

# Stichting Onderhoud van de Koornbeurs



## Jaarverslag 2010

StOK (Stichting Onderhoud van de Koornbeurs)  
Postbus 2914  
2601CX Delft

Tel.: 015-2124742  
Email: [stok@koornbeurs.nl](mailto:stok@koornbeurs.nl)

KvK.: 41147238  
BTW: NL8109.69.798.B01

# Jaarverslag 2010 van Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

Dit is het jaarverslag van de StOK. Hierin staan de belangrijkste dingen die in het jaar 2010 gebeurd zijn. Dit verslag zal gepresenteerd worden aan de huurder: Openbare Jongerenvereniging de Koornbeurs (verder te noemen de O.J.V.). Het bestuur van de O.J.V. zal een papieren versie krijgen en de overige leden kunnen het online inzien.

## Inhoudsopgave

Bestuur	2
Bedrijfsvoering	3
Gebouw	3
Financiën	5
Promotie	7
Toekomst	8

## Bestuur

*Op 1 januari 2010 was de samenstelling van StOK-bestuur als volgt:*

- Amber Marijs (algemeen bestuurslid, september 2005)
- Bas van Goor (commissaris subsidies, januari 2007)
- David Beijer (penningmeester, februari 2008)
- Detlev Keijdener (commissaris onderhoud, juli 2003)
- Fien Thoolen (secretaris, januari 2006)
- Jeroen van der Asdonk (commissaris donateurs, februari 2003)
- Jim de Clerq (commissaris donateurs en website, juni 2007)
- Jurjen Vos (voorzitter, december 2008)
- Peter Lincklaen Arriens (algemeen bestuurslid, augustus 2008)
- Tineke Roegiers (toezien penningmeester, januari 2005)
- Wouter van den Hof (commissaris gebouw, juni 2007)
- Wouter Brevet (commissaris gebouw en onderhoudscontracten, november 2008)

### *Wijzigingen*

Fien Thoolen heeft in april 2010 haar functie als secretaris overgedragen aan Anna Bernard. Fien zal nog even in de StOK blijven als algemeen bestuurslid en heeft in december 2010 de StOK verlaten. Ook Tineke Roegiers heeft in december 2010 de StOK verlaten, David Beijer neemt haar taak als penningmeester over.

Amber Marijs, Jeroen van der Asdonk en Detlev Keijdener hebben aan hun termijn voldaan. Amber Marijs heeft in september 2010 de StOK verlaten.

De termijnen van Bas van Goor en Jim de Clerq lopen in 2011 ook op hun eind, voor beide functies moeten we hard op zoek naar nieuwe leden die hun taken over kunnen nemen. David zal begin 2011 beginnen met het inwerken van zijn opvolger Boris Duijf.

Wytske de Jong is in september 2010 in de StOK gekomen en neemt vanaf dan ook de functie commissaris gebouw over van Wouter Brevet.

*Op 31 december 2010 was de samenstelling van StOK-bestuur als volgt:*

- Anna Bernard (secretaris, april 2010)
- Bas van Goor (commissaris subsidies, januari 2007)
- Boris Duijf (aspirant penningmeester, september 2010)
- David Beijer (penningmeester, februari 2008)
- Detlev Keijdener (commissaris onderhoud, juli 2003)
- Jeroen van der Asdonk (commissaris donateurs, februari 2003)
- Jim de Clerq (commissaris donateurs en website, juni 2007)
- Jurjen Vos (voorzitter, december 2008)
- Peter Lincklaen Arriens (algemeen bestuurslid, augustus 2008)
- Wouter van den Hof (commissaris gebouw, juni 2007)
- Wouter Brevet (commissaris gebouw en onderhoudscontracten, november 2008)
- Wytske de Jong (commissaris gebouw, september 2010)

## **Bedrijfsvoering**

### *Taakverdeling*

Om de last op de financiële taken te verlichten hebben we besloten deze te verdelen over twee personen in plaats van één. Één persoon zal zich voortaan richten op de boekhouding en de ander kan verbeterpunten doorvoeren en de controlerende taak hebben bij transacties.

Beiden zullen in principe een termijn van vier jaar zitten, echter zullen deze functies “uit fase” wisselen zodat er altijd oude kennis aanwezig is.

