelen	250	510	520	531	541
Brandblus en -meldapparatuur	250	510	520	531	541
Afvalverwijdering	375	765	780	796	812
OZB	750	1,020	1,040	1,061	1,082
Waterschapslasten	375	510	520	531	541
Rioolheffing	413	561	572	584	595
Gas/water/electra	1,500	3,060	3,121	3,184	3,247
Verzekeringen	1,943	2,642	2,695	2,749	2,803
Internet, glasvezel	500	1,020	1,040	1,061	1,082
Vergaderkosten	250	510	520	531	541
Bureaunkosten	250	510	520	531	541
Vrijwilligers	500	1,020	1,040	1,061	1,082
Bankkosten	250	510	520	531	541
Overige kosten	500	1,020	1,040	1,061	1,082
<i>Subtotaal</i>	<i>18,992</i>	<i>39,532</i>	<i>39,908</i>	<i>40,290</i>	<i>40,681</i>
Hypotheek rente	4,125	8,044	7,631	7,219	6,806
Resultaat	-608	-2,157	-1,748	-1,343	-942
+ Afschrijvingen	10,387	20,775	20,775	20,775	20,775
Vrije kasstroom	9,779	18,617	19,027	19,432	19,832

Meerjaren Exploitatie Begroting

PROGNOSE STICHTING RESIDENCE DE STEK

BALANS

	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023		31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
Materiele vaste activa						Eigen vermogen					
Gebouw	548,932	537,103	525,275	513,447	501,619	Inbreng kapitaal	378,102	378,102	378,102	378,102	378,102
Zonnepanelen	18,247	16,988	15,730	14,472	13,213	Reserve	0	-608	-2,765	-4,514	-5,857
Inventaris	73,036	65,348	57,660	49,972	42,284	Resultaat lopend jaar	-608	-2,157	-1,748	-1,343	-942
	640,214	619,440	598,665	577,891	557,116		377,493	375,336	373,588	372,245	371,303
Liquide middelen						Langlopende schulden					
Bank	12,279	17,146	22,423	28,104	34,187	Hypotheek	275,000	275,000	261,250	247,500	233,750
						Aflossing (20 jaar)	0	-13,750	-13,750	-13,750	-13,750
							275,000	261,250	247,500	233,750	220,000
						Kortlopende schulden					
							0	0	0	0	0
Totaal	652,493	636,586	621,088	605,995	591,303	Totaal	652,493	636,586	621,088	605,995	591,303



Fondsenwerving

Fondsen

■ Publieke Fondsen

- ▶ Provincie:
 - Subsidie “Passend Wonen in de Buurt” met einddatum 31-12-2018 en maximal €200.000
 - 90% Subsidie verstrekt bij aanvang project op basis van een accountantverklaring van de Prognose (December 2018)
- ▶ Gemeente:
 - Opstart subsidie van €17.500 om het project van de grond te krijgen
 - Onderhandelen over Aankoopprijs van Gebouw (verwijderen Asbest – koop incl. grond i.v.m. hypotheek)

■ Private Fondsen

- ▶ Extern bureau (Jemo Venray – No cure-No pay – kosten 9%)
- ▶ Selectie Fondsen en de “Te sponsoren posten”
- ▶ Aparte / Eigen aanvraag per fonds afhankelijk van de Doelgroep van het betreffende fonds
- ▶ Toch nog veel werk ondanks uitbesteding (Informatie memorandum is essentieel)
- ▶ Fondsenwerving kost veel tijd (besluitvorming 2-3 maanden)
- ▶ Liquiditeit: grotere fondsen verstrekken voorschot met afrekening bij einde van het project (als facturen betaald moeten zijn !!).

