

Wekerom, 19 september 2024

Bestuursverslag

Algemene Informatie

De stichting is eigenaar van het woonzorgcentrum Wicherumloo in Wekerom en heeft als doel het beheer van het vastgoed en de verhuur van 36 appartementen aan ouderen en zorgvragers. Het vastgoed is nieuw gebouwd en opgeleverd in november 2015.

De stichting wordt bestuurd door 5 bestuursleden. De stichting is een algemeen nut beogende instelling als bedoeld in artikel 5b van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (Awr) en is als zodanig gerangschikt door de Nederlandse Belastingdienst.

Gang van zaken gedurende het boekjaar

De huurinkomsten zijn stabiel en vertonen een licht stijgende lijn als gevolg van de toegepaste indexatie. Leegstand is niet aan de orde, de wachtlijst is groot genoeg om meestal aansluitende huurcontracten te kunnen afsluiten.

Dit boekjaar kenmerkt zich door stijgende energieprijzen. Het vastgoed beschikt over een zgn. blokaansluiting voor gas, water en elektra. Voor gas is sinds 2015 een variabel contract afgesloten met prijsaanpassingen per kwartaal. Voor elektra werden jaarcontracten afgesloten, maar de enorme prijsstijging op aflooptdatum 30 mei 2022 deed het bestuur besluiten om een dynamisch contract af te sluiten vanaf 1 juni 2022 met maandelijkse prijsaanpassingen.

Met de verhuurders wordt de verbruikte energie afgerekend op basis van door de stichting geplaatste tussenmeters (Roekel en De Vijfsprong) of op basis van m² (Willinkhuizen). De in rekening gebrachte voorschotbedragen zijn in 2022 en 2023 tussentijds verhoogd om het hoofd te bieden aan de grote prijsstijgingen. In 2023 kwam voor de huurders de zgn. Tijdelijke subsidieregeling Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) beschikbaar. Deze TTB is een **tegemoetkoming voor de hoge energieprijzen van 2023**. De subsidie is bedoeld voor bewoners van gebouwen met een blokaansluiting (1 hoofdaansluiting voor alle appartementen). De huurders van Wicherumloo vielen niet onder het door de overheid ingestelde prijsplafond. De stichting heeft de TTB aanvraag voor de individuele bewoners tijdig aangevraagd en uitgekeerd. Daardoor werden voor de huurders de sterk gestegen energieprijzen tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht. De stichting kon de totale energiekosten van de blokaansluiting dekkend doorberekenen aan de huurders. In 2023 is een huismeester in loondienst gekomen.

Gedragscodes

Hoewel formeel bij de stichting geen gedragscode voor integer handelen is ingevoerd streven de stichting en haar bestuursleden ernaar zich zorgvuldig, integer en maatschappelijk verantwoord te gedragen. Daarnaast hanteert de stichting een interne gedragscode inzake e-mail verkeer en het gebruik van internet en sociale media.

Risico's en onzekerheden voor de stichting

De stichting maakt geen gebruik van complexe financiële instrumenten. Tijdelijk overtollige liquide middelen worden gestald op een spaarrekening. Het bestuur zal op geen enkele wijze beleggen in risicovolle producten, waarbij het risico bestaat op verlies van de hoofdsom. Het verkrijgen van derivaten is niet toegestaan.

Doordat de financiering van het vastgoed van de stichting een variabele rente heeft en deze rente sinds medio 2022 fors gestegen is, blijft het resultaat in de nabije toekomst zwaar onder druk staan. Geplande aflossingen zullen daardoor minder snel mogelijk zijn. De hypotheekverstrekker heeft aangegeven mee te willen denken over een aanpassing van de rente.

De stichting heeft met alle huurders een huurcontract gesloten en wanbetaling komt tot nu toe niet voor. Met de thans lopende financiering en rekening houdend met de huidige liquiditeitspositie, kasstromen en de plannen voor de komende jaren, is het bestuur van mening dat voldoende liquide middelen beschikbaar zullen zijn om de continuïteit van de activiteiten van de stichting veilig te stellen. Het bedrag aan huurinkomsten is stabiel. Derhalve voorzien we geen kasstroomrisico.

Nabije toekomst

De aanhoudende inflatie en de gestegen hypotheekrente blijft een negatieve invloed hebben op de resultaatontwikkeling van de stichting. De toe te passen indexatie op de huren en op de servicekosten zal dit niet volledig kunnen opvangen.

Overige

Het stichtingsbestuur is iedereen erkentelijk voor zijn getoonde inzet.

Wekerom, 19 september 2024