

de Jansheeren
Stichting Cultureel Centrum

Jaarverslag
2010

April 2011.

Inhoud

01. <i>DOELSTELLING</i>	pag. 3
02. <i>BESTUUR en BESTUREN</i>	pag. 3
03. <i>BEHEER</i>	pag. 6
04. <i>FINANCIËN</i>	pag. 7
<i>BIJLAGE 1</i>	pag. 9

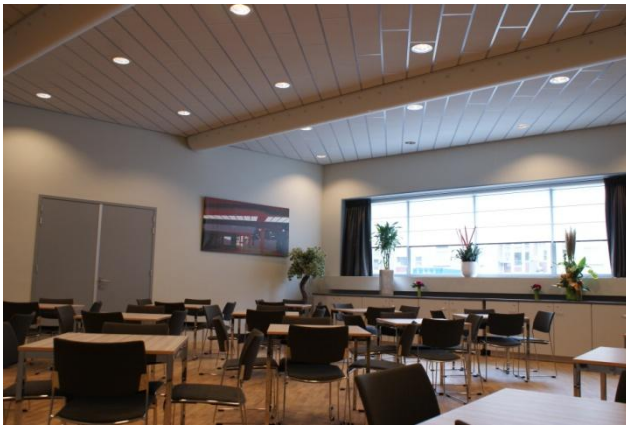
DOELSTELLING

De doelstelling van de Jansheeren is om faciliteiten te bieden ten behoeve van sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten in de gemeente Heemskerk. Verhuur van ruimten en dienstverlening vindt uitsluitend plaats aan democratische, algemeen maatschappelijk geaccepteerde organisaties zulks ter beoordeling aan het bestuur. De stichting werkt zonder winstoogmerk.

Ter uitvoering van de doelstelling zoekt de stichting samenwerking met instellingen die gelijksoortige werkzaamheden binnen de gemeente uitvoeren, ter uitwisseling van kennis en ter optimalisering binnen de gemeente van de vraag en het aanbod voor sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten.

2010 in vogelvlucht

2010 was een bijzonder jaar. Drie jaar lang, vanaf de sloop van de oude Jansheeren in 2007, hebben gebruikers, de inwoners van Heemskerk, de beheerder en het bestuur uitgekeken naar het moment van de oplevering van de nieuwbouw. Het was tot op het laatste moment spannend, maar bij de start van de volksfeesten van Heemskerk op 1 september was de nieuwe Jansheeren open en gelijk een doorslaand succes. Hoewel tijdens de volksfeesten de bezoekers de Jansheeren nog via een provisorische ingang moesten betreden wist tout Heemskerk de grote zaal te vinden. De Jansheeren, na drie jaar terug in het centrum van Heemskerk en zoals vroeger weer met alle activiteiten onder één dak. Nadat de bestrating van het nieuwe Maltezerplein medio oktober was voltooid, is de Jansheeren op 22 oktober formeel geopend door de heer Ton van Herpen oud voorzitter van de Jansheeren.



De nieuwbouw, de tijdelijke huisvesting, de verhuizingen en de inrichting van de nieuwe Jansheeren hebben, ook in 2010, veel inspanning gevergd. Een dankwoord aan de vele vrijwilligers, de beheerder en de instellingen die de tijdelijke huisvesting en de nieuwbouw hebben mogelijk gemaakt, is daarom zeker op zijn plaats. Niet in de nabeschuiving van dit verslag, maar in het voorwoord. Constructief was de samenwerking met WOONopMAAT en de gemeente Heemskerk die de nieuwe

Jansheeren in belangrijke mate mogelijk hebben gemaakt. Over mogelijk maken gesproken! De Jansheeren is in de inrichting van de nieuwbouw ook fantastisch ondersteund door meerdere fondsen, sponsors en aannemers, met kleine en soms ook hele grote bedragen. Ook het beheerdersechtpaar, Ruud en Janny Muizer is veel dank verschuldigd. Zij hebben het in de afgelopen 3 jaar mogelijk gemaakt dat alle activiteiten van de Jansheeren op drie verschillende locaties in Heemskerk zo normaal mogelijk doorgang konden vinden. Ook voor de verhuizing naar de nieuwbouw, in combinatie met de oplevering van de tijdelijke locaties, was een bijzondere inspanning vereist, die ogenschijnlijk moeiteloos door de beheerders en op voortreffelijke wijze is afgehandeld; petje af.

