

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



## Jaarverslag 2021 ( opgesteld januari 2022)

### Doelstellingen en acties 2022

Dorpshuis de Kastanjeboom geopend: 24 februari 1971

Geldende statuten: gewijzigd op 27 januari 2021 Notaris Welkers te Schagen.

Huishoudelijk reglement vastgesteld op 8 maart 2021

Bestuursvergaderingen 1 keer per maand.

### Samenstelling Bestuur

Voorzitter	Ad interim Sjaak Kroon
Secretaris	Ad interim Marius Kant ( overleden 24-8-21) Vanaf 24-8 Sjaak Kroon
Penningmeester/ Juridische zaken	Tea van der Molen/Ron Wilthagen
Bouwzaken	Sjaak Dekker. Vanaf 13-12 Ben Sinnige.
Facilitaire zaken	Tea van der Molen
Vakkundige ondersteuning op vrijwilligers basis	Bouw- en onderhoud technisch: Dirk Drijver Contractueel en juridisch: Ted Zaat.

**Adres:** Dorpsstraat 15 1746 AA Dirkshorn

Internet en contact:

Website: [www.dirkshornbruist.nl](http://www.dirkshornbruist.nl) stichting dorpshuis de kastanjeboom

Mailadres: [mail@dorpshuisdekastanjeboom.nl](mailto:mail@dorpshuisdekastanjeboom.nl)

### **Visie: ( stip op de horizon )**

Het dorpshuis een centrale rol op maatschappelijk gebied in de Dirkshornse gemeenschap geven. Waarbij alle stichtingen, verenigingen en inwonenden zich betrokken voelen en een duidelijk commitment hebben bij een goed functionerend dorpshuis.

Vaste gebruikers:

Dorpsraad Dirkshorn.

Vrouwen van Nu.

Muziekvereniging Onder Ons.

VVO.

UDI-WIK.

Biljartvereniging KOT.

Hobbyclub.

Pro Show Musicals.

Basis school de Meerkoet

Dorpsstraat 15  
1746 AA Dirkshorn

mail@dorpshuisdekastanjeboom.nl  
IBAN: NL13RABO0314003177 t.n.v. Dorpshuis De Kastanjeboom

KvK nr 37037201

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



## Inleiding:

Het jaar 2021 is voor het dorps huis een zeer turbulent jaar geweest. Door de corona pandemie heeft het dorps huis niet normaal kunnen functioneren. Grote gedeelten van het jaar is het dorps huis gesloten geweest. Dit heeft invloed gehad op de financiële huishouding. De inkomstenstroom uit de verhuur is met meer dan 50% afgenomen. De kosten konden slechts voor een klein deel ingeperkt worden.

In het begin van het jaar is afscheid genomen van de huurder van het voorcafé. Per half september hebben we een nieuwe huurder gevonden die in het voorgedeelte van het dorps huis de Brasserie de Kastanjeboom heeft geopend.



Om besluiten te kunnen nemen is eind vorig jaar het bestuur op sterkte gebracht. Het bestuur van de Stichting Dynamisch Dirkshorn (SDD) heeft op ad interim basis kwalitatieve en kwantitatieve ondersteuning verleend. Tevens is Ron Wilthagen, bekend met financiële zaken, toegetreden tot het bestuur. Tot ons grote verdriet is op 24 augustus, geheel onverwacht, ons gewaardeerde bestuurslid Marius Kant overleden.

