

JAARVERSLAG

2023

DE NIEUWE

RENTMEESTER

**STICHTING
DE NIEUWE RENTMEESTER
VEENHUIZEN**

Jaarverslag

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	4
<i>Ontwikkelplan dNR Veenhuizen</i>	5
<i>Governance</i>	5
<i>Beheer en Onderhoud</i>	6
<i>Duurzaamheid & Energie</i>	7
<i>Aankopen</i>	9
<i>PR & Communicatie</i>	9
<i>Bedrijfsvoering dNR Veenhuizen</i>	9
<i>Risicomanagement</i>	10
<i>Financieel verslag</i>	12
<i>Vooruitblik 2024</i>	13
<i>Jaarrekening</i>	14
BALANS	14
STAAT VAN BATEN EN LASTEN	16
KASSTROOMOVERZICHT	17
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	18
TOELICHTING OP DE BALANS	21
NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	25
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	25
TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN	26
OVERIGE GEGEVENS	29
ALGEMENE GEGEVENS	29
RESULTAATSBESTEMMING	29

Bestuursverslag

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.

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.

De stichting streeft 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.

Ontwikkelplan dNR Veenhuizen

dNR Veenhuizen pakt haar regierol en verantwoordelijkheid breed op, maar is primair alleen verantwoordelijk voor haar bezit; ca. 80 monumentale gebouwen en ca. 45 ha. grond. Er is in 2021 een visie opgesteld die kijkt verder dan alleen dat bezit. Omwille van het draagvlak en het ophalen van creatieve ideeën wordt dit ontwikkelplan continu in nauw overleg en afstemming met de diverse stakeholders verbeterd.

Exploitatie:

In 2023 is met name gewerkt aan de verbetering van de exploitatie. Dit gebeurde door het eindigen van antikraak contracten en het aanbieden van huurcontracten en het beter in beeld krijgen en daarmee meer controle krijgen op de uitgaven vanuit planmatig beheer en onderhoud. Alhoewel we goede stappen maken lopen we op een aantal plekken tegen onze (financiële) grenzen aan en hebben we nog niet de goede balans tussen onze opbrengsten, uitgaven en investeringsmogelijkheden gevonden.

De opgave is evident:

- Realisatie restauratie opgave.
- In lijn brengen van de huuropbrengsten met de beheer en onderhoud kosten.
- Investerings in herbestemming en verbetering bezit.
- Versterking van onze vastgoed positie om het ensemble weer bij elkaar te brengen.

In 2023 is gewerkt aan het inventariseren van de genoemde onderdelen. Dit heeft ons inzicht gegeven in de opgave die er ligt voor de komende jaren.

Kortom: Het realiseren van structurele verbetering in uitgaven en opbrengsten is 2023 ten dele gelukt, maar vraagt op een aantal fronten meer tijd.

Projecten:

Toerisme is naast justitie één van de economische motoren van het gebied. In 2023 is (opnieuw) een start gemaakt met de projecten uitbreiding Nationaal Gevangenis Museum en Pioniers van het Noorden. Beide projecten zijn gericht op versterking van de positie van Veenhuizen, meer speciaal het gevangenis museum, en borging van het kwalitatief aanbod voor bezoekers van het wereld erfgoed Veenhuizen

Relatiemanagement;

dNR Veenhuizen heeft in 2023 sterk ingezet op het wortelen in Veenhuizen. De contacten met de gemeente en Provincie zijn versterkt en er is sprake van structurele verbetering in afstemming met onze belangrijkste stakeholders. DNR Veenhuizen is zichtbaar en herkenbaar aanwezig in de Veenhuizen en is daarmee in staat ook informeel haar brede regierol op te pakken.

Governance

Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door de directeuren van de organisaties BOEi en Het Drentse Landschap, die op persoonlijke titel in het bestuur zitting hebben. Het aanpassen van governance van de stichting dNR Veenhuizen is in 2023 door het bestuur besproken met de RvC van BOEi en de RvT van HDL. De beide bestuurders hebben zich laten ondersteunen door een externe adviseur. Deze gesprekken krijgen een vervolg in de eerste helft 2024 en moeten leiden tot optimalisatie van het huidige governance model in 2024.

De dagelijkse directie is voor een periode van 2 jaar aangetrokken tot en met december 2024. In deze periode moet de organisatie verder door zelfstandig worden en de bedrijfsvoering en exploitatie op een hoger plan gebracht worden.

Beheer en Onderhoud

Storingen

In 2023 is het gelukt om planmatiger te werken en is er meer continuïteit in de afhandeling van met name de curatieve werkzaamheden. Storingen/meldingen en klachten worden structureel vastgelegd, en de opvolging klachtafhandeling is meer gestroomlijnd en wordt nu gemonitord. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke vermindering van het aantal herhaalmeldingen.

