

JAARVERSLAG

2021



**STICHTING
DE NIEUWE RENTMEESTER
VEENHUIZEN**

Jaarverslag

INHOUDSOPGAVE

DIRECTIEVERSLAG	4
WAT VOORAFGING IN 2021	4
AAN DE SLAG!	5
INHOUDELIJK VERSLAG 2021	6
AANKOPEN	6
BEHEER, ONDERHOUD EN VERHUUR	6
<i>Beheer</i>	6
<i>Onderhoud</i>	6
<i>Verhuur</i>	6
FONDSENWERVING	7
COMMUNICATIE	7
BEDRIJFSVOERING EN ORGANISATIE	7
<i>Organisatie</i>	7
<i>Risicomanagement</i>	8
FINANCIËN	10
<i>Kengetallen</i>	10
<i>Belastingen</i>	10
BALANS	11
STAAT VAN BATEN EN LASTEN	13
KASSTROOMOVERZICHT	14
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	15
TOELICHTING OP DE BALANS	19
TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN	23
OVERIGE GEGEVENS	25

Directieverslag

Op 19 februari 2021 is de Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen (verder te noemen dNR Veenhuizen), opgericht, met als doel het verwerven van een ensemble van panden en gronden in Veenhuizen.

Voorts streeft de stichting de volgende doelen na:

- 1) Het bevorderen van samenwerking tussen de diverse actoren op het gebied van behoud en beheer van monumenten, Nederlands erfgoed en andere architectonisch of historisch belangrijke bouwwerken of onderdelen van bouwwerken betreffende de locatie Veenhuizen in de gemeente Noordenveld en alles wat daar direct of indirect mee te maken heeft of kan hebben; de stichting streeft ernaar om voorlichting en educatie te geven over Veenhuizen en haar geschiedenis inzake de Koloniën van Weldadigheid.
- 2) Het in het kader van voormeld doel verkrijgen, bezwaren en vervreemden van registergoederen.
- 3) De stichting tracht dit doel te bereiken door al hetgeen te doen dat met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, één en ander in de ruimste zin van het woord. De stichting beoogt niet het maken van winst maar is een algemeen nut beogende instelling als bedoeld in artikel 5b van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (Awr) en beoogt als zodanig gerangschikt te zijn door de Nederlandse Belastingdienst.

Missie

Het monumentale ensemble Veenhuizen als geheel te behouden en door duurzaam beheer het te versterken en daar waar mogelijk door te ontwikkelen.

Visie

Veenhuizen kent drie kernwaarden: *structuur/hiërarchie/gezondheid, zelfvoorzienend/duurzaam/zelfstandig en maatschappelijk experiment/ontwikkeling van mensen.*

Deze kernwaarden staan centraal om de uniciteit van het ensemble te behouden en om door te borduren op de strategie van de huidige rentmeester en van daaruit een ontwikkelingsstrategie en exploitatiescenario's te bepalen. Dat is het uitgangspunt voor de visie op de ontwikkeling van Veenhuizen.

Een gebied als dit, met een historie in structuur enerzijds en zelfvoorzienend zijn en gericht op participatie anderzijds, laat zich niet vanaf de tekentafel ontwikkelen. Gaandeweg, met lokaal draagvlak, moet een ontwikkeling worden ondersteund om het bestaande te behouden voor de toekomst, om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren en om een exploitatie op te gang te houden en waar mogelijk te versterken.

Het gebied heeft zoveel in zich, het is de kunst om met alles wat Veenhuizen te bieden heeft het gebied te blijven 'laden', met de vrijheid waarvoor het gebied uitnodigt. De Nieuwe Rentmeester Veenhuizen ziet daarin een sterk lokaal verankerde, faciliterende rol als regisseur.

Wat voorafging in 2021

Na een jarenlange voorbereiding en een intensief gunningstraject kwam op 19 april 2021 het verlossende woord: 'stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen mag het eigendom van de Nederlandse Staat per 5 juli 2021 overnemen'. De vreugde was alle betrokkenen groot omdat

hieraan voorafgaand een lang en intensief tendertraject was voorlopen. De Nieuwe Rentmeester Veenhuizen (dNR) is een samenwerkingsverband tussen Stichting Het Drentse Landschap en BOEi. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door de beide directeuren van de genoemde organisaties.