## Bestuurlijke ontwikkelingen:

We hebben vast gesteld dat de bestuurlijke onderbouwing t.b.v. het functioneren van het dorps huis veel te wensen over liet. Om het bestuur op peil te kunnen brengen was een statutenwijziging nodig, die het mogelijk maakt om ook personen ouder dan 70 jaar deel te laten nemen aan het bestuur. Het nieuw samengestelde bestuur heeft zich in eerste instantie bezig gehouden met de statutenwijziging en het opstellen van een Huishoudelijk Reglement. Ook is een bestuursmodel opgesteld waarin de taken van de diverse bestuursleden zijn vastgelegd. Er is een rooster van aftreden van de bestuursleden opgesteld. Eind 2021 is het bestuurslid Bouwzaken, Sjaak Dekker, afgetreden. Zijn plaats is ingenomen door Ben Sinnige. Ben heeft ruime kennis van bouwzaken. Per 2 april 2022 zal de voorzitter a.i., Sjaak Kroon, aftreden en per eind 2022 zal het bestuurslid facilitaire zaken, Tea van der Molen, aftreden. Beiden zijn niet herkiesbaar. Het bestuur is momenteel met twee mogelijke opvolgers in gesprek. Er wordt nog naarstig gezocht naar een secretaris.

We vinden het erg belangrijk dat het dorps huis een centrale functie in het dorp heeft. Middels periodieke nieuwsbrieven worden de inwoners op de hoogte gehouden van de gang van zaken rond het dorps huis. Er is in september een aanzet gegeven om te komen tot een gebruikersraad. Deze gebruikersraad moet er aan bijdragen dat het draagvlak voor het dorps huis wordt vergroot. We hopen dat we in samenspraak met de gebruikersraad tot nieuwe ideeën kunnen komen, die de

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



positie van het dorps huis in de gemeenschap verbetert. De gebruikersraad komt twee keer per jaar bijeen, voor het eerst op 24 februari 2022.

Er zijn een aantal vaste gebruikers die al jarenlang gebruik maken van het dorps huis. Het leek ons nuttig om de afspraken die bij dit gebruik horen, vast te leggen in een overeenkomst. Dit om helderheid te krijgen wat het bestuur van het dorps huis en de gebruikers van elkaar kunnen verwachten. Bij het opstellen van deze huurovereenkomsten hebben we deskundige ondersteuning gehad van Ted Zaat. Er zijn Huisregels voor het gebruik van het dorps huis opgesteld en ook is er uniform tarievenoverzicht gemaakt. Het dorps huis hanteert drie soorten tarieven voor de verhuur. Er zijn tarieven voor de maatschappelijk betrokken huurders die ook zitting hebben in de gebruikersraad en voor de overige maatschappelijke stichtingen en verenigingen. Voor de commerciële verhuur zijn de tarieven ook vastgelegd. Bij alle verhuur zal een overeenkomst worden opgesteld. Onderdeel van deze overeenkomst zijn de genoemde tarievenlijst en de opgestelde Huisregels van het dorps huis.

## Evaluatie doelstellingen uit februari 2021:

- Aantrekken nieuwe huurder/uitbater. *Geregeld: per medio september is de brasserie de Kastanjeboom geopend.*
- Transparant maken van de gang van zaken m.b.t. het dorps huis. Structureel overleg met gebruikers en verenigingen. Presentaties dorps huis in Dorpsraad- en SDD bijeenkomsten. *We werken met nieuwsbrieven, er is een voorlichting geweest voor alle gebruikers en er is een gebruikersraad ingesteld. We hebben een pagina op de website van Dirkshorn Bruist waar veel informatie te vinden is.*
- Organisatie van het 50 jarig jubileum. ( en nog een ander evenement?) *Een jubileumcommissie o.l.v. Han de Geest neemt de organisatie van het jubileum op 3 september 2022 op zich. Contactpersoon vanuit het bestuur is Ron Wilthagen.*
- Zonnepanelen plaatsen. *Er zijn 70 zonnepanelen geplaatst die op jaarbasis minimaal 20.000 kwh stroom opleveren.*
- Aanpassen statuten en het opstellen huishoudelijk- en gebruikersreglement. *Zijn vastgesteld en worden huurovereenkomsten met de vaste gebruikers afgesloten.*
- Keuze maken uit bestuursvorm. DB met een AB? Samenwerking met Dorpsraad en/of SDD? *Het bestuur is redelijk op peil, we zoeken nog een secretaris. Er is nog geen overleg geweest met de Dorpsraad en/of de SDD over samenwerkingsvormen.*
- Werven nieuwe bestuursleden op basis van gewenste competenties. Rooster van aftreden opstellen huidig bestuur. *Rooster van aftreden opgesteld.*
- Instellen gebruikersraad en/of een evenementencommissie. *Gebruikersraad ingesteld.*