### *Tijdslijn*

De tijdslijn is als apart puntje aan de agenda toegevoegd, om zo beter te kunnen controleren of de punten op de tijdslijn ook uitgevoerd worden. Om te zorgen dat de punten niet vergeten worden zullen zij zo nodig toegewezen worden aan een persoon en bij deze op de actielijst verschijnen.

### *Taart*

Ter motivatie tot het afronden van actiepunten hebben we besloten een puntensysteem in te voeren waarbij als iets zonder goede reden niet binnen redelijke tijd is afgerond er een “Pi”-punt gegeven wordt. Pi-punten kunnen worden afgekocht door versnaperingen mee te nemen naar de vergadering.

## **Gebouw**

Voor 2010 stond weinig groot onderhoud gepland, er zijn vooral offertes aangevraagd voor 2011 waar weer wat grotere klussen gepland staan. Wouter Brevet zal voortaan de onderhoudsplanning in de gaten houden.

## **Onderhoud**

### *Onderhoudscontracten*

Wouter Brevet beheert de volgende onderhoudscontracten:

- Verwarmingsketel bij Naaktgeboren
- Jaarlijkse controle door Monumentenwacht
- Wouter heeft een onderhoudscontract geregeld voor de ventilatie bij Van Emmerik.

### *Ventilatie*

De motor van de ventilatie heeft het in januari begeven en is waarschijnlijk nooit goed afgesteld. Na een eigen reparatiepoging moesten we concluderen dat we dit beter niet zelf konden doen. Naaktgeboren heeft reparaties uitgevoerd en de motor opnieuw uitgelijnd. Het controleren van de uitlijning moet vanaf nu opgenomen worden in het jaarlijkse onderhoudsplan.

### *Dakramen*

Bij de reparatiepoging van de ventilatie is een dakraam gesneuveld. Hier is een tijdelijke oplossing voor gemaakt, de zolderramen zullen later vervangen worden.

### *Elektrakeuring*

Om te voldoen aan de voorwaarden van de brandverzekering hebben we de elektra-installatie van het pand laten inspecteren. Hieruit volgden enige verbeterpunten die te lezen in het inspectierapport. Het enige kritieke punt was de locatie van de stoppenkast bij de biertanks. Deze zou in 2011 verplaatst moeten worden.

### *Gruis*

Aan het einde van het jaar is het opgevallen dat er tijdens luidruchtige bands in de kelder soms gruis uit de kelderbogen viel. Nader onderzoek leert dat er een scheur zit tussen de twee middelste kelderpilaren. Ondanks dat het vernieuwen van het kelderstucwerk in de zomer van 2011 gepland stond is besloten eerder actie te ondernemen om de scheur te verhelpen. Dit zou begin 2011 moeten gebeuren.

### *Controle Monumentenwacht*

Uit het rapport van de monumentenwacht blijkt dat er twee punten als matig worden aangemerkt. Dit zijn het houtwerk bij de voordeur en kozijnen en de ventilatie van het dak. Voor de eerste zijn offertes aangevraagd en de tweede besluiten we (voorlopig) te negeren.

## **Klussen**

### *Verven*

Achterdeur, kozijn en deur van de bomdeur en gasdeur en de dakkapel zijn geverfd. Ook zit er een nieuwe kleur op de houten schotten tussen de bogen in de kelder (donkerrood en crème).

### *Gevelverlichting*

We hebben onderzocht of we gevelverlichting aan konden brengen maar alle beschikbare systemen blijken buiten ons budget.

### *Lampen eetzaal*

Ter uitzondering hebben we de StEK toegestaan een ophangstelsel voor lampen aan het eetzaalplafond te bevestigen. Dit systeem is, indien nodig, ook weer eenvoudig af te breken.

### *Voordeur*

Zoals onder andere monumentwacht ook aangaf is het houtwerk van de voordeur in zeer slechte staat. Deze zou vervangen moeten worden. In overleg met de vereniging is er een nieuwe deur gezocht waarbij ook rekening gehouden werd met de functie en eisen en wensen die daaraan vastliggen (geluidsisolatie, naar buiten open,...). Alle opties blijken erg duur. In 2011 wordt gezocht naar mogelijke subsidiering van dit project.

### *Kelder*

Rond de aanzet van de kelderbogen is verlichting aangebracht.