Voor het bestuur van de Jansheeren, waren de afgelopen jaren ook (in)spannend, zowel technisch als financieel. In de discussies over de nieuwbouw en het opleveringsniveau, moest het bestuur de discussie aan met professionals die dag in dag uit met het project bezig waren. Ondanks de steun die het bestuur van de projectleider van WoM, de heer van Dijk, heeft mogen ervaren, manifesteerde zich gedurende de nieuwbouw in toenemende mate toch ook de relatie van verhuurder versus huurder. Op meerdere punten zijn daarom met WoM intensieve discussies gevoerd over het standaard afleveringsniveau en de kostenverdeling van bepaalde voorzieningen. Discussies die werden bemoeilijkt doordat WoM de nieuwbouw in een prestatiecontract aan Dreefbeheer BV had uitbesteed. Uiteindelijk hebben WoM en de Jansheeren deze punten volledig uitgediscussieerd en financieel met elkaar afgerekend. De eindafrekening heeft in april 2011 zijn definitieve beslag gekregen en de resultaten van deze eindafrekening zijn volledig verwerkt in de financiële jaarrekening over 2010.

BESTUUR en BESTUREN

In 2010 bestond het bestuur uit 4 leden; de heren Engelenberg (penningmeester), de Jonge (vice voorzitter), van Nimwegen (voorzitter) en van IJsseldijk (secretaris).

Volgens de statuten bestaat het bestuur uit een oneven aantal van maximaal 9 natuurlijke personen. De leden van het bestuur handelen zonder last of ruggespraak. Bestuursleden zijn woonachtig in de Noordelijke IJmond (Velsen-Noord, Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest), en hebben een brede maatschappelijke belangstelling. Naast deze algemene eis die aan alle bestuursleden wordt gesteld, dient binnen het bestuur specifieke deskundigheid aanwezig te zijn op het gebied van:

1. Financiën
2. Secretarieel
3. Welzijn en zorg
4. Huisvesting en beheer
5. Publiciteit

In een discussie over het beleidsplan in 2009, heeft het huidige bestuur vastgesteld dat 9 bestuursleden wel erg veel is voor een stichting als de Jansheeren. Wel wordt waarde gehecht aan een oneven aantal bestuursleden voor het (uitzonderlijke) geval dat besluiten na een formele stemming moeten worden genomen. Een aantal van 5 bestuursleden wordt optimaal geacht. Ondanks deze beleidsuitspraak van het bestuur in 2009, heeft het bestuur in 2010 besloten nog geen 5^{de} bestuurslid te werven. Dit besluit heeft goede gronden. De nieuwbouw is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van het huidige bestuur. Het leek het bestuur niet gepast tussentijds een nieuw persoon te belasten met de verantwoordelijkheid voor deze ingrijpende beslissingen uit het verleden. Om deze reden is afgesproken een nieuw bestuurslid te werven zodra de oplevering van de nieuwe Jansheeren is voltooid en de eindafrekening met WoM is afgehandeld.

Conform het beleidsplan van de Jansheeren zal het nieuwe bestuurslid publiek en op basis van een profiel worden geworven. Dit betekent dat iedere inwoner van de noordelijke IJmond kan reageren op een wervingsadvertentie in de lokale media.

