



VKKL “Samen Wonen”

7 Mei 2022

**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 Residence De Stek

■ Project 2:

- ▶ Augustus 2019: het opstarten van de activiteiten voor de bewoners van Residence De Stek en de inwoners van Castenray (Huiskamer project).
- ▶ Dit project kreeg al snel te maken met de beperkingen van de Corona maatregelen. Een aantal activiteiten zijn toen gerealiseerd in onze buiten huiskamer (terras en tuin).

■ Project 3:

- ▶ Voorjaar 2020 – Najaar 2021: het inrichten en transformeren van de oude speelplaats naar een functionele tuin met behoud van voldoende “vrije” ruimte voor buiten activiteiten.

■ Project 4:

- ▶ Voorjaar 2021: het realiseren van een additioneel appartement met een buitenunit en door het gebruik maken van onze calamiteiten kamer.



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

Financiën per 31-01-2020

<u>Inkomsten</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Januari</u> <u>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</u> <u>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 per 31-01-2020

<u>Samenvatting</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Totaal</u>
Resultaat Project	197,787	(156,941)	(43,611)	(2,765)
Resultaat Exploitatie	(134)	15,036	6,026	20,928
<u>Resultaat Boekjaar</u>	197,653	(141,906)	(37,585)	18,163

<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



Resultaten

**Stichting
Residence De Stek
Castenray**

Resultaten Projecten 2018-2021

Project Verbouwing

Inkomsten	748,413 (*)
Uitgaven	720,121
Saldo Project	28,292

Project Huiskamer

Inkomsten	8,157
Uitgaven	5,111
Saldo Project	3,046

Project Tuin

Inkomsten	44,541
Uitgaven	34,365
Saldo Project	10,176

Project Noodunit

Inkomsten	60,200 (**)
Uitgaven	59,326
Saldo Project	874

Project Totalen

Inkomsten	861,311
Uitgaven	818,924
Saldo Alle Projecten	42,388

Memo: Externe Financiering

(*) Hypotheek Rabobank	275,000
(**) Onderhandse Lening	48,000
	323,000

Exploitatie 2019-2021

Inkomsten	Basis	2019	2020	2021	Totaal
	Jaar Prognose				
Max. huuropbrengst	40,440	18,975	41,400	47,403	107,778
Leegstand	(2,022)	-	-	(708)	(708)
Service-bijdragen	6,600	688	1,500	1,652	3,840
<i>subtotaal</i>	<u>45,018</u>	<u>19,663</u>	<u>42,900</u>	<u>48,347</u>	<u>110,910</u>
Kosten					
Operationele Kosten	18,390	5,943	7,428	7,183	20,553
Hypotheek rente (@ 2,9%)	7,200	4,076	7,922	8,024	20,022
Resultaat	<u>19,428</u>	<u>9,644</u>	<u>27,551</u>	<u>33,140</u>	<u>70,335</u>
Aflossing	13,752	-	13,752	13,752	27,504
Netto Cash Flow	<u>5,676</u>	<u>9,644</u>	<u>13,799</u>	<u>19,388</u>	<u>42,831</u>
Reserveringen					
Inventaris Vervanging		3,844	7,688	7,688	19,220
Zonnepanelen Vervanging		629	1,258	1,258	3,146
Onderhoud Gebouw		3,500	7,000	7,000	17,500
Totaal Reserveringen		<u>7,973</u>	<u>15,946</u>	<u>15,946</u>	<u>39,866</u>
Memo:					
Afschrijvingen (conventioneel)	20,775	9,332	18,665	19,522	47,519

Uitdagingen

■ Verhuur Appartementen

- ▶ Leegstand Begroot op 5%
- ▶ Wachtlijst kandidaten: ze niet altijd "klaar" om te verhuizen
- ▶ Kandidaten vinden is niet altijd gemakkelijk

- ▶ Ervaring: 3 bewoners overleden sinds medio 2019
- ▶ Slechts 1 maand leegstand gehad op $34 \times 5 = 170$ huurmaanden
- ▶ Inmiddels 1 extra appartement gerealiseerd (juni 2021)

