



2024

JAAERVERSLAG

**STICHTING DE NIEUWE
RENTMEESTER VEENHUIZEN**

**DE NIEUWE
RENTMEESTER**

Inhoud

VOORWOORD	3
BESTUURSVERSLAG.....	4
KOERS DE NIEUWE RENTMEESTER	6
EXPLOITATIE	8
ORGANISATIE	11
RISICOMANAGEMENT	13
FINANCIEEL VERSLAG	15
JAARREKENING.....	17
BALANS	17
STAAT VAN BATEN EN LASTEN	19
KASSTROOMOVERZICHT	20
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	21
GRONDSLAGEN RESULTAATBEPALING	22
GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	22
NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	27
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	27
TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN.....	28
RESULTAATSBESTEMMING	31
ALGEMENE GEGEVENS	32
CONTROLEVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT	33

Voorwoord

In 2021 is ‘Veenhuizen’ op initiatief van Stichting Het Drentse Landschap en BOEi overgenomen van het Rijksvastgoedbedrijf en formeel ondergebracht in de toen opgerichte Stichting De Nieuwe Rentmeester Veenhuizen (hierna dNR Veenhuizen genoemd). Tot 1 juli 2024 bestond het bestuur van de stichting uit de directeurs van beide organisaties. Op 1 juli 2024 is het Raad van Toezichtmodel ingevoerd. Per die datum is Bas Morsink benoemd tot directeur -bestuurder van dNR Veenhuizen en zijn de directeurs van Het Drentse Landschap en BOEi, Sonja van der Meer en Arno Boon, toegetreden tot de nieuwe Raad van Toezicht. Na een pioniersfase is deze stap gezet als onderdeel van de verdere professionalisering van de organisatie van dNR Veenhuizen. Het streven is de Raad van Toezicht in 2026 uit te breiden met een onafhankelijk voorzitter.

Als grondleggers van dNR Veenhuizen houden Het Drentse Landschap en BOEi een sterke band met dNR Veenhuizen. Beide organisatie zijn de hoofdfinanciers van dNR Veenhuizen, en ook grotere beslissingen vragen de goedkeuring van Het Drentse Landschap en BOEi. Ook in de dagelijkse praktijk werken de drie organisaties nauw samen en wordt er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van elkaars expertise. In de statuten en in reglementen zijn de spelregels van de samenwerking vastgelegd.

De Raad van Toezicht is in 2024 zesmaal bij elkaar gekomen. Naast deze formele vergaderingen is er ook veelvuldig contact geweest met de directeur-bestuurder.

Na enkele jaren van zoeken naar de juiste aanpak van de ontwikkeling en het beheer van Veenhuizen, is met de in 2024 gezette stappen in de organisatie een goede basis gelegd voor de toekomst. Alle dank gaat uit naar de directeur en zijn team voor hun grote inzet.

Sonja van der Meer, voorzitter Raad van Toezicht
Arno Boon

Bestuursverslag

Op 19 februari 2021 is de Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen (verder te noemen dNR Veenhuizen), opgericht, met als doel het behoud, beheer en doorontwikkeling van het ensemble van panden en gronden in Veenhuizen. Het ensemble Veenhuizen bestaat uit zo'n 94 veelal monumentale objecten waaronder 2 kerken, het Nationaal Gevangenis museum en hotel/restaurant Bitter & Zoet. Naast deze objecten is er ook zo'n 45 hectare (snipper) groen overgedragen. De stichting is opgericht door erfgoedorganisaties BOEi en Stichting Het Drentse Landschap nadat zij de tender van het Rijksvastgoedbedrijf hebben gewonnen.

In 2016 werd bekend dat het Rijk het cultuurhistorisch erfgoed in Veenhuizen, de voormalige strafkolonie, wilde afstoten. De

Nationale Monumentenorganisatie (NMO), BOEi en Het Drentse Landschap hebben er op aangedrongen om Veenhuizen als ensemble te behouden. De expertise die deze drie organisaties in huis hebben, maakt dat zij bij uitstek geschikt zijn om het ensemble Veenhuizen te beheren, te restaureren en te herbestemmen. Na een openbare inschrijving waarbij meerdere partijen zich konden inschrijven om aanspraak te maken op dit bijzondere erfgoed, is het Ensemble Veenhuizen begin 2021 overgegaan naar het consortium van erfgoedbeheerders. De NMO heeft na de overdracht geen bemoeienis meer met het project omdat zij alleen aan belangenbehartiging doet.