Naast toetsing op het profiel zullen nieuwe bestuursleden worden geselecteerd op basis van de voorwaarden zoals die in het beleidsplan zijn omschreven. Zo is het is niet toegestaan dat

bestuursleden een direct zakelijk belang hebben bij de stichting. Leden van het gemeente- en provinciaal bestuur kunnen ook geen lid worden van het stichtingsbestuur. Leden van het bestuur worden benoemd voor een termijn van 4 jaar. Zij mogen maximaal 2 maal herbenoemd worden. De maximale zittingsduur is derhalve 12 jaar.

Faciliteiten en tariefstructuur

De stichting biedt faciliteiten en verleent diensten ten behoeve van:

1. Sociaal culturele activiteiten
2. Maatschappelijke activiteiten
3. Maatschappelijke activiteiten met een commercieel karakter

Ad 1. Dit betreft (door de gemeente) gesubsidieerde activiteiten die worden uitgevoerd door organisaties die grotendeels uit vrijwilligers bestaan. Bijvoorbeeld (niet limitatief) de schaakclub, de bridgeclub, het Reumafonds, de ANBO, de stichting gemeenschappelijke ouderenbonden Heemskerk, Welschap en dergelijke.

Ad 2. Dit betreft activiteiten met een maatschappelijk karakter, die worden uitgevoerd door professionele instellingen zonder winstoogmerk. Bijvoorbeeld politieke partijen, verenigingen van eigenaars, zorginstellingen, gemeentelijke afdelingen, woningcorporaties e.d.

Ad 3. Dit betreft activiteiten van winstbeogende organisaties en particulieren en horeca-activiteiten met een sociaal cultureel karakter die moeten concurreren met marktpartijen. Bijvoorbeeld vergaderingen van de plaatselijke banken, bruiloften, uitvaarten, en verjaardagen, kermis en carnaval.



Voor elk van de categorieën is een afzonderlijke prijsstelling bepaald, die jaarlijks met de begroting door het bestuur wordt vastgesteld. Commerciële verhuur en dienstverlening vinden uitsluitend plaats tegen markttarieven. Voor de maatschappelijke en sociaal culturele activiteiten wordt op dit tarief een afslagpercentage gehanteerd, waarbij de sociaal culturele activiteiten de hoogste korting krijgen. Bovendien zijn de commerciële activiteiten organisatorisch en financieel gescheiden van de overige activiteiten omdat deze door de “Horeca Jansheeren” worden uitgevoerd. De inkomsten uit de commerciële activiteiten dragen bij aan de exploitatie van de sociaal culturele en maatschappelijke dienstverlening door de stichting De Jansheeren. In twijfelgevallen bij de bepaling van de categorie-indeling van activiteiten, beslist het bestuur.

BEHEER

De stichting waarborgt een ruimtegebruik binnen de Jansheeren die voorziet in een minimaal gebruik van de ruimten voor sociaal culturele en maatschappelijke activiteiten van 80% van het totaal aantal geëxploiteerde uren. Zij houdt hiervan een administratie bij en legt daarover jaarlijks, met de jaarstukken, o.m. verantwoording af aan het gemeentebestuur, conform het met de gemeente in 1995 afgesloten Convenant m.b.t. de overname van het gemeentelijk beheer van “de Jansheeren”.

Het gebruik van de Jansheeren in 2010 kan als volgt worden gespecificeerd:

- | | |
|--|-----|
| - Sociaal culturele activiteiten | 74% |
| - Maatschappelijke activiteiten | 22% |
| - Maatschappelijke activiteiten met een commercieel karakter | 4% |

De maatschappelijke activiteiten met een commercieel karakter (4%), zijn in 2010 relatief beperkt (20% toegestaan). Maar 2010 was voor de bedrijfsvoering dan ook een bijzonder jaar. Als gevolg van de verhuizing van de tijdelijke huisvesting naar de nieuwbouw, is veel tijd gestoken in die verhuizing. Door de onzekerheid over de datum van ingebruikname van de nieuwbouw en de beperkte gebruiksmogelijkheden direct na oplevering, is terughoudend omgegaan met de boeking van commerciële activiteiten.