■ Sociale huurprijs

- ▶ Initieel gestart op € 690+25 - nu € 708+25
- ▶ Maximale huurprijs in 2021: € 752,33 (incl. service kosten)
- ▶ Maximale Huur verhoging per 1 juli 2022: 2,3% (€ 16)

Uitdagingen

■ Externe Financiering

- ▶ Hypotheek bedrag € 275.000 voor 20 jaar
- ▶ Rente voor 3 jaar vast tegen 2,9%
- ▶ Verlening per 1 mei 2022 voor 5 jaar vast tegen 3,95%

- ▶ Extra financiering via onderhandse lening: € 48.000 tegen 1,5%

■ Personeel

- ▶ Voldoende Vrijwilligers voor Projecten
- ▶ Huiskamer project: ruim 40 vrijwilligers
- ▶ Regelmatig voorkomende werkzaamheden:
 - Tuin onderhoud: KBO schoffelploeg
 - Grote schoonmaak: 4x per jaar met vrijwilligers
 - Schoonmaak Toiletten - Gang: dagelijks door vrijwilligers/bewoonster
 - Klein onderhoud: vrijwilliger als Huismeester

Uitdagingen

■ Energie

- ▶ Centraal contract voor alle appartementen
- ▶ Salderen volledige zonne energie (ca. 18.000 kWh per jaar)
- ▶ Toekomst salderen ná 2023 onduidelijk
- ▶ Verbruik Gas 2021: 8.920 m³
- ▶ Verbruik Electra: 18.978 kWh en Zonne energie: 17.630 kWh
- ▶ Algemeen verbruik Stichting: te hoog met 45% (oorzaak in onderzoek)
- ▶ Isolatie buitenmuren in Uitvoering zomer 2022

■ Einde Vast contract per 2 maart 2022

- ▶ Variabele verbruiks-kosten per jaar: € 7.640
- ▶ Opties voor 1-jaar contract (Jan. 2022):
 - Verlengen Budget Energie (€ 15.100),
 - Innova Energie (€ 18.300),
 - Essent (€ 25.000)
- ▶ Contract met Budget Energie verlengd met 1 jaar
 - (Gas = € 1,48 per m³)
- ▶ Actuele Variabele gas prijs (mei 2022): € 2,96 bij Budget Energie

■ Enkele Bewoners hebben bij de Gemeente extra Energie subsidie aangevraagd

Gasprijzen 6 mei 2022

Gasprijzen per energieleverancier in 2022

Energieleveranciers	Januari 2021	Juli 2021	December 2021	April 2022	Mei 2022
1. BudgetEnergie	€0,806	€0,776	€1,83	€2,12	€2,96
2. Delta	€0,804	€0,861	€1,78	€3,00	€3,00
3. Eneco	€0,783	€0,953	€1,80	€2,78	€2,78
4. Energiedirect.nl	€0,788	€0,811	€2,24	€3,07	€2,53
5. Engie	€0,765	€0,827	€1,76	€3,03	€2,26
6. Essent	€0,798	€0,817	€2,24	€2,76	€3,09
7. Greenchoice	€0,814	€0,867	€2,05	€2,57	€2,57
8. NLE	€0,810	€0,776	€1,85	€2,12	€2,96
9. Oxxio	€0,796	€0,880	€1,69	€2,79	€2,79
10. Powerpeers	€0,759	€0,830	€1,56	€2,58	€2,58
11. Pure Energie	€0,800	€0,883	€2,17	€2,76	€2,76
12. Vandebron	€0,748	€0,811	€1,22	€3,38	€2,21
13. Vattenfall	€0,779	€0,825	€2,77	€2,32	€2,07
14. Vrijopnaam	€0,861	€0,962	€2,19	€2,74	€2,74
15. United consumers	€0,853	€0,915	€1,53	€2,34	€2,34
16. Innova Energie	NNB	NNB	€1,10	€2,28	€2,28
17. OM Nieuwe Energie	€0,79	€0,90	€1,89	€2,35	€2,12
18. Coolblue Energie	NNB	NNB	NNB	€2,21	€2,21
19. Gewoon Energie	NNB	NNB	NNB	€2,28	€2,28
20. Mega	NNB	NNB	NNB	€1,77	€1,77

Bron: Overstappen.nl





Vragen ??

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