De Nieuwe Rentmeester

Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken in Veenhuizen. Deze stichting beschikt over een kleine werkorganisatie die onder aanvoering van de directeur uitvoering geeft aan het beleids- en uitvoeringsplan. De Raad van Toezicht bestaat uit de directeurs van BOEi en Het Drentse Landschap.

In hetzelfde jaar dat Veenhuizen werd overgedragen naar dNR Veenhuizen, werd Veenhuizen als onderdeel van de Koloniën van Weldadigheid benoemd tot UNESCO Werelderfgoed.

Met de aankoop van een deel van het UNESCO Werelderfgoed Veenhuizen heeft dNR Veenhuizen een belangrijke stap gezet in het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van dit unieke cultuurhistorische gebied.

UNESCO WERELDERFGOED

Op 27 juli 2021 is Veenhuizen als onderdeel van de Koloniën van Weldadigheid officieel door UNESCO benoemd tot werelderfgoed.

Onder de Koloniën van Weldadigheid zijn erkend; Veenhuizen, Frederiksoord, Wilhelminaoord en Wortel (België).

Veenhuizen is onderdeel van het werelderfgoed door haar volgende eigenschappen:

Uitzonderlijke universele waarde als cultuurhistorisch landschap. De Koloniën, waaronder Veenhuizen, illustreren het bijzondere 19e-eeuwse idee van sociale hervorming via het inzetten van landbouw en wonen om armoede te bestrijden.

Unieke stedenbouwkundige structuur met rationeel ingedeelde lanen, waterwegen en percelen die het streven naar zelfvoorziening en discipline zichtbaar maken.

Cultureel-historische betekenis als een van de oudste en grootste Nederlandse landbouwkoloniën met een transnationaal karakter (Nederland en België).



Daarmee is ook de basis gelegd om actief invulling te geven aan de bredere missie: het behouden. De visie richt zich op een toekomst waarin Veenhuizen uitgroeit tot een dorp, geworteld in zijn eigen geschiedenis, maar met ruimte voor nieuwe invullingen van wonen, werken, leren en ontmoeten.

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

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

De drie kernwaarden die in de visie van dNR Veenhuizen benoemd worden, staan centraal om daarmee de uniciteit van het ensemble te behouden en om door te borduren op de strategie en van daaruit een ontwikkelingsstrategie en exploitatiescenario's te bepalen. Dat is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Veenhuizen.

Dit gebied kenmerkt zich door een historisch gegroeide structuur en een sterke nadruk op zelfvoorziening en participatie. Een ontwikkeling vanuit een centraal plan is hier dan ook niet passend. In plaats daarvan vraagt het gebied om een stapsgewijze aanpak, waarbij het lokale draagvlak centraal staat. Op deze manier kunnen de bestaande kwaliteiten behouden blijven, wordt er ruimte geboden aan nieuwe initiatieven, en blijft de exploitatie duurzaam en toekomstbestendig.

Het gebied heeft zoveel in zich, het is de kunst om met alles wat Veenhuizen te bieden heeft, het gebied te blijven laden met een aantrekkelijk programma op het gebied van kunst, natuur en cultuur. De Nieuwe Rentmeester Veenhuizen ziet daarin voor zichzelf een sterk lokaal verankerde, faciliterende rol als regisseur.



Bierbrouwerij Maallust

Koers de Nieuwe Rentmeester

Toerisme is naast justitie één van de belangrijkste economische dragers van het gebied. Uit onderzoek blijkt, in een notendop, dat bezoekers het gebied moeilijk leesbaar vinden en dat een aanlandplek waar uitgelegd wordt waar men zich bevindt, wat er zich heeft afgespeeld en wat er te beleven valt, ontbreekt. Daarnaast ontbreekt een structurele cultuur/theater/event programmering waardoor bezoekers niet verleid worden vaker naar het gebied te komen.

Alhoewel dNR Veenhuizen, primair alleen verantwoordelijk is voor haar bezit; 94 objecten rondom de drie gestichten (zie kader), en circa 45 hectare grond, pakt zij haar rol als regisseur en ontwikkelaar in de volle breedte op.