## Bezetting voorste gedeelte van het dorps huis.

Begin van het jaar is op verzoek van de toenmalige huurder van het voor café afscheid genomen. De Stichting dorps huis de Kastanjeboom heeft de inventaris overgenomen van de huurder. Dit heeft een

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



investering gevraagd van totaal ongeveer € 36.000. Hierna konden we op zoek naar een nieuwe huurder voor het voorste gedeelte van het dorps huis. In dit hele proces hebben we ons professioneel bij laten staan door Johan Jonk van Horeca Advies Partners. We hebben gesprekken gevoerd met meerdere kandidaat huurders.

In de loop van de zomer hebben we ervoor gekozen om in zee te gaan met dorpsgenoot, Luke Verwey. Luke exploiteert in het voorste gedeelte van het dorps huis de brasserie de Kastanjeboom, ook huurt hij de grote vergaderzaal op de eerste verdieping. De huurder betaalt een overeengekomen huurbedrag en een bijdrage in de vaste kosten. Een onderdeel van het huurcontract is de afspraak om goed werkende keukenapparatuur ter beschikking te stellen. Nadat de verouderde apparatuur een jaar niet is gebruikt, moest een flinke



investering gedaan worden voor het onderhoud en soms vervanging van keuken apparatuur. Naast de aankoop van de inventaris is er nog een onderhoud- en vervangingsinvestering in inventaris gedaan van ongeveer € 8.900

De brasserie is half september geopend. Tot onze spijt zijn er door de corona pandemie vanaf begin november weer de nodige beperkingen in openingstijden.

## Bouwkundige zaken.

Het onderhoud aan het dorps huis is een jaarlijks terugkomende zaak. Door de gemeente is in 2020 een Meer Jaren Onderhoud Plan ( MJOP) opgesteld. Het plan heeft een looptijd van 10 jaar. Het dorps huis heeft de verplichting om een reservering op te nemen die de kosten van de in het plan benoemde werkzaamheden dekken. Bij een jaarlijks terugkomende donatie vanuit de exploitatie van €25.000 per jaar, is er per 2021 een reservering noodzakelijk van €150.000. Er is een overzicht opgesteld waarin de jaarlijks te maken kosten en de noodzakelijke donaties zijn weergegeven. De totale onderhoudskosten over een periode van 10 jaar bedragen volgens het MJOP € 440.000. Van deze kosten zijn €233.000 subsidiabel tegen 33% van de te maken kosten. Aan de totale kosten van €440.000 over 10 jaar, draagt de gemeente €77.000 aan subsidie bij. De kosten voor het dorps huis bedragen over 10 jaar €363.000. Er is nu een reserveringsfonds van €150.000 en in de begroting wordt jaarlijks rekening gehouden van een toevoeging van €25.000 aan dit fonds.

Het MJOP is opgedeeld in twee delen. Op onderdelen zijn de volgende onderhoudszaken in 2021 te onderscheiden:

- 1) Onderhoud conform het MJOP niet subsidiabel.
- 2) Onderhoud conform het MJOP subsidiabel.

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



MJOP niet subsidiabel:

- a) De terugkerende keuringen betreffen brandblusapparatuur en installatie, de lift, legionella, toestellen, laagspanningsinstallatie, beveiliging, luchtbehandeling en verwarmingsketels e.d.
- b) Klachten oplossing.
- c) Niet voorziene werkzaamheden.

De kosten die voor deze werkzaamheden zijn gemaakt in 2021 bedragen rond €14.000.

MJOP subsidiabel:

Dit betreft kosten voor groot onderhoud zoals in 2021 het herstellen van plafonds, vernieuwen brandblussers en vervangen van de brandmeldinstallatie. De kosten voor deze werkzaamheden bedragen rond €2.400. Hiervan wordt door de gemeente 33% gesubsidieerd.