Vanaf de bekendmaking is gewerkt aan het inrichten van de werkorganisatie en het treffen van voorbereidingen zodat op 5 juli onze huurders in Veenhuizen zo weinig mogelijk zouden merken van de veranderingen. Naast het aantrekken van een ontwikkelmanager/secretaris is een bouwkundige aangesteld en werken vanuit Het Drentslandschap en BOEi diverse medewerkers voor dNR Veenhuizen.

Aan de slag!

Met de overhandiging van de sleutels startte ook het beheer van het monumentale ensemble. Na een relatief rustige zomer werden in het najaar de eerste onderhoudswerkzaamheden opgepakt. Het team onderhoud en beheer werd geconfronteerd met de nodige calamiteiten en kampte met een kennistekort omdat niet alle informatie compleet was doorgekomen van het Rijksvastgoedbedrijf. Desondanks deze kinderziektes zijn alle calamiteiten verholpen en ontstond er meer en meer grip op het vastgoed. Ook in het groen onderhoud werden de nodige klussen opgepakt zoals het kappen van dode bomen, stormschade opruimen en het snoeien/opruimen van opslag in lanen en langs waterwegen.

De eerste zes maanden heeft dNR Veenhuizen zich vooral gericht op het oplossen van urgent onderhoud en beheerszaken rondom de verhuur van het vastgoed. De huurders en dorpsbewoners staan positief kritisch tegenover de komst van dNR Veenhuizen. Wel moesten alle partijen in het begin nog aan elkaar wennen. Zo moesten de huurders wennen aan een meer zakelijk benadering van de afspraken uit de huurcontracten en moest dNR Veenhuizen nog bekend raken met de vele 'gewoontes' in het dorp. Daarbij hebben een aantal slepende kwesties uit het verleden de organisatie relatief zwaar belast.

Daarnaast zijn verkennende gesprekken gevoerd met diverse stakeholders zoals de gemeente Noordenveld, provincie Drenthe, Veenhuizen Boeit, de Ondernemerskring Veenhuizen en bewonersbelangen Veenhuizen. Al met al een intensieve periode met als resultaat dat dNR Veenhuizen zich goed heeft weten te wortelen in het Unesco Wereld erfgoed Veenhuizen.

Met de opgedane ervaringen zal dNR Veenhuizen in 2022 aan de slag gaan met het ontwikkelplan voor het ensemble. Omwille van draagkracht en het ophalen van creatieve ideeën wordt dit ontwikkelplan in nauw overleg en afstemming met de diverse stakeholders verkend. De verwachting is dat het plan na de zomer van 2023 gereed zal zijn.

Veenhuizen, 17 juni 2022

Bestuur stichting de Nieuwe Rentmeester,

Sonja van der Meer en Arno Boon

Inhoudelijk verslag 2021

Aankopen

Na de aankoop van het ensemble van het Rijksvastgoedbedrijf hebben in 2021 geen nieuwe transacties plaatsgevonden. Nieuwe initiatieven zijn nog in onderzoek en worden dus niet uitgesloten in 2022.

Beheer, Onderhoud en Verhuur

Beheer

Het professionele team heeft zich het eerste jaar kunnen vormen tot een efficiënte werkorganisatie. De lijnen zijn kort en wekelijks vindt er afstemming plaats tussen bestuur en organisatie.

De organisatie heeft zich in eerste instantie gevestigd in het voormalige kantoor van het Ontwikkelbedrijf Veenhuizen aan de Hoofdweg 120. Een bescheiden functioneel onderkomen. . Afhankelijk van de ontwikkelingen en invullingen van de panden zal ter zijnde tijd bepaald worden waar van dNR Veenhuizen zich zal vestigen.

Onderhoud

Het onderhoud in 2021 betrof voornamelijk curatief onderhoud gericht op installaties, wind en waterdichtheid en groenonderhoud. Hierbij waren veiligheid en gezondheid de leidende principes. Met name rondom het hotel Bitter en Zoet en het Nationaal Gevangenis Museum bleek de brandveiligheidsinstallatie en luchtbehandeling niet op orde te zijn. Bovendien is het noodzakelijke onderhoud aan de cv-installatie uitgevoerd.

Ook in het groen onderhoud is veel gedaan. Om ongevallen te voorkomen tijdens een mogelijke najaarsstorm, welke daadwerkelijk in december plaatsvond, is een groot aantal zieke bomen en dode takken verwijderend. Tevens is om verdere aantasting van gebouwen veel 'groen' opgeruimd.