Reden hiervoor is dat versterking van toerisme en een goede programmering op het gebied van cultuur mede bijdragen aan een goed vestigingsklimaat voor nieuwe kolonisten (particulieren en bedrijven).

In dit kader speelden in 2024 een aantal ontwikkelingen/initiatieven die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

- **Pioniers van het Noorden:** visievorming op toerisme in de Koloniën van weldadigheid;
- **Verkenning verdere versterking van toerisme in Veenhuizen:** vertaling van deze visie naar gebiedsontwikkeling in het historisch hart (2^e gesticht en Ambachtscluster) van Veenhuizen in de onderdelen:
 - ontwikkeling van een centrale aanlandplek voor toeristen bij voorkeur op het Ambachtscluster. Het Ambachtscluster is een verzameling van meerdere panden in het hart van Veenhuizen, tegenover het Gevangenismuseum;
 - verkenning van de mogelijkheden om jaarrond een programmering op cultuur/theater/kunst en events op te zetten. Mede naar aanleiding van het vijfjarig bestaan van het werelderfgoed Koloniën van Weldadigheid 2026;
 - planvorming voor de uitbreiding van het Nationaal Gevangenismuseum;
 - visie op toerisme: pioniers van het noorden en de vertaalslag naar wat dit betekent voor Veenhuizen op gebiedsinrichting/landen in- en programmering;
 - verkenning platform 2040 (samenwerking Provincie Drenthe -Gemeente Noordenveld -dNR Veenhuizen);
 - verkenning werkplan reclassering voor het groenonderhoud;

De drie gestichten van Veenhuizen

Veenhuizen werd in de 19e eeuw onderdeel van de Maatschappij van Weldadigheid, met als doel armen en landlopers te heropvoeden tot “nuttige burgers” via werk, orde en discipline. De drie gestichten vormden het hart van deze ‘heropvoedingskolonie’:

1. Gesticht I (1823) – Het oudste gesticht

Dit was het eerste grote gebouw dat werd opgericht voor de opvang van bedelaars en landlopers. Het bood plaats aan honderden bewoners die onder toezicht werkten aan landbouw, nijverheid en hun heropvoeding.

2. Gesticht II (1826) – Het enige gesticht dat bewaard is gebleven

Gesticht II werd gebouwd om de toenemende instroom van bewoners op te vangen. Ook hier stonden orde, structuur en arbeid centraal. De gebouwen werden sober en functioneel opgezet, met een strakke hiërarchie.

3. Gesticht III (1829) – Laatste en grootste van de drie

Dit gesticht was bedoeld voor kinderen die wees waren of door hun ouders waren achtergelaten. Ze kregen onderwijs, opvoeding en werkdiscipline. In tegenstelling tot de andere gestichten lag hier meer nadruk op vorming dan op heropvoeding via straf.

- verkenning beheerplan groen/versterking lanenstructuur;
- exploitatiemogelijkheden schuren Coco Maria/ Madre Mia;
- verkenning inrichting Oerakkers Veenhuizen;
- verkenning mogelijkheden De Kuunstkerk in de grote kerk.

Er is nauw samengewerkt met gemeente en provincie op deze deelprojecten om het proces en de verschillende rollen van partijen zo goed mogelijk af te stemmen en op elkaar te laten aansluiten.



Hotel Bitter en Zoet



Snackbar Piepers en Paupers

Exploitatie

Restauratie

De restauratieopgave voor dNR Veenhuizen is in 2024 beeld gebracht. Er zijn aanvragen gedaan voor het herstel van karakteristiek bezit en restauratie in het kader van het provinciaal 10-jaren plan. Daarnaast is een lobby gestart om de restauratieopgave en toeristische versterking van Veenhuizen onderdeel uit te laten maken van de Regiodeal die vanuit de gemeente Noordenveld is aangevraagd.

Beide trajecten lijken op voorhand kansrijk en kunnen tot 3 miljoen euro aan restauratie en herbestemming gelden gaan opleveren. dNR Veenhuizen heeft op basis van het regiodeal 10-jaren plan en karakteristiek bezit in 2024 € 750.000 aan subsidie toegewezen gekregen. Ook is er een bedrag toegekend van € 100.000 voor de Hoofdweg 148, dit betreft de subsidie Behoud of herbestemming karakteristiek bezit Drenthe 2021 - 2024. De Hoofdweg 148 is dankzij deze subsidie casco gerestaureerd. De Regiodeal heeft ervoor gezorgd dat er een begin is gemaakt met de restauratie van 14 dienstwoningen aan oude Asserstraat te Veenhuizen. Deze restauratie wordt in 2025 afgerond en zal dan onmiddellijk leiden tot een verbetering van de exploitatie.