We zijn er redelijk in geslaagd om de uitgaven in het kader van het MJOP te beperken. Dit mede om de nadelige gevolgen van de corona pandemie op te kunnen vangen.

## Duurzaamheid:



Er wordt al enkele jaren gewerkt aan het verduurzamen van het dorpshuis. Er zijn er hoog rendement ketels geïnstalleerd en alle verlichting is vervangen door led lampen. De dakbedekking vernieuwd. In augustus van dit jaar zijn er 70 zonnepanelen op het dak geïnstalleerd. We verwachten dat deze panelen ongeveer 20.000 kwh aan stroom op zullen gaan wekken. Hiermee gaan tenminste 80% van onze stroombehoefte dekken. De totale investering, inclusief bouwkundige berekeningen bedraagt rond €29.000.

De gemeente heeft deze investering ondersteund met een bijdrage van €10.500. Verder heeft de RABO bank ons een subsidie verstrekt van €8.000. De overige kosten hebben we kunnen financieren doordat een zeer groot deel van de certificaathouders hun recht op terugbetaling van het certificaat hebben geschonken aan het dorpshuis.



## Financiën.

De jaarrekening van de stichting dorpshuis de Kastanjeboom wordt opgesteld door administratiekantoor Latenstein in Warmenhuizen. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen we naar dit financiële jaarrapport 2021.

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



In dit jaarverslag geven we een globaal overzicht van de gerealiseerde opbrengsten en de gemaakte kosten in 2021.

## Inkomsten:

Verhuur brasserie € 2.500.

Bijdrage vaste kosten brasserie €2.500.

Verhuur school, verenigingen en derden €10.500.

Subsidie, sponsoring en giften €19.900.

Totaal inkomsten: €35.400.

Toelichting: T.g.v. de coronapandemie zijn de inkomsten uit verhuur van de brasserie €17.800 lager, terwijl er ook aan vaste lasten €10.000 minder doorbelast kon worden. De verhuur aan verenigingen was t.g.v. de corona maatregelen €3.000 lager. Totaal zijn er door de corona pandemie €30.800 minder inkomsten dan in een normaal jaar.

## Kosten:

Belastingen en verzekeringen €8.700.

Onderhoud en schoonmaak kosten €15.400.

Kosten nutsvoorzieningen e.d. €14.500.

Onderhoud inventaris €8.900.

Administratie en advieskosten €8.000.

Diverse kosten €1.000.

Afschrijving inventaris 15% van €30.000 = €4500.

Afschrijving zonnepanelen in 2021 op nul.

Totale kosten € 61.000.

Het negatief resultaat over 2021 bedraagt €25.600. Dit wordt veroorzaakt door het wegvallen van inkomsten uit verhuur en het niet door kunnen berekenen van vaste lasten.

Door te besparen op het onderhoud van het gebouw en besparing op het gebruik van GWL zijn de totale kosten enigszins in de hand gehouden. Door de aankoop van inventaris en het aantrekken van een nieuwe huurder en het opstellen van contracten e.d. waren de advieskosten hoger dan begroot.

De beschikbare liquide middelen bedragen eind 2021 ongeveer €150.000. De waarde van het pand en de inventaris wordt hier buiten beschouwing gelaten.

Bij een normale bedrijfsvoering is de exploitatie van kosten en opbrengsten in 2022 positief. De door de gemeente vereiste reserves t.b.v. het MJOP bedragen €150.000. Er zijn momenteel geen middelen beschikbaar om gewenste verbeteringen buiten het MJOP uit te voeren.

Er staat al jaren een voorziening van rond €13.000 in het jaarrapport opgenomen voor nog uitstaande certificaten. Begin van het jaar zijn alle, 300!, certificaathouders benaderd met de vraag of zij van hun rechten af zouden willen zien. Dit heeft er toe geleid dat we in de jaarrekening 2021 deze voorziening vrij kunnen laten vallen. Met zeer veel dank aan alle voormalige certificaathouders.