Verhuur

Met betrekking tot de verhuur van de diverse panden is in het eerste halfjaar (de 2^e helft van 2021) veel energie gestoken in het leggen van contacten en de afstemming met de huurders. Met name het gebruik en verdeling van onderhoudskosten was hierbij een aandachtspunt.

Naast het beheer van de lopende huurcontracten moest er duidelijkheid komen over de NUTS aansluitingen en energiecontracten. Het Rijksvastgoedbedrijf bleek nog veel contracten op haar naam te hebben en soms was het onduidelijk over hoe de kosten verrekend moesten worden. Het beheerteam heeft de administratie opgeschoond en nieuwe afspraken zijn gemaakt met de huurders en anti-kraak verhuurders.

Omwille van eenduidigheid over de anti-kraak gebruikersovereenkomsten is ervoor gekozen om met één organisatie verder te gaan. De Vastgoedbeschermer heeft het werk per januari 2022 overgenomen van Ad-hoc beheer.

Fondsenwerving

dNR Veenhuizen heeft voor een tiental panden een beroep gedaan op de herbestemmingssubsidies en voor vier panden de cofinanciering wind- en waterdichtregeling aangevraagd. Met de aanvraag voor herbestemming is tevens de aanvraag voor een onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen aangevraagd.

Communicatie

In het kader van kennismaking met dNR Veenhuizen is bij aanvang in september een informatieavond georganiseerd. Tevens is er in september en december een nieuwsbrief huis aan huis verspreid in Veenhuizen. Hierin zijn de bewoners en huurders geïnformeerd over de vorderingen van dNR Veenhuizen. Deze Nieuwsbrief is zeer positief ontvangen door de inwoners. Naast een fysieke brief is wordt ook informatie verstrekt op de website van dNR Veenhuizen.

Vanaf september is gestart met een inloopspreekuur van 11:00 tot 12:00 elke vrijdag.

Bedrijfsvoering en organisatie

Organisatie

dNR Veenhuizen beschikt zoals gezegd over een kleine werkorganisatie die onder aanvoering van de ontwikkelmanager/secretaris werkt aan het opstellen van het beleids- en uitvoeringsplan en tegelijk de uitvoering daarvan. Het bestuur stuurt de organisatie aan. Het bestuur bestaat uit de directeuren van BOEi en Het Drentse Landschap en komt minimaal 4 keer per jaar bij elkaar; in de praktijk is dit maandelijks.

Naast het bestuur en de ontwikkelmanager/secretaris bestaat de werkorganisatie uit medewerkers van Het Drentse Landschap en BOEi: bouwkundigen (3 personen), secretariaat (2 personen), control en administratie (2 personen), communicatie en pr (2 personen), verhuurmedewerker (1 persoon) en een jurist (1 persoon). Allen werken parttime voor dNR Veenhuizen, maar zijn wel dagelijks betrokken bij alle ontwikkelingen.

Risicomanagement

Algemeen

Elke organisatie loopt bij de uitvoering van haar activiteiten risico's. Het beleid van dNR Veenhuizen is erop gericht deze risico's te onderkennen en zo goed mogelijk te beheersen. De voornaamste risico's betreffen de exploitatierisico's, de operationele risico's en de financiële risico's.

Risicoprofiel

dNR Veenhuizen heeft geen eigen risicoprofiel bepaald, maar heeft haar risicomanagement ontleend aan het risicomanagement van BOEi en Het Drentse landschap. Aan de hand van een kans – impact analyse en de gehanteerde beheersingsmaatregelen, wordt invulling gegeven aan de risicobeheersing. Ten aanzien van de operationele risico's wordt met name gesteund op de beheersingsorganisatie van BOEi.

Beheersingsmaatregelen

De maatregelen om risico's te beperken in de organisatie betreffen een mix van preventieve en repressieve maatregelen. De preventieve maatregelen zijn voornamelijk gericht op standaardisering van besluitvorming en processen, alsmede het creëren van een cultuur waarin bewustwording van deze risico's groot is. De repressieve maatregelen zijn voornamelijk gericht op het controleren van de juiste toepassing van de gemaakte afspraken.