Het contact met de storingsdienst via aannemer Brands heeft korte lijnen en werkt goed. In het najaar van 2024 wordt het proces van de afhandeling van klachten en de uitgevoerde werkzaamheden geëvalueerd. Hierbij wordt nagegaan of het wellicht efficiënter is om in 2024 bepaalde (dure) eenvoudiger werkzaamheden in eigen beheer te gaan uitvoeren.

MJOP

In de eerste helft van 2023 is een nieuwe opdracht verstrekt aan de Monumentenwacht Drenthe met als doel inspectierapporten op te leveren die in O-prognose kunnen worden ingevoerd, met als doel om Meerjaren onderhoudsprognoses (MJOP's) te kunnen maken. Medio 2024 moet dit zijn afgerond.

dNR Veenhuizen wil meer regie op het proces en de inhoudelijke invulling van de MJOP's. Daarom kiezen we nadrukkelijk voor samenwerking met de Monumentenwacht met als achtervang Het Drentse Landschap. We investeren daarmee in samenwerking met onze partners en in de opleiding van het eigen personeel. Hiermee is onze stichting in de toekomst zelf beter in staat te begroten en op termijn het curatief onderhoud verder te beperken.

Subsidies

De werkzaamheden in relatie tot de verkregen subsidies van de Provincie zijn in 2023 bij diverse aannemers weggezet en lopen op schema. In 2024 moet het werk behorend bij deze subsidies zijn uitgevoerd.

Groen

Er is in de eerste helft 2023 een praktisch beheerplan groen opgesteld. Dit in samenwerking met de rayonbeheerder van Het Drentse Landschap, de Eerste wijk en ondersteund in de uitvoering door de Reclassering. Dit programma heeft geleid tot een sterk verbeterd beeld van het groenonderhoud en zal de komende jaren worden geëvalueerd en aangescherpt.

De zomerstormen hebben voor veel schades gezorgd en gaven extra druk op het groenbudget/curatief onderhoud. Ook bracht dit in beeld dat er een beheerplan voor de bomen ontbreekt. Op een aantal plaatsen is sprake van achterstallig beheer en onderhoud. Voorlopig wordt geacteerd op basis van meldingen/piepsysteem. Voor 2024 wordt gekeken of en op welke wijze een boombeheerplan kan worden opgesteld, bij voorkeur wordt dit opgepakt met de Provincie (versterking lanenstructuur) en de gemeente Noorderveld.

Water

Er is geen beheerplan voor de watergangen. Wel zijn er veel klachten met name van de visvereniging over de kwaliteit van beschoeiing en viswater. Het waterbeheer vraagt om een inhaalslag als het gaat om het uitkammen van sloten en snoeien van kades. Gezien de mix van bezit (gemeente/dNR/Justitie en overige eigenaren) willen we kijken of we voor de toekomst kunnen samenwerken middels een gezamenlijk beheerplan blauw (water) en ook groen voor geheel Veenhuizen.

Energielasten

De feitelijke verbetering door deels doorberekening GWL-lasten aan nieuwe huurders en deels andere afspraken met gebruikers en overname energielevering, zijn te niet gedaan door de stijging energielasten in 2023. Ook was een versnelling begroot in hernieuwde afspraken over energie met zittende huurders, maar dat bleek weerbarstiger dan verwacht.

Verhuur

In 2023 is ingezet op verbetering exploitatieresultaat via de onderstaande lijnen.

- Het beëindigen van gebruikersovereenkomsten/antikraak die werden aangeboden via de Vastgoedbeschermer. Het beheer en verhuur wordt nu door dNR Veenhuizen gedaan.
- Het beëindigen van gebruikersovereenkomsten waarbij dNR Veenhuizen verantwoordelijk is voor betaling van de (gehele) energielasten.
- Het in beeld brengen en opschonen van alle overeenkomsten, verkregen rechten op gronden en weilanden in bezit van de stichting en deze waar mogelijk opzeggen en aanpassen.
- Het in beeld brengen van gronden (snippergroen) en niet cultuurhistorisch waardevolle objecten (zoals garages), welke in aanmerking kunnen komen voor vervreemding.
- Het in beeld brengen van overige gebruik/gewoonte overeenkomsten en deze waar mogelijk opzeggen en aanpassen.

Bovenstaande betekent dat we vaak moeten uitleggen waarom we deze veranderingen doorvoeren. In 2023 is daarom veel tijd geïnvesteerd in communicatie met onze huurders. Het effect daarvan is bij de bestaande huurders langzaam merkbaar en leidt tot meer vertrouwen en elkaar bovendien makkelijker vinden.

Veenhuizen is als gebied in ontwikkeling. Dat maakt dat het de komende jaren een uitdaging wordt om huurders op plekken te krijgen die voor ons en voor Veenhuizen het beste zijn. Dat dan ook tegen een realistische huurprijs. Geconstateerd is daarbij dat er bij dNR Veenhuizen veel soorten huurcontracten met veel verschillende voorwaarden en uitgangspunten in omloop zijn.