In de voorjaarsvakantie is de entree van de kelder aangepakt. Er is een deur tussen de gang en de kelder gezet zodat een geluidssluis ontstaat. Tegen de muren van de kelderentree is dempend materiaal bevestigd ten behoeve van de geluidsisolatie. Ook is er verlichting aangebracht bij de kelderentree.

### *Kelder wc's*

De kelderwc's leveren veel problemen, daarom is er een loodgieter ingeschakeld om dit op te lossen.

### *Voorgevel*

Er is een nieuw antidiuvensysteem op de timpaan geïnstalleerd.

## **Financiën**

### *Resultaten 2010*

Er is in 2010 €3.141,09 winst gemaakt. Zie voor de balans en resultatenrekening tabel 1 en 2 hieronder. Verdere financiële details zijn vermeld in de Jaarrekening 2010 van Stichting Onderhoud van de Koornbeurs.

**Tabel 1: Balans 2010**

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
001 Grond	110.000,00	110.000,00
002 Gebouw	149.314,26	155.565,66
010 Restauratie 2005	9.895,00	11.874,00
011 Dakwerkzaamheden 2007	3.428,10	6.856,10
012 Dakwerkzaamheden 2008	0,00	0,00
<b>059 Vaste activa</b>	<b>272.637,36</b>	<b>284.295,76</b>
129 Liquide activa	<b>78.096,98</b>	<b>46.634,57</b>
130 Debiteuren	<b>13.622,29</b>	<b>27.274,58</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>364.356,63</b>	<b>358.204,91</b>
060 Kapitaal	14.096,31	10.955,22
061 Algemene Reserve	0,00	0,00
<b>069 Eigen vermogen</b>	<b>14.096,31</b>	<b>11.369,33</b>
070 Egalisatiereserve	<b>58.641,74</b>	<b>44.332,78</b>
080 Lening SVN	115.218,06	120.190,02
081 Lening TU	16.004,00	16.670,00
082 Lening Koornbeurs	86.440,00	89.978,00
083 Resterende erfpachtsom	70.000,00	70.000,00
<b>089 Vreemd vermogen</b>	<b>287.662,06</b>	<b>296.838,02</b>
140 Crediteuren	<b>3.955,04</b>	<b>5.967,82</b>
Subtot. Omz. Bel.	<b>1,48</b>	<b>111,07</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>364.356,63</b>	<b>358.204,91</b>

**Tabel 2: Resultatenrekening 2010**

	Afrekening 2010		Begroting 2010	
	debet	credit	debet	credit
<b><u>Omzet</u></b>				
800 Huur OJV De Koornbeurs		45.789,20		46.338,66
809 Subtotaal Omzet		<b>45.789,20</b>		<b>46.338,66</b>
<b><u>Huisvestingkosten</u></b>				
400 Verzekeringen	6.645,80		6.567,67	
401 Onroerend zaak belasting	650,43		628,36	
402 Rioolheffing	127,00		121,47	
403 Waterschapslasten	53,90		60,00	
404 Erfpachtcanon	3.374,00		3.304,00	
405 Diverse huisvestingkosten	0,00		0,00	
409 Subtotaal Huisvestingkosten	<b>10.851,13</b>		<b>10.681,50</b>	
<b><u>Organisatiekosten</u></b>				
410 Administratie	230,31		200,00	
411 Representatiekosten	0,00		300,00	
412 Bedrijfsbeheer	157,55		400,00	
413 Onderzoekkosten	475,00		400,00	
414 Accountant/notariskosten	0,00		100,00	
419 Subtotaal Organisatiekosten	<b>862,86</b>		<b>1.400,00</b>	
<b><u>Onderhoudskosten</u></b>				
420 Klein onderhoud	1.587,77		2.000,00	
421 Onderhoudscontracten	928,45		600,00	
423 Niet gereserveerd groot onderhoud		1.444,84	2000,00	
429 Subtotaal Onderhoudskosten	<b>1071,38</b>		<b>4.600,00</b>	
<b><u>Afschrijvingen</u></b>				
430 Gebouw	6.251,40		6.251,40	
431 Restauratie 2005	1.979,00		1.979,00	
432 Dakwerkzaamheden 2007	3.428,00		3.428,00	
439 Subtotaal Afschrijvingen	<b>11.658,40</b>		<b>11.658,40</b>	
<b><u>Voorzieningen</u></b>				
440 Egalisatie reserve	14.308,96		14.308,96	
449 Subtotaal Voorzieningen	<b>14.308,96</b>		<b>14.308,96</b>	
<b><u>Rente vreemd vermogen</u></b>				
460 Rente vreemd vermogen	<b>5.898,84</b>		<b>5.918,80</b>	
<b><u>Overige kosten/inkomsten</u></b>				
901 Credit rente		539,45		300,00
902 Debet rente	0,00		0,00	
910 Donaties		1.109,15		400,00
911 Diverse inkomsten		332,10		0,00
912 Diverse kosten	199,00		0,00	
950 Betalingsverschillen		111,07		0,00
951 Rekenverschillen		110,69		0,00
912 Subtotaal overige kosten/inkomsten		<b>2.003,46</b>		<b>700,00</b>
<hr/>				
<b>Totaal omzet</b>		<b>45.789,20</b>		<b>46.338,66</b>
<b>Totaal kosten</b>	<b>44.651,57</b>		<b>48.567,66</b>	
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>1.137,63</b>		<b>-2.229,00</b>
<b>Overige kosten/inkomsten</b>		<b>2.003,46</b>		<b>700,00</b>
<b>Winst</b>		<b>3.141,09</b>		<b>-1.529,00</b>