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



Omdat alle vaste gebruikers van het dorps huis last hebben van de corona pandemie hebben we de huur tarieven voor 2022 niet aangepast. De tarieven zijn vastgelegd in het document huur tarieven.

## Diversen:

### Jubileum:

Het dorps huis bestond in 2021 50 jaar. Door de corona pandemie hebben we de viering uitgesteld naar 3 september 2022. We zouden een “startschot” organiseren voor dit jubileum jaar op 27 november j.l. Helaas hebben we ook deze bijeenkomst af moeten lassen. Zodra de corona omstandigheden het toelaten gaan we deze bijeenkomst alsnog organiseren. Het jubileum feest op 3 september 2022 wordt georganiseerd door een comité bestaande uit Nienke Dikmans, Tanja Agema, Frank Pancras en Han de Geest. Namens het bestuur is Ron Wilthagen contactpersoon. Voor het organiseren van dit feest is een budget van €5.000 in de begroting 2022 opgenomen.

### OBS de Meerkoet.

Van de directeur van de school en uit de pers hebben we begrepen dat er plannen zijn om te komen tot de nieuwbouw van een nieuwe basis school. Natuurlijk juichen we deze plannen toe! Het is echter niet uit te sluiten dat door deze plannen het dorps huis een belangrijke huurder gaat verliezen. We staan in goed contact met de leiding van de school. De realisatie van de nieuwe school zal zeker twee jaar in beslag nemen.



## Opgestelde documenten in 2021:

- 2. Gewijzigde statuten d.d. 27 januari 2021.
- 3. Huishoudelijk reglement d.d. 8 maart 2021
- 4. Opstellen overzicht bestuurders en vast stellen rooster van aftreden. Maart 2021
- 5. Vast stellen bestuursmodel met taken bestuurders met back up. Oktober 2021
- 6. Nieuwsbrieven.
- 7. Begroting 2021 met worst case-best case. Februari 2021.
- 8. SWOT analyse dorps huis en doelstellingen 2021. Februari 2021.
- 9. Koopovereenkomst inventaris van vorige huurder. Januari 2021
- 10. Huurovereenkomst met brasserie de Kastanjeboom. Augustus 2021
- 11. Standaard huurovereenkomst t.b.v. incidentele huur. November 2021
- 12. Leningsovereenkomst met brasserie de Kastanjeboom/Luke Verwey. Augustus 2021
- 13. Huurtarieven grote zaal 2021/2022. November 2021
- 14. Huisregels voor het dorps huis de Kastanjeboom. April 2021
- 15. Huurovereenkomsten met vaste gebruikers. Oktober 2021
- 16. Overzicht van schenking van de certificaten. Mei 2021
- 17. Begroting 2022. December 2021
- 18. Begroting bouwzaken 2022. December 2021
- 19. MJOP. (gemeente) 2020
- 20. MJOP subsidiabel.(gemeente) 2020
- 21. MJOP overzicht jaarkosten. Mei 2021
- 22. Procedure financiële handelingen m.i.v. 2022. December 2021
- 23. Sterkteberekening dak t.b.v. zonnepanelen. Juni 2021
- 24. Opleverdocument zonnepanelen. Oktober 2021
- 25. Keuringsrapport Scooptwaalf t.b.v. het zonnepanelensysteem. November 2021
- 26. Keuringsrapport laagspanningsinstallatie 2021 ID light. ( eens per 5 jaar) November 2021
- 27. Financieel jaarrapport 2020 ( Latenstein) april 2021
- 28. Jaaroverzicht 2021 bankboekingen met kostenplaatsen. December 2021