Ons streven is deze huurcontracten bij mutatie in verhuur zoveel mogelijk te standaardiseren. Uitgangspunt is dat we zorgvuldig met de bestaande huurders omgaan en hen de kans geven om in te groeien naar streefhuur. Uiteindelijk leidend tot een, "gelijke monniken, gelijke kappen" beginsel voor alle huurders.

Duurzaamheid & Energie

Er is een onderzoek gedaan naar mogelijk verdere verduurzaming van het Nationaal Gevangensmuseum en Hotel Bitter en Zoet. In 2024 moet dit vertaald worden in een plan van aanpak.

Energietransitie

dNR Veenhuizen neemt deel in het projectteam verduurzaming Veenhuizen door de Provincie waarin de energiebehoefte in beeld wordt gebracht en wordt gekeken naar alternatieve wijzen van energielevering voor heel Veenhuizen.

Projecten

Uitbreiding NGM

Voor wat betreft het Nationaal Gevangenis Museum is er een projectleider aangetrokken om het procesmanagement rondom verduurzaming en aanhelen pand/nieuwbouw in goede banen te leiden. Dit heeft geresulteerd in een PVE van het NGM en herijking van de opdracht. In 2024 worden de planning en bouwkostenraming bekend. Deze worden aan beide besturen (NGM en dNR Veenhuizen) voorgelegd ter besluitvorming.

Pioniers van het Noorden:

Dit jaar is een start gemaakt met het beantwoorden van de vraag, hoe het imago van Veenhuizen en toerisme verder te versterken. In dit licht wordt door dNR Veenhuizen gekeken naar herontwikkeling van het ambachtscluster als bezoekersinformatiecentrum waar Unesco en toeristisch aanbod Veenhuizen over het voetlicht worden gebracht.

De eerste overleggen hierover worden gevoerd met Gemeente/Provincie/NGM. Natuurmonumenten heeft aangegeven een rol te willen in het bezoekerscentrum om beleving van Fochteloër Veen te verbeteren. Daarnaast wordt gedacht aan integratie van de TIP, wissel exposities en regie op aanbod kunst, cultuur, muziekprogrammering. De wijze waarop dNR Veenhuizen de regie en initiatorrol op zich wil nemen krijgt in 2024 verder vorm.

Subsidieaanvraag Provincie t.a.v. restauratie Koloniën

Er is een nog niet ingehaalde restauratieachterstand bij de panden in Veenhuizen wat in feite een erfenis is van het Rijk (RVB). Door de stichting zijn ten behoeve van de lobby voor extra subsidie vanuit het Rijk (OCW) lijsten aangeleverd waarop ons bezit in beeld is gebracht. Hierin is de noodzakelijke restauratie aangegeven aan de hand van inspectierapporten en de volgorde van urgentie. De provincie vertaalt dit naar de noodzakelijke middelen en voert lobby richting Rijk.

De nauwe relatie met de provincie is in dit kader van groot belang. De al ontvangen ondersteuning maakt eerste stappen mogelijk maar meer inzet voor dit Werelderfgoed is beslist nodig. De toewijzing van extra middelen voor restauratie is van directe invloed op de hoogte van de bedragen die nodig zijn voor correctief en planmatig onderhoud vanaf 2025; of anders gezegd; die verbeteren de kwetsbare exploitatie.

Verkopen

In 2023 is onderzocht of het Schoolgebouw de Vlinderhof (perceel oude schooltje aan de Mentropweg) aan de gemeente Noordenveld kon worden verkocht. Conform woonvisie van de gemeente Noordenveld wordt het perceel tegelijk ontwikkeld met het nabij gelegen voormalig supermarkterrein en wordt het bestemd voor goedkope koop en sociale woningbouw senioren en starters.

In 2023 is sprake geweest van een status quo ten aanzien van aan- en verkopen. Wel zijn een aantal verkennende gesprekken gevoerd rondom mogelijke verwerving Jachtweide en oud Bergveen. Dit om de positie van dNR Veenhuizen rondom het derde gesticht in de toekomst te kunnen versterken en meer van het totale ensemble weer in één hand te brengen. Daarnaast is een voorlopige verkoopagenda opgesteld die in 2024 zal worden geoptimaliseerd.

In 2023 is alleen besloten tot verkoop van de Vlinderhof, welke verkoop zal worden gerealiseerd in 2024. Verdere verkoopbesluiten in 2023 zijn opgeschort. Dit omdat in 2024 eerst een portefeuille strategie voor het gehele bezit zal worden opgesteld. De begrote verkoopopbrengsten zijn in 2023 dus niet gerealiseerd.