Dienstwoningen Oude Asserstraat

Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is SIM subsidie toegekend voor de panden Wagenloods/brandspuithuisje aan de Generaal van den Boschweg– Marechausseekazerne aan de Hospitaallaan – Schaapskooi aan de Hoofdweg en Slagershuisje aan de Oude Gracht.

Beheer en onderhoud

In 2024 heeft dNR Veenhuizen een verdere verbetering doorgevoerd in het gestructureerd beheren en onderhouden van alle panden. Storingen worden vastgelegd, structureel afgehandeld en laten in 2024 een duidelijk dalende tendens zien. De inventarisatie van de staat van alle panden en bijbehorende financiële en operationele vertaling naar een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is in 2024 afgerond.

Hiermee heeft dNR Veenhuizen een gedegen onderlegger om de komende jaren planmatig onderhoud en beheerkeuzes te kunnen maken. Daarnaast zijn in 2024 de meer reguliere preventieve onderhoudsprogramma's die bij de diverse uitvoerende partijen zijn uitgezet op het gebied van legionella controles, brandpreventie en installatieonderhoud geëvalueerd en geoptimaliseerd. Hiermee heeft dNR Veenhuizen in 2024 een stevig regulier onderhoud- en inspectieprogramma bereikt.

Groen

dNR Veenhuizen is niet alleen eigenaar van een groot aantal gebouwen in het UNESCO Werelderfgoedgebied, maar beheert ook een aanzienlijk deel van het groen in en rond het dorp. Dit omvat onder andere boomlanen, erven, weides en houtwallen. Een deel van deze gronden wordt verhuurd als tuin, paardenweide of voor natuurbeheer, waarmee het land functioneel in gebruik blijft en tegelijk zijn karakter behoudt.

Voor het onderhoud werkt dNR Veenhuizen samen met verschillende maatschappelijke partners uit de omgeving. Zo is er een structurele samenwerking met De Eerste Wijk, een sociaal bedrijf in Veenhuizen dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt begeleidt via dagbesteding en werkprojecten. Zij voeren het maaiwerk op het terrein van dNR Veenhuizen uit en dragen zo niet alleen bij aan het landschapsonderhoud, maar ook aan persoonlijke groei en maatschappelijke re-integratie. Daarnaast voert de Reclassering Noord-Nederland van maandag tot en met donderdag het dagelijks groenonderhoud uit. Het gaat hierbij onder andere om snoeiwerk, zwerfafval opruimen, onderhoud van perken en paden. De werkzaamheden worden maandelijks afgestemd via een maandschema, waarin precies staat aangegeven wat wanneer moet gebeuren. Dit biedt structuur en duidelijkheid.

De samenwerking met deze twee partijen is meer dan praktisch, ze vormen een directe verbinding met de historische identiteit van Veenhuizen. Zo blijft Veenhuizen niet alleen een plek van herinnering, maar ook van menselijke ontwikkeling en maatschappelijke betrokkenheid.

Duurzaamheid

Er is in 2024 een onderzoek gedaan naar mogelijk verdere verduurzaming van het Nationaal Gevangenis­museum en hotel Bitter en Zoet. De resultaten zijn gedeeld met de betrokken huurders en leiden tot verdere verduurzamingsmaatregelen in 2025. Daarnaast worden gesprekken gevoerd met de ondernemers van bierbrouwerij Maallust om in 2025 een project te starten waarbij de intentie is om het gehele Maallustcomplex verder te verduurzamen; het gaat daarbij om zaken als waterretentie, gebruik van biobased materialen en recycling.

Ook heeft dNR Veenhuizen in 2024 deelgenomen in het projectteam verduurzaming Veenhuizen. Hier wordt door de provincie de bestaande energiebehoefte in beeld gebracht en gekeken naar mogelijkheden om op alternatieve wijze Veenhuizen van energie te voorzien. In 2025 wordt hier een vervolg aan gegeven.