Exploitatie risico's

De direct aan de herbestemming en exploitatie van objecten verbonden risico's worden onder andere beheerst door aankoop, verkoop, investerings- en financieringsbeslissingen te laten plaatsvinden onder voorafgaande goedkeuring van het bestuur. De RvC BOEi en de RvT HDL worden ook geïnformeerd.

Operationele risico's

Operationele risico's worden beheerst door het waar mogelijk toepassen van functiescheiding. De verdere uitbreiding van geautomatiseerde hulpmiddelen (applicaties) vormt een belangrijk onderdeel van het beheersen van operationele risico's. dNR Veenhuizen maakt gebruik van de processen van BOEi. In het Handboek Administratieve Organisatie van BOEi zijn deze processen vastgelegd. Een alerte en verantwoordelijke houding bij medewerkers en freelancers, gemonitord door het bestuur, is uiteraard de belangrijkste voorwaarde voor het voorkomen van operationele risico's.

Leegstandsrisico op projecten in exploitatie wordt beheerst door rekening te houden met een jaarlijkse leegstand per project. Dit leegstandsrisico wordt per project en per type huurder beoordeeld. Op basis hiervan wordt in de begroting jaarlijks een correctie op de omzet in verband met potentiële leegstand opgenomen.

Het beheersen van het risico dat contractanten niet aan de verplichtingen voldoen is een belangrijke pijler. Een adequaat debiteurenbeheer alsmede het steeds in nauw contact blijven met deze partijen is daarbij essentieel.

Financiële risico's

dNR heeft (nog) geen treasurystatuut opgesteld. De uitwerking zal naar verwachting in 2023 plaatsvinden.

De toename van bouwkosten is een reëel risico. Bij de uitbesteding van werk wordt nauwlettend de begroting aangehouden en waar mogelijk wordt gewerkt met vaste prijzen voor aangenomen werk.

Beleid

Het beleid is erop gericht gevolgen van rente- en koersschommelingen te beperken. dNR Veenhuizen maakt daarbij geen gebruik van derivaten om deze risico's te beperken.

Renterisico

Renterisico's worden beheerst door de financiering van projecten in overwegende mate aan te gaan tegen langlopende vaste rentepercentages te beperken. Liquide middelen van dNR Veenhuizen worden aangehouden bij de Rabobank.

Kredietrisico

Kredietrisico op financiële instelling als gevolg van het beheer van credit gelden en vorderingen uit hoofde van financiële transacties. Conform de bepalingen in het Treasury statuut worden gelden (per saldo) alleen uitgezet bij partijen met een minimale rating van Aa2 (Moody's) voor verplichtingen met een looptijd > 1 jaar en P-1 (Moody's). Wel is gesteld dat een minimaal werkkapitaal voor lagere ratings mag worden aangehouden. Dit werkkapitaal is gesteld op € 10.000 per financiële instelling.

Strategische risico's

Ten aanzien van de strategische risico's is het risico op een liquiditeitstekort de meeste voorname. Het mitigeren van liquiditeitsrisico's wordt onder meer vormgegeven door reguliere besprekingen van de investeringsplannen in het licht van de toekomstige liquiditeiten. Telkens zullen er door dNR Veenhuizen keuzes gemaakt moeten worden in welk project zij wel en niet wil investeren. Voordat er verplichtingen naar de toekomst aangaan worden, moeten deze gedekt zijn met harde toezeggingen van financiers, subsidieverstrekkingen, of andere stakeholders.

Financiën

Het jaar is afgesloten met een resultaat van € 24.274 positief. Het (verkorte) jaar 2021 wordt door het bestuur als een opstartfase gezien. Na de aankoop van het ensemble op 5 juli 2021, heeft dNR Veenhuizen eerst tijd geïnvesteerd in haar huurders en pachters en het in beeld krijgen van de totale onderhoudsopgave.

Door het eerst structureren van de lopende exploitatie, is in 2021 de basis gelegd om verder te bouwen aan de plannen, zoals door dNR Veenhuizen zijn gepresenteerd.

Kengetallen

De kengetallen voor solvabiliteit en liquiditeit zijn hieronder opgenomen.

Kengetallen per balansdatum	<u>31-12-2021</u>	<u>19-2-2021</u>
Solvabiliteit garantievermogen / TV	6,4%	0,0%
Current ratio	1,2	-
Quick ratio	1,2	-

Belastingen

dNR Veenhuizen is vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting. Sinds de verwerving van het ensemble verricht dNR Veenhuizen voor de omzetbelasting belaste prestaties. dNR Veenhuizen is per 1 juli 2021 omzetbelastingplichtig geworden.