Aankopen

In 2023 zijn de mogelijkheden verkend hoe we het ensemble Veenhuizen verder kunnen versterken. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar het gebied rondom het derde gesticht. Voorlopig wordt er door de dNR Veenhuizen een pas op de plaats gemaakt omdat we eerst de exploitatie financieel op orde willen maken.

PR & Communicatie

In 2023 is ingezet op persoonlijke kennismakingen met de diverse stakeholders in het gebied. Dit heeft geleid tot versterking van de eigen positie en verbetering van de band tussen gemeente, provincie (tevens siteholder). Daarnaast verzorgen we (deel) presentaties en werken we aan bekendheid middels lokale en provinciale media en exposities, zoals Festival Veenhuizen, Kijken dan Zien, het Pauperparadijs, Nationaal Monumenten congres, etc.

Zichtbaarheid en herkenbaarheid

Binnen de beschikbare middelen is overgegaan tot de aanschaf van zomer jacks, vlaggen, banners, posters. Onze verhuizing naar het Gewa gebouw binnen de historische kern van het Tweede Gesticht maar ook het deelnemen aan verschillende bijeenkomsten draagt bij aan verbetering van onze zichtbaarheid en de herkenbaarheid van ons bezit en doelen. Hierbij gaat het onder andere over deelname aan de ondernemers stichting Veenhuizen Boeit/Kolonie Veenhuizen en de wijze waarop we ons in de pers hebben gepresenteerd.

Voorlichting en educatie:

In 2023 heeft dNR Veenhuizen in het kader van geven van voorlichting en educatie over Veenhuizen, mede georganiseerd en actief deelgenomen aan de Open Monumentendagen, 200 jaar Veenhuizen, congres Nederlands Bureau voor Toerisme en het nationaal monumenten congres. Daarnaast is dNR Veenhuizen deelnemer in een aantal kennisgremia waaronder het erfgoedberaad Drenthe.

Relatiemanagement:

Hiertoe neemt dNR Veenhuizen deel in de ondernemersvereniging kolonie Veenhuizen, is er 2-jaarlijks bestuurlijk overleg tussen dNR Veenhuizen, gemeente en Provincie en is er elk kwartaal afstemming met de siteholder van het Unesco Werelderfgoed. Verder neemt dNR Veenhuizen elk kwartaal deel aan het lokaal overleg waarbij met de gemeente en stakeholders (bewonersbelang, justitie, natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, ondernemersvereniging, NGM) operationele zaken worden afgestemd.

Bedrijfsvoering dNR Veenhuizen

In 2023 hebben we onze organisatie qua bezetting en cultuur aangepast. Van grotendeels ad hoc werken op basis van calamiteiten zijn we gegroeid naar een organisatie die beheer en onderhoud meer planmatig aanpakt en is de focus verlegd naar verhuur, ontwikkeling, communicatie en regie op programma en gebied. Dit om de doelen en de begrote extra exploitatie opbrengsten in de komende jaren te kunnen realiseren.

Alhoewel er sprake is van een erg jonge organisatie, staat er een mooi fundament om de organisatie door te kunnen ontwikkelen en te optimaliseren. De structurele ondersteuning wordt vormgegeven door werkzaamheden binnen BOEi en Het Drentse Landschap te organiseren. dNR Veenhuizen heeft hiermee de regie en stuurt op een zelfstandige kleine wendbare organisatie die maximaal gebruik maakt van haar beide moederorganisaties.

Risicomangement

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 risicomangement ontleend aan het risicomangement van BOEi en HDL. 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.

Exploitatierisico'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 daarbij 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. Het bestuur van dNR heeft ervoor gekozen om rondom het geven van opdrachten nog wel af te wijken van dit handboek, omdat dit proces voor een zeer kleine organisatie nog niet goed werkbaar is. Voor het overige rondom het inkoopproces, volgt dNR dit handboek. Dat geldt ook voor processen rondom verhuur, bankbetalingen en bankontvangsten en automatisering. De accountant toetst bij de interimcontrole op de werking van deze processen.

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 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. Door hierin proactief op te treden en intensief contact te hebben met de meer risicovolle huurders kan dNR ook tijdig sturen hierin en leegstand beperken.

Het beheersen van het risico dat contractanten niet aan de verplichtingen voldoen is een belangrijke pijler. Hierbij valt te denken aan huurders, aannemers en andere leveranciers van dNR. Een adequaat debiteurenbeheer en contractbeheer alsmede het steeds in nauw contact blijven met deze partijen is daarbij essentieel.

Financiële risico's

dNR heeft (nog) geen treasurystatuut opgesteld. Gelet op de huidige positie van de stichting is hiertoe nog geen noodzaak gezien. Indien de stichting groeit zal een treasurystatuut alsnog worden opgesteld, dit blijft gemonitord worden.

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.

Voor het onderhoud van panden worden meerjaren prognoses opgesteld, welke inzicht geven in de lange termijn onderhoudskosten en daarmee de toekomstige verplichtingen.