### *Tegemoetkomen huurder*

Onze huurder, O.J.V. de Koornbeurs, heeft aangegeven in financiële problemen te zitten. Om de O.J.V. tegemoet te komen zijn we overeengekomen in 2010 en 2011 geen huurverhoging door te voeren. Dit zou op termijn minder rente opleveren, maar we kunnen later eventueel wel een grotere huurverhoging doorvoeren. Daarbij is de lening bij OJV de Koornbeurs in overleg met kassiers, boekhouders en bestuur van de vereniging omgezet van een annuitaire lening naar een lineaire lening. Dit zodat er op korte termijn meer geld naar de vereniging gaat in de vorm van rentebetalingen. Om te compenseren voor geld wat de vereniging hierdoor op lange termijn mis zou lopen (een lineaire lening is bij hetzelfde rentepercentage goedkoper dan een annuitaire), is het rentepercentage overeenkomstig aangepast.

### *ING*

Het (internet)bankieren via de ING gaat erg moeizaam vanwege problemen met hun software en specifieke eisen aan het besturingssysteem waar dit op geïnstalleerd wordt. Anna kan hierdoor de betalingscontroletaak van Fien lastig overnemen. Wouter Brevet zal voortaan de betalingen controleren en goedkeuren. Bij voortdurende problemen is het te overwegen we naar een andere bank over te stappen.

### *Fortis*

De oude rekening die we bij de Fortis bank hebben willen we opzeggen omdat de tarieven zijn verhoogd en we deze niet meer gebruiken.

### *Tussentijdse afrekening*

Tussentijdse afrekeningen zijn fijn, indien er veel projecten bezig zijn die geld kosten. Is dat niet het geval dan heeft een tussentijdse afrekening weinig meerwaarde en zal deze dus ook niet gemaakt worden.

### *Liquiditeitsoverzicht*

Het maken van een liquiditeitsoverzicht blijkt voor de StOK niet echt nuttig.

## **Promotie**

### *Monumentendag*

Zaterdag waren er 497 bezoekers en zondag 744

Er zouden meer mensen voor de ochtendschoonmaak op zaterdag ingepland kunnen worden, maar er waren overdag voldoende vrijwilligers. In het draaiboek zijn enkele verbeterpuntje bijgeschreven in verband met de organisatie van de dag zelf.

De donatiebox heeft weinig opgeleverd voor het aantal bezoekers, mensen moeten hier beter heen geleid worden. Verder zijn er dit jaar voor het eerst broodjes verkocht en dit was zeker voor herhaling vatbaar.

### *Donateurs*

In 2010 is er €1.109,- aan donaties binnengekomen en er zijn twee nieuwe donateurs.



## **Toekomst**

### *Projectplannen*

Voor (grote) projecten zouden we vaker een projectplan moeten schrijven.

### *Voordeur*

De voordeur zal vervangen worden.

### *Stucwerk kelderbogen*

We willen graag in de zomer van 2011 het stucwerk van de kelderbogen laten vernieuwen.

### *Scheur kelderbogen*

De scheur die in de kelderbogen ontdekt is moet begin 2011 gerepareerd worden.