Assen, 17 juni 2022

S. van der Meer
Bestuurder

A.K.D. Boon
Bestuurder

Balans

Na resultaatbestemming
(Bedragen x € 1,-)

	<u>31-12-2021</u>	<u>19-2-2021</u>
Activa		
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa	10.973	-
Vlottende activa		
Vorderingen		
2 Debiteuren	88.102	-
3 Overige vorderingen	<u>1.198</u>	<u>-</u>
	89.300	-
Liquide middelen		
4 Banken	326.337	-
	<u>426.610</u>	<u>-</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>19-2-2021</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
5 Bestemmingsreserves	-	-
6 Overige reserves	<u>27.192</u>	<u>-</u>
	27.192	-
7 Langlopende schulden	63.470	-
Kortlopende schulden		
8 Belastingen	7.858	-
9 Crediteuren	41.335	-
10 Overlopende passiva	<u>286.755</u>	<u>-</u>
	335.948	-
	<u><u>426.610</u></u>	<u><u>-</u></u>

Staat van baten en lasten

(Bedragen x € 1,-)

	<u>Realisatie</u>	
		<u>2021</u>
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en diensten		
Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen	297.294	
Som van baten	<u>297.294</u>	297.294
Lasten		
<i>Besteed aan de doelstellingen</i>		
Aankoop panden en terreinen	12.078	
Exploitatiekosten panden en terreinen	245.793	
Kosten voorlichting, promotie en educatie	11.554	
Besteed aan de doelstellingen	<u>269.425</u>	269.425
<i>Beheer en administratie</i>		
Kosten beheer en administratie	77	
Beheer en administratie	<u>77</u>	77
Som van lasten		<u>269.502</u>
Financiële baten en lasten		
Rentelasten rekeningen-courant	341	
Rentebaten en -lasten banken, per saldo	259	
Som van financiële baten en lasten	<u>600</u>	600
Resultaat		<u><u>27.192</u></u>

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.-)

<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	2021
Resultaat voor rente en belastingen	27.792
mutatie voorraden	-
mutatie vorderingen	89.300-
mutatie kortlopende schulden	<u>335.348</u>
mutatie werkkapitaal	246.048
kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>273.840</u>
betaalde/ontvangen interest	<u>-</u>
	-
kasstroom uit operationele activiteiten	<u>273.840</u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	
Investerings in materiële vaste activa	<u>10.973-</u>
kasstroom uit investeringsactiviteiten	10.973-
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	
Opgenomen bedragen (langlopend)	63.470
Aflossingen langlopend	<u>-</u>
kasstroom uit financieringsactiviteiten	63.470
mutatie liquide middelen	<u>326.337</u>
liquide middelen per primo periode*	-
liquide middelen per ultimo periode*	<u>326.337</u>
mutatie liquide middelen	<u>326.337</u>

*) Dit betreft de balanspost liquide middelen

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van dNR Veenhuizen bestaan uit het verwerven, restaureren, herbestemmen en exploiteren van cultureel erfgoed, zijnde een deel van het Werelderfgoed van Veenhuizen, alsmede het werven van fondsen voor het instandhouden van dit Werelderfgoed.

De cijfers zijn opgesteld conform de Richtlijn Verslaggeving Fondsenwervende Instellingen (RJ 650).

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van resultaat vinden plaats op basis van historische kosten (aanschafwaarde min subsidies). Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Vastgoedbeleggingen

Deze materiële vaste activa betreffen onroerende zaken (of delen daarvan) welke worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijging, of beide, te realiseren, en niet voor:

- Gebruik in de productie of de levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op historische kostprijs, waarin opgenomen de herbestemmingskosten en financieringslasten. De historische kostprijs wordt verminderd met vastgestelde subsidies, cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de historische kostprijs bij (eerste) ingebruikname, rekening houdend met een eventuele restwaarde van de opstallen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming, zijnde het eerste moment van verhuur van een gebouw.

Over restauratiekosten, gemaakt na ingebruikname van een gebouw, wordt pas dan afgeschreven wanneer de betreffende restauratie is afgerond.