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. Er is geen treasurystatuut vastgesteld. Gemonitord wordt wel of gelden (per saldo) alleen uitgezet wordt bij partijen met een minimale rating van Aa2 (Moody's) voor verplichtingen met een looptijd > 1 jaar en P-1 (Moody's). De stichting voldoet hieraan.

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, subsidieverstrekken, of andere stakeholders.

Ten aanzien van de liquiditeitspositie kan dNR Veenhuizen mede putten uit de rekening-courant verhoudingen met BOEi en HDL.

Financieel verslag

Het jaar 2023 is afgesloten met een resultaat van € 486.528 negatief (jaar 2022 € 117.080 negatief). De voornaamste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn het nog niet hebben gerealiseerd van verkopen en de versnelling in het onderhoud, vanwege meer subsidies. Totaal voor het jaar 2023 was voor € 460.000 aan verkoopopbrengsten begroot, deze zijn geheel niet gerealiseerd.

Verder zijn de exploitatiekosten partieel hoger dan begroot. Dit was echter ook verwacht, aangezien er veel opdrachten eind 2022 aan achterstallig onderhoud zijn uitgevoerd in het eerste halfjaar 2023. Ook het tweede halfjaar is meer onderhoud uitgevoerd, deels gedekt met extra verkregen subsidies.

Ook de baten uit beheer van panden is minder snel gegroeid dan begroot. De toename in verhuur is gehaald, begroot was een toename van 24% en er is totaal 26% toename gerealiseerd. Wat fors achter blijft is het in rekening kunnen brengen van energievergoedingen aan huurders. Doordat lopende contracten moeilijk te herzien zijn, komen veel energielasten nog volledig voor rekening van dNR Veenhuizen en nog nauwelijks voor de gebruikers van deze energie.

Kengetallen

De kengetallen voor solvabiliteit en liquiditeit zijn hieronder opgenomen.

Kengetallen per balansdatum	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Solvabiliteit garantievermogen / TV	-61,1%	-14,5%	6,4%
Current ratio	0,7	0,6	1,2
Quick ratio	0,7	0,6	1,2

De solvabiliteit van dNR Veenhuizen is negatief, maar door de bestaande afspraken met BOEi en Het Drentse Landschap is er voldoende liquiditeit aanwezig in de organisatie. Het negatieve vermogen in de eerste jaren is een ingecalculleerd negatief vermogen, welke met de verdere groei van de verhuur de komende jaren zal gaan verbeteren.

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.

Vooruitblik 2024

De opgave om het ensemble niet alleen op orde te krijgen maar ook her te bestemmen en door te ontwikkelen is enorm. Deze opgave kunnen we alleen oppakken in samenwerking en met aanvullende financiële steun. In 2024 wordt verder gewerkt aan het nader invullen van het ontwikkelplan voor het ensemble.

De lobby voor restauratiesubsidie is samen met de provincie Drenthe in de richting van het Rijk in 2023 opgestart. Dit zou kunnen leiden tot een aanzienlijke bijdrage in de restauratie opgave. Daarnaast werken we in 2024 verder aan de realisatie van de plannen tot uitbreiding van het Nationaal Gevangenis­museum en leveren we onze bijdrage als het gaat om verduurzaming en energietransitie in Veenhuizen.

Voor 2024 is een resultaat van € 7.000,- begroot. Mede door verdere groei van de verhuur en enkele verkopen, gepland in 2024, is de verwachting dat het resultaat zal verbeteren. Voor 2024 zal er nog wel achterstallig onderhoud zijn, wat moet worden ingelopen. Dat geeft dus nog wel druk op de exploitatie.

Het bestuur en directie van dNR Veenhuizen zijn dankbaar en trots op de goede samenwerking, waarmee met de blik naar voren wordt samengewerkt met stakeholders en de provincie Drenthe en de gemeente Noordenveld aan het verder versterken en verbeteren van het werelderfgoed als culturele en economische motor voor Drenthe.

De organisatie dNR Veenhuizen zal in lijn met de werkzaamheden van de afgelopen jaren in 2024 verder werken aan het versterken van haar eigen organisatie, het in evenwicht brengen van kosten en opbrengsten en de inbedding van dNR Veenhuizen in Drenthe.