## Doelstellingen en acties 2022.

### Bestuurlijk:

- Aanpassingen in het bestuur. Benoemen nieuwe voorzitter en bestuurslid facilitaire zaken. Toevoegen secretaris. Aandachtspunten: vakgerichte kennis en verdeling man/vrouw.
- Vergaderstructuur: 6 bestuursvergaderingen en 2 bijeenkomsten met de gebruikersraad.
- Positiebepaling en rol van het dorps huis in de gemeenschap.
- Budgetgericht werken. Begroting voor 2022 is goedgekeurd door het bestuur. Er zijn budget verantwoordelijken aangewezen. Budgethouder legt in de bestuursvergaderingen verantwoording af. Afwijkingen in de begroting uitvoeren na goedkeuring in het bestuur.
- Instellen activiteitenwerkgroep en opstellen evenementenkalender voor de sport/theaterzaal en de vergaderzaal.
- Heldere rolverdeling voor de facilitaire zaken tussen het bestuurslid facilitaire zaken en de huurder van de Brasserie.
- Eind van het jaar evalueren bestuursmodel. Werkt het en welke verbeteringen/aanpassingen zijn gewenst ?
- Statuten en Huishoudelijk reglement aanpassen aan de verplichtingen van de WBTR.
- Communicatie:
  - a) Verbeteren en aanpassen webpagina van het dorps huis op de website Dirkshorn Bruist.
  - b) Produceren van minimaal een nieuwsbrief per kwartaal.
  - c) Tijdens de openbare bijeenkomsten van de Dorpsraad en de algemene ledenvergadering van de SDD een presentatie houden over de gang van zaken m.b.t. het dorps huis.

### Financiën.

- Opzetten en inrichten geautomatiseerde administratie. Budgetbewaking doorvoeren op basis van de goedgekeurde begroting en het vier ogen principe.
- Zelf de btw aangiften doen.
- Opstellen kostenbewaking overzicht per kwartaal.
- Voorzet maken voor de jaarrekening t.b.v. van het administratiekantoor.
- Werken volgens de opgestelde procedure administratieve handelingen. (WBTR)
- Instellen kascontrole commissie vanuit de leden van de gebruikersraad.
- Opstellen begroting 2023 inclusief gedetailleerde begroting onderhoud gebouw.
- Vast stellen huurtarieven 2023.
- Opstellen overzicht van de te declareren urenbezetting van de sport- en theaterzaal door het bestuurslid FZ. A.d.h.v. dit overzicht per kwartaal factureren door de penningmeester.
- Eind van het jaar de begroting 2022 evalueren.

# Stichting Dorpshuis “De Kastanjeboom”



## Bouwkundige zaken:

- Overleg met de gemeente over de invulling van MJOP.
- Bewaken opgestelde onderhoudsbegroting. Rapportage op kwartaalbasis. Afwijkingen na goedkeuring door het bestuur uitvoeren.
- Gezien de huidige corona situatie ( 31-12-2021) investeringen zoveel mogelijk uitstellen. Alleen noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitvoeren.
- Voor de middellange termijn voorstellen maken voor een verdere verduurzaming van het gebouw en de riolering situatie aan de achterkant van het gebouw. ( kelder)
- Opzetten van een meer jaren onderhoud planning. ( 3 jaar)

## Diversen:

- Startschot jubileumjaar. Flyer en presentje rondbrengen wanneer de corona maatregelen het toe laten.
- Jubileumfeest 3 september 2022.
- Onderzoeken samenwerkingsvormen met bijvoorbeeld de Dorpsraad, SDD of andere verenigingen of dorpshuizen.

Jaarverslag 2021 en doelstellingen en acties 2022.

Goedgekeurd door het bestuur van de Stichting dorpshuis de Kastanjeboom.

Dirkshorn, januari 2022

Tea van der Molen.( fz)

Ron Wilthagen.(pm)

Ben Sinnige ( bz)

Sjaak Kroon. (vz a.i.)

Het jaarverslag 2021 en doelstellingen 2022 is geplaatst op de webpagina van de Stichting dorpshuis de Kastanjeboom op Dirkshorn Bruist. Alle bijlagen zijn voor de bestuursleden terug te vinden op de one drive van het dorpshuis. Nadere informatie te verkrijgen via het bestuur van de Stichting dorpshuis de Kastanjeboom.