Subsidies vastgesteld na ingebruikname verminderen de jaarlijkse afschrijving lineair voor de resterende duur van de afschrijving van het betreffende object.

Voor de kosten van periodiek groot onderhoud wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening is opgenomen onder de overige voorzieningen aan de passiefzijde van de balans.

Overige materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden gewaardeerd op historische kostprijs. De afschrijvingen worden gebaseerd op de economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de historische kostprijs. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Onderhanden werk

Het onderhanden werk omvat de projectontwikkeling van dNR Veenhuizen voor eigen rekening en risico.

Het onderhanden werk en de voorraden gereed product worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten, de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend en een opslag voor algemene kosten en projectrente. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Als onderhanden werk wordt verantwoord:

- Projecten die na (her)bestemming worden verkocht. Deze projecten worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, minus eventueel ontvangen verkoopopbrengsten en subsidies;
- projecten bestemd voor verhuur, waarvan definitieve ingebruikname nog niet heeft plaatsgevonden en waarvan investeringen of subsidieontvangsten op initiële investeringen nog plaats (moeten) vinden. Tijdelijke verhuur (zoals antikraak) wordt niet beschouwd als eerste ingebruikname;
- projecten waarvan de uiteindelijke bestemming nog niet vaststaat. Deze projecten worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, minus eventueel ontvangen verkoopopbrengsten en subsidies;
- investeringen in projecten, welke nog geen juridisch eigendom van BOEi zijn, mits een specifiek besluit door de Raad van Commissarissen is genomen voor de betreffende investering. Deze projecten worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs, minus eventueel ontvangen subsidies.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling.

Voorziening

De voorziening heeft betrekking op toekomstige kosten van onderhoud van materiële vaste activa in exploitatie.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Behandeling van subsidies

Subsidies worden in mindering gebracht op geactiveerde kosten, zodra en voor zover ze gerealiseerd zijn. Voorschotten op nog niet gerealiseerde subsidies worden verantwoord onder de

kortlopende schulden. Uitzondering hierop zijn projecten welke reeds volledig in exploitatie zijn. Hiervoor worden reeds ontvangen subsidies wel in mindering gebracht op het project.

Grondslagen resultaatbepaling

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Lasten en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper.

De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Exploitatiesubsidies

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de staat van baten en lasten gebracht in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen/waarvan de opbrengsten zijn gedeerd/waarvan het exploitatietekort zich heeft voorgedaan.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Kasstromen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

(Bedragen x € 1,-)

Activa

1. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan volledig uit vastgoedbeleggingen.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	31-12-2021
Stand primo	-
Bij: Aankopen	10.973
Stand ultimo	<u>10.973</u>

Op de initiële aankoop van de vastgoedbeleggingen vindt geen afschrijving plaats. Op investeringen in het vastgoed vindt een jaarlijkse afschrijving plaats, afhankelijk van de aard van de investering variërend van 15 jaar (installaties) tot 30 jaar (bouwkundige ingrepen). Voor de bouwkundige ingrepen wordt een restwaarde van 20% gehanteerd.

2. Debiteuren

Dit betreft het saldo aan openstaande debiteuren per balansdatum, onder aftrek van de gerealiseerde voorziening, als volgt:

	31-12-2021
Debiteuren	88.102
Af: voorziening voor dubieuze debiteuren	-
Stand ultimo	<u>88.102</u>

Per 31 december 2021 wordt geen voorziening voor dubieuze debiteuren noodzakelijk geacht.

3. Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit:

	31-12-2021
Vooruitbetaalde bedragen	1.198
Stand ultimo	<u>1.198</u>

4. Liquide middelen

Dit betreft het saldo op de bankrekeningen. Het saldo aan liquide middelen wordt geheel aangehouden bij de Rabobank.

	31-12-2021
Rabobank rekening-courant	326.337
Stand ultimo	<u>326.337</u>

Passiva

5. Bestemmingsreserves

Er worden geen bestemmingsreserves aangehouden door de stichting.

6. Overige reserves

Het verloop is als volgt:

	31-12-2021
Stand primo	-
Bij: toevoeging resultaat boekjaar	27.192
Stand ultimo	<u>27.192</u>

7. Langlopende schulden

Dit betreffen ontvangen waarborgsommen voor huurovereenkomsten, welke niet binnen 1 jaar kunnen worden opgezegd, alsmede rekeningen-courant met looptijden langer dan 1 jaar.