Voor het alleenrecht tot het houden van buffet ontvangt de stichting jaarlijks een pachtvergoeding van de Horeca de Jansheeren. De Horeca de Jansheeren mag op basis van deze overeenkomst gebruik maken van de ruimte en voorzieningen van de Jansheeren ten behoeve van maatschappelijke activiteiten met een commercieel karakter. In de horecavoorzieningen die niet aard en nagel vast zijn (horecamachines, servies e.d.) dient de Horeca Jansheeren zelf te voorzien. Deze voorzieningen dienen ook gebruikt te kunnen worden ten behoeve van de sociaal culturele en maatschappelijke activiteiten.



Voor het beheer van de faciliteiten van de stichting (pand, en aard- en nagel vast horeca-inventaris), het openstellen en sluiten, plannen van activiteiten, het verlenen van bedrijfshulpverlening, het schoonhouden en de horecadienstverlening aan sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten, betaalt de stichting jaarlijks een beheervergoeding aan de Horeca De Jansheeren.

De verdeling van de inventaris ten laste van de stichting en de horeca de Jansheeren is vastgelegd in een kruisjeslijst; deze wordt jaarlijks geactualiseerd.

FINANCIEN

Met de nieuwe huisvesting verandert ook het businessmodel. De permanente huurders (eigen ruimten/eigen sleutels) van de sociaal maatschappelijke instellingen in de oude Jansheeren zijn verhuisd naar het nieuw opgeleverde Zorgplein en hebben daar nu een verhuurrelatie met ViVa! Zorggroep.

In de contracten ten behoeve van de nieuwbouw is geregeld dat de permanente huurders een huurgarantie ontvangen via WOONopMAAT (eigenaar van het zorgplein) via ViVa. Deze huurgarantie is door de stichting Jansheeren met WOONopMAAT overeengekomen bij de inbreng van haar oude pand aan de Kerkweg ten behoeve van de nieuwbouwontwikkelingen. De huurgarantie voor het Zorgplein was in 2010 van toepassing op de Stichting Vrijwilligersvervoer IJmond; Stichting Welschap, en (een deel van) ViVa! Zorggroep. ViVa! Zorggroep (opleidingen) huurt dat deel van het Zorgplein dat oorspronkelijk voor de SMDMK ontwikkeld is. Gedurende de realisatie van het Zorgplein heeft de SMDMK echter onverwacht en tegen de afspraken in haar huurovereenkomst met de Jansheeren opgezegd. Deze opzegging door de SMDMK heeft de Jansheeren en haar partners onnodig geld gekost.

In tegenstelling tot de oude situatie is het nieuwe onderkomen van de stichting Jansheeren niet langer haar eigendom. Het pand wordt tegen een gereduceerde huurprijs gehuurd van WOONopMAAT. Met deze huurconstructie draagt de stichting Jansheeren niet langer de eigendomslasten van het pand, deze zijn in de huur begrepen, en is ook het onderhoud van de accommodatie niet langer voor rekening van de stichting. De risico's en fluctuaties in de exploitatie zijn hierdoor sterk beperkt.

Het bestuur streeft naar een zo voorspelbaar mogelijke exploitatie om de continuïteit van de bedrijfsvoering en het maatschappelijk gebruik van het gebouw te waarborgen en financiële afhankelijkheid van derden te vermijden. Om deze onzekerheid zo goed mogelijk te managen, heeft het bestuur op basis van de kengetallen van de oude Jansheeren en van de tijdelijke huisvesting, een begroting gemaakt voor de exploitatie van de nieuwe Jansheeren. Bij het opstellen van deze begroting is zowel rekening gehouden met het meer uitgebreide voorzieningenniveau van de Jansheeren en de daarmee samenhangende afschrijvingen/reserveringen (kostenverhogend), als met de nieuwe huursituatie, de meer efficiënte indeling en de verbeterde verhuurbaarheid van de nieuwbouw (kostenverlagend en opbrengstverhogend). Het bestuur is van mening dat deze begroting een zo adequaat mogelijk beeld geeft van de exploitatie van de nieuwbouw, hoewel een begroting voor een nieuw gebouw uiteraard altijd de nodige onzekerheden bevat.