Fondsen

■ Lokale Financiering

- ▶ Dorpsraad
- ▶ Lokale bedrijven
- ▶ KNHM: Kern met Pit
- ▶ Zelfwerkzaamheid
 - Werving Vrijwilligers
 - Medewerking van Leveranciers
- ▶ Coöperatiefonds Rabobank
- ▶ Sponsoring in natura

■ Externe Financiering

- ▶ Hypotheek
- ▶ Keuze Bank (Rabobank)
 - Voorwaarden (Rente % - Aflossingstermijn)
 - Sociaal vastgoed versus Commerciëel vastgoed
 - Prognose beoordeling
 - Tijdsplan m.b.t. goedkeuring hypotheek door directie Rabobank

Administratie

■ Administratie

- ▶ Boekhouding opgezet in lijn met de posten uit de begroting
 - Maakt latere Rapportage naar Fondsen gemakkelijker
 - Bewaking van de project uitgaven noodzakelijk
 - Periodieke rapportage naar Stichtingsbestuur
- ▶ Beoordeling Offertes
- ▶ Controle Facturen met Offertes
- ▶ Bewaking Liquiditeit
 - Fondsen werken met 50-90% voorschot
 - Sommige (kleinere) fondsen keren direct 100% uit
 - Liquiditeit: grotere fondsen met afrekening bij einde van het project (als facturen betaald moeten zijn !!).

■ Eindrapportage fondsen

- ▶ Inhoudelijke Rapportage Maart 2020 (9 maanden ná Opening)
- ▶ Geen accountantsverklaring noodzakelijk
- ▶ Alle facturen gescand en opgestuurd (300-350 documenten)
- ▶ Laatste subsidie ontvangen 14 April 2020 (Oranjefonds)

Financiën per 31-01-2020

<u>Inkomsten</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Januari 2020</u>	<u>Totaal</u>
<u>Project Inkomsten</u>				
Fondsenwerving	202,500	246,663	-	449,163
Externe Financiering (Hypotheek)	-	275,000	-	275,000
Totaal Project Inkomsten	202,500	521,663	-	724,163
<u>Operationele Inkomsten</u>				
Huur inkomsten	-	18,975	6,900	25,875
Voorschotten	-	3,686	1,522	5,208
Waarborgsommen	-	2,500	-	2,500
Diversen	-	112	-	112
Totaal Operationele Inkomsten	-	25,272	8,422	33,694
Totaal Inkomsten	202,500	546,935	8,422	757,857

<u>Uitgaven</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Januari 2020</u>	<u>Totaal</u>
<u>Project Uitgaven</u>				
Opstart kosten Project	4,713	19,824	-	24,537
Opstart kosten Bouw	-	4,018	-	4,018
Aankoop Gebouw	-	173,308	-	173,308
Asbest sanering Dak	-	113,826	-	113,826
				-
Verbouwing Appartementen	-	277,858	39,178	317,036
Inrichting Ontmoetingsruimte	-	69,252	4,001	73,253
Inrichting Buitengebeuren	-	20,518	432	20,950
Totaal Project Uitgaven	4,713	678,604	43,611	726,928
<u>Operationele Uitgaven</u>				
Bank Kosten	72	145	13	230
Aflossing Hypotheek	-	-	1,146	1,146
Hypotheek Rente	-	4,076	687	4,763
Bestuurskosten	62	362	-	424
Energie Gas-Elektra-Water	-	3,633	218	3,851
Gemeente Belasting	-	-	55	55
Overige Huisvesting	-	836	62	899
Activiteiten Huiskamer	-	266	11	277
Verzekeringen	-	918	203	1,121
Totaal Operationele Uitgaven	134	10,236	2,396	12,766
Totaal Uitgaven	4,847	688,841	46,007	739,694

Samenvatting

<u>Samenvatting</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Totaal</u>
Resultaat Project	197,787	(135,751)	(43,611)	18,425
Resultaat Exploitatie	(134)	15,036	6,026	20,928
<u>Resultaat Boekjaar</u>	197,653	(120,715)	(37,585)	39,353

<u>Saldi Ultimo Boekjaar</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Kas - Kleine Kas	-	-	-
Rabo - RC Exploitatie	197,653	47,784	50,753
Rabo - Sparen Exploitatie	-	-	-
Totaal Kas-Bank	197,653	47,784	50,753
Te ontv. / (bet.) Leveranciers	-	(7,347)	(45,400)
Te ontv. / (bet.) Fondsen	-	36,500	34,000
Totaal Vlottende Aktiva	197,653	76,938	39,353



Vragen ??

<http://www.dorpsraadcastenray.nl/de-stek-residence>