Assen, 21 mei 2024

S. van der Meer
Bestuurder

A.K.D. Boon
Bestuurder

Jaarrekening

Balans

Na resultaatsbestemming
(Bedragen x € 1,-)

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Activa		
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa	496.816	334.806
Vlottende activa		
Vorderingen		
2 Debiteuren	48.025	31.009
3 Belastingen	-	662
4 Overige vorderingen	<u>30.775</u>	<u>128.286</u>
	78.800	159.957
Liquide middelen		
5 Banken	367.328	125.906
	<u>942.944</u>	<u>620.669</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
6 Bestemmingsreserves	-	-
7 Overige reserves	<u>575.938-</u>	<u>89.888-</u>
	575.938-	89.888-
8 Langlopende schulden	905.345	270.722
Kortlopende schulden		
9 Belastingen	13.809	-
10 Crediteuren	213.691	67.279
11 Overlopende passiva	<u>386.037</u>	<u>372.556</u>
	613.537	439.835
	<u>942.944</u>	<u>620.669</u>

Staat van baten en lasten

(Bedragen x € 1,-)

	<u>Realisatie</u> <u>2023</u>	<u>Realisatie</u> <u>2022</u>	<u>Begroting</u> <u>2023</u>
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en diensten			
Baten uit beheer panden en (natuur)terreir	789.459	614.692	854.000
Baten uit eigen fondsenwerving	-	-	25.000
Subsidies van overheden	346.174	106.581	250.000
Overige baten	<u>1.198</u>	<u>-</u>	<u>460.000</u>
Som van baten	1.136.831	721.273	1.589.000
Lasten			
<i>Besteed aan de doelstellingen</i>			
Aankoop panden en terreinen	2.529	19.697	-
Exploitatiekosten panden en terreinen	1.565.558	794.357	1.322.000
Afschrijvingen	12.483	2.348	-
Kosten projecten	-	-	10.000
Kosten voorlichting, promotie en educatie	<u>16.332</u>	<u>19.566</u>	<u>20.000</u>
Besteed aan de doelstellingen	1.596.902	835.968	1.352.000
<i>Besteed aan werving baten</i>			
Kosten van eigen fondsenwerving	-	-	-
Kosten van verkrijging overige baten	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Besteed aan werving baten	-	-	-
<i>Beheer en administratie</i>			
Kosten beheer en administratie	<u>19.573</u>	<u>1.045</u>	<u>20.000</u>
Beheer en administratie	19.573	1.045	20.000
Som van lasten	1.616.475	837.013	217.000
Financiële baten en lasten			
Rentelasten rekeningen-courant	6.358	716	4.000
Rentelasten financieringen	-	-	15.000
Rentebaten en -lasten banken, per saldo	<u>48</u>	<u>624</u>	<u>-</u>
Som van financiële baten en lasten	6.406	1.340	19.000
Resultaat	<u>- 486.050</u>	<u>- 117.080</u>	<u>198.000</u>

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.-)

<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultaat voor rente en belastingen	479.644-	115.740-
mutatie voorraden	-	-
mutatie vorderingen	81.157	70.657-
mutatie kortlopende schulden	<u>167.344</u>	<u>103.039</u>
mutatie werkkapitaal	248.501	32.382
kasstroom uit bedrijfsoperaties	231.143-	83.358-
betaalde/ontvangen interest	<u>48-</u>	<u>492-</u>
	48-	492-
kasstroom uit operationele activiteiten	231.191-	83.850-
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	<u>162.010-</u>	<u>323.833-</u>
kasstroom uit investeringsactiviteiten	162.010-	323.833-
<u>kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Opgenomen langlopende leningen	650.873	223.502
Aflossing langlopende leningen	<u>16.250-</u>	<u>16.250-</u>
kasstroom uit financieringsactiviteiten	634.623	207.252
mutatie liquide middelen	241.422	200.431-
liquide middelen per primo periode*	125.906	326.337
liquide middelen per ultimo periode*	<u>367.328</u>	<u>125.906</u>
mutatie liquide middelen	<u>241.422</u>	<u>200.431-</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).

Continuïteit

De huidige negatieve reserve, zoals aanwezig per 31 december 2023, was niet begroot, maar is wel goed te ondervangen door de stichting. De verwachte uitbreiding van de verhuurstromen blijft weliswaar langzamer groeien dan begroot, maar er is wel een duidelijke groei zichtbaar. De inkomsten zullen dus in de loop van 2024 structureel verder blijven toenemen.

Daarnaast is er ten aanzien van liquiditeiten op de korte tot middellange termijn ook voldoende zekerheid voor de stichting, vanwege de rekening-courant overeenkomsten met Het Drentse Landschap en BOEi. Daarmee is de liquiditeit ook geborgd voor de stichting.

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.

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.

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.

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/waarin de opbrengsten zijn gederfd/waarin 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.

Ontvangen interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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:

Materiële vaste activa	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoedbeleggingen	486.461	332.813
Inventaris	8.547	-
Automatisering	1.808	1.993
	496.816	334.806
Vastgoedbeleggingen	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	332.813	10.973
Bij: Aankopen	165.600	324.000
Af: Afschrijvingen	- 11.952	- 2.160
Stand ultimo	486.461	332.813
Inventaris	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	-	-
Bij: Investerings	8.624	-
Af: Desinvesteringen	-	-
Af: Afschrijvingen	- 77	-
Stand ultimo	8.547	-
Automatisering	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	1.993	-
Bij: Investerings	269	2.181
Af: Afschrijvingen	- 454	- 188
Stand ultimo	1.808	1.993

Op de initiële aankoop van de vastgoedbeleggingen vindt geen afschrijving plaats. Op nieuwe aankopen vindt een afschrijving plaats in 30 jaar, rekening houdend met een restwaarde van 20%.