De nieuwe begroting voorziet in een sluitende exploitatie bij een jaarlijkse gemeentelijke bijdrage van € 98.000,-. (prijspeil medio 2010) Deze bijdrage is gebaseerd op het genoemde covenant zoals gesloten bij de overname van het beheer van de gemeente. Gezien de zeer beperkte hoogte van de tarieven die gehanteerd worden voor de verhuur van ruimten ten behoeve van sociaal culturele en maatschappelijke activiteiten, is de exploitatie van de stichting in hoofdzaak afhankelijk van deze gemeentelijke subsidie. De opbrengsten van losse en vaste verhuur bedragen jaarlijks immers niet meer dan ongeveer € 65.000,-.

Het risico dat het bestuur terdege onderkent, zou zijn het vertrek van een belangrijke huurder en dat van onverwachte grote uitgaven aan de inrichting van de accommodatie. Om deze

reden wil het bestuur dan ook een (liquide) eigen vermogen aanhouden van 30% van de jaaromzet, incl. de gemeentelijke bijdrage, van de stichting; dit is ongeveer €60.000,-.

In de nieuwe begroting is uitgegaan van de huur- en consumptieprijzen zoals die nu in de Jansheeren worden gehanteerd. Dit betekent dat de nieuwe accommodatie niet leidt tot kostenstijgingen voor de gebruikers. Wel is geconstateerd dat verschillende gebruikers in de loop van de tijd uiteenlopende prijzen zijn gaan betalen. Dit betreft overigens uitsluitend de prijzen voor het gebruik van ruimten. In de loop van een aantal jaren zal dit prijsverschil tussen de diverse gebruikers stapsgewijs worden aangepast aan de standaardtarieven.

De standaard tarieven in 2010 bedroegen (afhankelijk van de grootte van de zaal):

- | | |
|--|---------------------|
| - Sociaal culturele activiteiten | € 45-54 per dagdeel |
| - Maatschappelijke activiteiten | € 60-72 per dagdeel |
| - Maatschappelijke activiteiten met een commercieel karakter | € 75-90 per dagdeel |

Vaste huurders, die ook in de oude Jansheeren huurden, betalen in plaats van de bovenstaande tarieven een garantiehuurprijs. De korting ten opzichte van de standaardtarieven kan oplopen tot 57%.

De huuradministratie. Opstellen en verzenden van facturen en het (huur)incasso wordt verzorgd door de beheerder. De penningmeester controleert periodiek, maar minimaal eenmaal per kwartaal, de aansluiting van de verzonden facturen op het boekingsstelsel en de volledigheid van de betalingen. De administratie van de overige uitgaven en inkomsten wordt gedaan door de penningmeester.



Bijlage 1.

Sponsors welke de inrichting van de Jansheeren voor een zeer groot deel hebben mogelijk gemaakt.



Stichting Woon op Maat



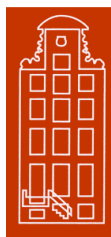
Oranje Fonds



Rabobank IJmond Noord



Prins Bernhard Cultuurfonds



Fundatie Van den Santheuvel, Sobbe



Harddraverijvereniging Heemskerk



ONS, voorheen: CKPP Architecten

Stichting Vrienden van Ouderen Heemskerk



Westerheem Sichting Bejaardenhuisvesting

De Samenwerkende ouderen bonden Heemskerk



A&D Interieurbouw

A&D Interieurbouw

FONDS
SLUYTERMAN VAN LOO
OUDERENPROJECTEN

Fonds Sluyterman van Loo