	31-12-2021
Waarborgsommen	16.250
Rekening-courant Stichting Het Drentse Landschap	37.150
Rekening-courant BOEi	10.070
Stand ultimo	<u>63.470</u>

	31-12-2021
Stand primo	-
Bij: Stortingen	36.879
Bij: Rente	271
Stand ultimo	<u>37.150</u>

	31-12-2021
Stand primo	-
Bij: Stortingen	10.000
Bij: Rente	70
Stand ultimo	<u>10.070</u>

Over de uitstaande middelen in rekening-courant met Stichting Het Drentse Landschap en BOEi wordt een rentevergoeding betaald van 1,5% per jaar.

8. Belastingen

Dit betreft de te betalen omzetbelasting, als volgt:

	31-12-2021
Omzetbelasting 2021	7.858
Stand ultimo	<u><u>7.858</u></u>

9. Crediteuren

Dit betreft het saldo aan openstaande crediteuren per balansdatum.

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan per balansdatum uit de volgende posten:

	31-12-2021
Nog te betalen bedragen	132.652
Vooruitgefactureerde huur	115.532
Vooruitontvangen subsidie	36.000
Waarborgsommen	2.571
Stand ultimo	<u><u>286.755</u></u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen te vermelden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum, welke een materieel effect hebben op de jaarrekening.

Toelichting op de staat van baten en lasten

(Bedragen x € 1,-)

	2021
<i>Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen</i>	
Opbrengsten uit verhuur gebouwen, pacht en jachthuur	295.973
Opbrengsten uit servicevergoedingen	1.321
Overige opbrengsten uit exploitatie	-
<i>Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen</i>	<u><u>297.294</u></u>

Besteed aan de doelstellingen	2021
<i>Aankoop panden en terreinen</i>	
Notariskosten	12.078
Uitvoeringskosten eigen organisatie	-
<i>Aankoop panden en terreinen</i>	<u><u>12.078</u></u>

<i>Exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>	2021
<u><i>Directe exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i></u>	
Machines en gereedschappen	-
Groen onderhoud	9.265
Onderhoudskosten gebouwen (planmatig, groot onderhoud)	4.284
Onderhoudskosten gebouwen (correctief, klein onderhoud)	10.141
Energiekosten	76.382
Vaste lasten	11.322
Verzekeringen	38.612
Overige exploitatiekosten	4.327
<i>Directe exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>	<u><u>154.333</u></u>

<u><i>Indirecte exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i></u>	
Toerekenbare personeelskosten	69.112
Huisvestingskosten	500
Kantoorkosten	13.853
Verkoopkosten	-
Algemene kosten	7.995
<i>Indirecte exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>	<u><u>91.460</u></u>

<i>Totaal exploitatiekosten panden en terreinen</i>	<u><u>245.793</u></u>
--	-----------------------

<i>Kosten voorlichting, promotie en educatie</i>	
Kosten pr en voorlichting	2.767
Kosten marketing	5.987
Kosten website	2.800
<i>Kosten voorlichting, promotie en educatie</i>	<u>11.554</u>
Totaal besteed aan de doelstellingen	<u><u>269.425</u></u>

Beheer en administratie 2021

<i>Kosten beheer en administratie</i>	
Overige kosten derden	77
<i>Kosten van verkrijging overige baten</i>	<u>77</u>

Assen, 17 juni 2022

S. van der Meer
Bestuurder

A.K.D. Boon
Bestuurder

Overige gegevens

Algemene gegevens

Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen
Kloosterstraat 5, 9401 KD Assen
Email: info@nieuwerentmeester.nl

KvK nummer: 81954379
RSIN: 862283887
Website: <https://nieuwerentmeester.nl/>

De Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen is sinds 20 september 2021 erkend als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI) en daarbij ook erkend als Culturele instelling.

Resultaatsbestemming

Conform de statuten worden slechts vermogen aangehouden in de stichting voor zover dit redelijkerwijs nodig is voor de continuïteit van de voorziene werkzaamheden ten behoeve van de doelstelling van de stichting. Het resultaat over 2021 wordt toegevoegd aan de overige reserve als vermogensbestanddeel voor de instandhouding van de doelstelling. Een bestemmingsreserve wordt voor alsnog niet gevormd.