Verhuur

dNR Veenhuizen ligt op koers wat betreft de verhuur. In 2024 zijn de resultaten zoals begroot, qua opbrengsten gerealiseerd. Hiermee laat dNR Veenhuizen een constante, licht, stijgende lijn zien ten opzichte van de jaren daarvoor. In 2024 zijn er drie nieuwe huurders bijgekomen. De leegstand van dNR Veenhuizen staat op 11 adressen, daarvan zijn 9 adressen bewust gekozen om te wachten op herstel in plaats van verhuur.

Portefeuillestrategie

dNR Veenhuizen zit voor de langere termijn in Veenhuizen en kiest voor een behoudende vastgoedstrategie waarbij het streven is om tot een gewogen vastgoedportefeuille te komen die een stabiel financieel beeld geeft. Tevens is het beleid om het ensemble, waar mogelijk, te herstellen door het in één hand te brengen door gerichte aankopen.

Meerdere factoren zijn hierbij van belang; de restauratieopgave, exploitatie en investeringen die nodig zijn. De komende jaren wordt telkens per pand gekeken naar de meest wenselijke situatie; restauratie en verhuur of uitgifte in erfpacht.

Verkopen

In 2024 is een aantal verkopen gerealiseerd van niet strategische onderdelen die bij vervreemding het ensemble niet aantasten. Het voormalig schoolgebouw de Vlinderhof aan de Kerklaan is verkocht ten behoeve van het mogelijk maken van woningbouw door de gemeente Noordenveld. Verder zijn een weide, een deel van een voortuin en een niet monumentale loods verkocht. Met betrekking tot deze laatste loods zijn afspraken gemaakt omtrent restauratie door de nieuwe eigenaar en gezamenlijk beheer.

Ten aanzien van verkopen wordt, naast dat deze nodig zijn om de begroting in balans te krijgen, telkens de afweging gemaakt of het ten goede komt aan de ontwikkeling van het ensemble. Panden worden hierbij over het algemeen alleen aangeboden onder bezwaar van erfpacht en met een anti-speculatiebeding. Verder wordt in veel gevallen een clause opgenomen waarbij dNR Veenhuizen het eerste recht van terugkoop heeft. Verkoop van onroerend goed moet dus altijd leiden tot versterking van het gehele ensemble en/of nieuwe energie in het gebied brengen.

Projectinvesteringen

In 2024 zijn de voorbereidingen gestart voor de volgende projecten:

- herontwikkeling ambachtscluster, aanland- en bezoekerscentrum
- uitbreiding NGM-entree en indeling
- herbestemming Gestichtswachtgebouw
- herbestemming en restauratie dienstwoningen Oude Asserstraat



Koepelkerk

Organisatie

Governance

dNR Veenhuizen heeft sinds 1 juli 2024 een Raad van Toezicht model. De stukken zijn vastgesteld door het voormalig stichtingsbestuur en notarieel vastgelegd. De eerste RvT vergadering heeft in juli plaatsgevonden.

Organisatiestructuur

In 2024 is dNR Veenhuizen verder doorontwikkeld tot een zelfstandige organisatie die het beheer en onderhoud van het gebied planmatig en professioneel aanpakt. De focus is daarbij verbreed naar thema's als verhuur, gebiedsontwikkeling, groenbeheer, communicatie en programmatische regie. In juli is het team van dNR Veenhuizen versterkt met de komst van een Junior Ontwikkelmanager, waarmee het fundament is gelegd voor een verdere professionalisering in de komende jaren.

Binnen de organisatie is inmiddels een stevige basis aan kennis en kunde op het gebied van vastgoed, erfgoed, groen en gebiedsontwikkeling opgebouwd. Waar nodig wordt gericht gebruik gemaakt van de aanvullende expertise van de moederorganisaties: Het Drentse Landschap en BOEi, bijvoorbeeld op het gebied van administratie of juridische ondersteuning.

dNR Veenhuizen functioneert als een zelfstandige organisatie met volledige regie over het beheer en onderhoud van het gebied. De organisatie stuurt dit integraal aan onder leiding van de directeur-bestuurder, die de koers bepaalt en zorgt voor samenhang tussen visie en uitvoering.