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.

Inventaris wordt in 10 jaar afgeschreven, zonder restwaarde. Over de automatisering vindt een afschrijving plaats in vijf jaar, zonder restwaarde.

2. Debiteuren

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

	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren	48.025	31.009
Stand ultimo	<u>48.025</u>	<u>31.009</u>

Per 31 december 2023 is een voorziening gevormd van € 18.110.

3. Belastingen

Dit betreft de te vorderen omzetbelasting, als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	-	662
Stand ultimo	<u>-</u>	<u>662</u>

4. Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit:

	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitbetaalde bedragen	30.775	122.064
Overige vorderingen	-	6.222
Stand ultimo	<u>30.775</u>	<u>128.286</u>

5. Liquide middelen

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

	31-12-2023	31-12-2022
Rabobank rekening-courant	367.328	125.906
Stand ultimo	<u>367.328</u>	<u>125.906</u>

Passiva

6. Bestemmingsreserves

Er worden geen bestemmingsreserves aangehouden door de stichting.

7. Overige reserves

Het verloop is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	- 89.888	27.192
Bij: toevoeging resultaat boekjaar	- 486.050	- 117.080
Stand ultimo	- 575.938	- 89.888

8. Langlopende schulden

Dit betreffen schulden met een looptijd langer dan 1 jaar.

	31-12-2023	31-12-2022
Lening Stroomweg 3 - Coco Maria	161.111	191.666
Waarborgsommen	37.876	3.640
Rekening-courant Stichting Het Drentse Landschap	353.158	37.708
Rekening-courant BOEi	353.200	37.708
Stand ultimo	905.345	270.722

Lening Stroomweg 3 - Coco Maria

	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	191.666	-
Bij: Nieuwe financieringen	-	200.000
Af: Aflossingen	- 30.556	- 8.334
Stand ultimo	161.110	191.666

De in 2022 aangekochte panden zijn deels gefinancierd. De financiering is rentevrij en wordt in maandelijkse termijnen afgelost over een looptijd van 6 jaar.

De waarborgsommen betreffen ontvangen waarborgsommen van huurcontracten met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar.

Rekening-courant Stichting Het Drentse Landschap

	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	37.708	37.150
Bij: Stortingen	312.292	-
Bij: Rente	3.158	558
Stand ultimo	<u>353.158</u>	<u>37.708</u>

Rekening-courant BOEi

	31-12-2023	31-12-2022
Stand primo	37.708	10.070
Bij: Stortingen	312.292	27.479
Bij: Rente	3.200	159
Stand ultimo	<u>353.200</u>	<u>37.708</u>

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

Het kortlopend deel van de langlopende schulden betreft € 36.111. Dit betreft een schuld korter dan 1 jaar.

9. Omzetbelasting

Dit betreft de te betalen omzetbelasting, als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting 2023	13.809	-
Stand ultimo	<u>13.809</u>	<u>-</u>

10. Crediteuren

Dit betreft het saldo aan openstaande crediteuren per balansdatum.

11. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan per balansdatum uit de volgende posten:

	31-12-2023	31-12-2022
Nog te betalen bedragen	65.459	17.700
Vooruitgefactureerde huur	129.443	107.900
Vooruitontvangen subsidie	160.000	179.474
Vooruitontvangen huur	3.820	48.661
Waarborgsommen	25.794	18.821
Servicevergoedingen	1.521	-
Stand ultimo	<u>386.037</u>	<u>372.556</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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,-)

	realisatie 2023	realisatie 2022	begroting 2023
<i>Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen</i>			
Opbrengsten uit verhuur gebouwen, pacht en jachthuur	767.244	609.908	754.000
Opbrengsten uit servicevergoedingen	22.215	4.784	100.000
<i>Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen</i>	<u>789.459</u>	<u>614.692</u>	<u>854.000</u>
<i>Baten uit eigen fondsenwerving</i>			
Overige bijdragen fondsenwerving	-	-	25.000
<i>Baten uit eigen fondsenwerving</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.000</u>
<i>Subsidies van overheden</i>			
Rijkssubsidies	68.607	10.055	-
Provinciale subsidies	277.567	96.526	250.000
<i>Subsidies van overheden</i>	<u>346.174</u>	<u>106.581</u>	<u>250.000</u>
<i>Overige baten</i>			
Erfpacht uitgifte en verkopen	-	-	460.000
Baten uit evenementen	1.198	-	-
<i>Overige baten</i>	<u>1.198</u>	<u>-</u>	<u>460.000</u>

De begrote € 25.000 aan fondsenwerving is niet gerealiseerd doordat de prioritering van het werk zat in het achterstallige onderhoud en het realiseren van subsidies voor dit onderhoud. De fondsenwerving wordt in prioritering opgepakt nadat de grip op het onderhoud er volledig is.

De begrote baten uit erfpacht uitgifte en verkopen zijn niet gerealiseerd omdat de verkopen zijn opgeschort tot het volledig in beeld hebben van de portefeuillestrategie. Wel is besloten tot verkoop van de Vlinderhof, welke in 2024 geleverd zal worden.

	realisatie 2023	realisatie 2022	begroting 2023
Besteed aan de doelstellingen			
<i><u>Aankoop panden en terreinen</u></i>			
Notariskosten	2.529	4.369	-
Kosten afkoop erfpacht	-	15.328	-
<i>Aankoop panden en terreinen</i>	<u>2.529</u>	<u>19.697</u>	<u>-</u>
 <i>Exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>			
<i><u>Directe exploitatiekosten gebouwen en terreinen</u></i>			
Groen onderhoud	47.716	34.492	55.000
Onderhoudskosten gebouwen (planmatig, groot onderho	452.270	156.398	369.000
Onderhoudskosten gebouwen (correctief, klein onderhou	78.974	51.076	100.000
Energiekosten	272.934	80.004	300.000
Vaste lasten	34.594	27.689	25.000
Verzekeringen	93.307	83.389	88.000
Overige exploitatiekosten	261.641	105.435	40.000
<i>Directe exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>	<u>1.241.436</u>	<u>538.483</u>	<u>977.000</u>
 <i><u>Indirecte exploitatiekosten gebouwen en terreinen</u></i>			
Toerekenbare personeelskosten	255.951	196.430	265.000
Huisvestingskosten	1.242	10.777	8.000
Kantoorkosten	23.129	14.661	20.000
Dotatie dubieuze debiteuren	18.110	-	15.000
Algemene kosten	25.690	34.006	37.000
<i>Indirecte exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>	<u>324.122</u>	<u>255.874</u>	<u>345.000</u>
 <i>Totaal exploitatiekosten panden en terreinen</i>	 <u>1.565.558</u>	 <u>794.357</u>	 <u>1.322.000</u>
	realisatie 2023	realisatie 2022	begroting 2023
<i><u>Afschrijvingen</u></i>			
Afschrijvingen	12.483	2.348	-
<i>Kosten afschrijving</i>	<u>12.483</u>	<u>2.348</u>	<u>-</u>
 <i><u>Kosten voorlichting, promotie en educatie</u></i>			
Kosten pr en voorlichting	10.309	12.989	5.000
Kosten marketing	6.023	6.576	5.000
Kosten website	-	-	3.000
Kosten educatie	-	-	2.000
Kosten vrijwilligers	-	-	3.000
Overige kosten derden	-	-	2.000
<i>Kosten voorlichting, promotie en educatie</i>	<u>16.332</u>	<u>19.565</u>	<u>20.000</u>
 Totaal besteed aan de doelstellingen	 <u>1.596.902</u>	 <u>835.968</u>	 <u>1.342.000</u>

	realisatie 2023	realisatie 2022	begroting 2023
Beheer en administratie			
<i>Kosten beheer en administratie</i>			
Overige kosten derden	19.573	1.045	20.000
<i>Kosten beheer en administratie</i>	19.573	1.045	20.000

	realisatie 2023	realisatie 2022	begroting 2023
Financiële baten en lasten			
Rentelasten rekeningen-courant	6.358	716	4.000
Rentelasten financieringen	-	-	15.000
Rentebaten en -lasten banken, per saldo	48	624	-
	6.406	1.340	19.000

Specificatie kosten naar doelstelling

Er is geen specificatie van baten en lasten naar doelstelling opgenomen, omdat de gerealiseerde baten en lasten over 2023 zijn toe te schrijven aan één doelstelling, zijnde 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. Vanuit de opstartfase van De Nieuwe Rentmeester Veenhuizen heeft dit prioriteit. Als de basis van deze doelstelling voldoende is ingebed, zal de focus ook verlegd kunnen worden naar de overige doelen van de stichting. De huidige exploitatie geeft echter nog onvoldoende mogelijkheden om hierin al te investeren.

Assen, 21 mei 2024

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 2023 wordt in mindering gebracht op de overige reserve.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting de Nieuwe Rentmeester te Assen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting de Nieuwe Rentmeester per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 650 Fondsenwervende organisaties.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de staat van baten en lasten ;over 2023;
3. het kasstroomoverzicht 2023;
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting de Nieuwe Rentmeester zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit het bestuursverslag.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 650 Fondsenwervende organisaties.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 650 Fondsenwervende organisaties. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Tynaarlo, 7 juni 2024

Afier Auditors B.V.
Mw. T.H. Velvis-Hoiting RA