Relatiemanagement

In het kader van relatiebeheer neemt dNR Veenhuizen deel in de ondernemersvereniging kolonie Veenhuizen, vindt er meerdere malen per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen dNR Veenhuizen, gemeente Noordenveld en Provincie Drenthe 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, de ondernemersvereniging en het Nationaal Gevangenismuseum) operationele zaken worden afgestemd.

dNR Veenhuizen is goed geworteld in Veenhuizen. In 2024 is nader ingezet op versterking van de relatie met de gemeente en provincie. De gemeente en provincie worden aan de voorkant meegenomen in projecten en ideeën, waar dit eerder altijd achteraf ging. Op 1 augustus 2024 is Marja Mentink als nieuwe gebiedsregisseur voor Veenhuizen aangesteld.

Met de gebiedsregisseur en de beleidsmedewerker cultuur van de provincie Drenthe wordt gekeken op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een ontwikkel/programma bureau binnen Veenhuizen. dNR Veenhuizen stelt hiervoor een ruimte binnen haar bezit beschikbaar. Daarnaast verzorgt dNR Veenhuizen (deel-) presentaties en wordt er gewerkt aan bekendheid met lokale en provinciale media en exposities, zoals bijvoorbeeld het Festival Veenhuizen, Landlopers dag, Bajesdag en Open Monumentendag.

Zichtbaarheid en herkenbaarheid

De zichtbaarheid van (medewerkers van) dNR Veenhuizen is verbeterd door de aanschaf van aanschaf van zomerjassen, vlaggen, banners en posters met het logo van dNR Veenhuizen. Zo is dNR Veenhuizen dagelijks zichtbaar en opvallend tijdens evenementen. Ook de verhuizing van het kantoor van dNR Veenhuizen naar het GEWA gebouw aan de Oude Gracht 26, binnen de historische kern van het Tweede Gesticht verbeterde de zicht- en vindbaarheid. Daarbij wordt er deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten in en om Veenhuizen, ook dit draagt bij aan verbetering van de zichtbaarheid en de herkenbaarheid in Veenhuizen en omgeving.

Communicatie

In 2024 heeft dNR Veenhuizen een stap gemaakt op het gebied van communicatie en zichtbaarheid, zowel binnen het dorp als richting huurders en stakeholders. De basis hiervoor werd gelegd door het versterken van de sociale media-kanalen en het actualiseren van de website, waardoor de organisatie online beter vindbaar en actiever aanwezig is. Dit heeft niet alleen geleid tot een professionelere uitstraling, maar ook tot meer betrokkenheid vanuit bewoners, bezoekers en geïnteresseerden in verhuur en gebiedsontwikkeling.

Ook de communicatie naar eigen dorpsbewoners is versterkt, zo wordt er maandelijks in het burenlid een update gegeven van werkzaamheden of nieuwtjes. Ook is er een uitgave van de Koffietafel (een eigen magazine over projecten en werkzaamheden van het afgelopen jaar) geweest, die huis-aan-huis in Veenhuizen werd verspreid en daarnaast werd aangeboden aan partners en stakeholders. Deze editie werd positief ontvangen en heeft bijgedragen aan het versterken van de band tussen de organisatie en haar omgeving.



Vrede en Recht



De Pastorie

Risicomanagement

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

Risicoprofiel

dNR Veenhuizen heeft geen eigen risicoprofiel bepaald, maar heeft haar risicomanagement ontleend aan het risicomanagement van BOEi en Het Drentse Landschap. Aan de hand van een kans – impact analyse en de gehanteerde beheersingsmaatregelen, wordt invulling gegeven aan de risicobeheersing. Operationele risico's aangaande de monumenten, worden gemonitord door de bouwkundige van dNR Veenhuizen. Enkele financiële operationele risico's worden beheerd via 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 en worden voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

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 Veenhuizen heeft ervoor gekozen om rondom het geven van opdrachten wel af te wijken van dit handboek, hiervoor is een eigen mandaatregeling vastgelegd. Voor het overige rondom het inkoopproces, volgt dNR Veenhuizen dit handboek. Dat geldt ook voor processen rondom verhuur, bankbetalingen en bankontvangsten en automatisering. De accountant toetst bij de interim controle op de werking van deze processen.

Een alerte en verantwoordelijke houding, gemonitord door de Raad van Toezicht, 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 Veenhuizen 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 Veenhuizen. Een adequaat debiteurenbeheer en contractbeheer alsmede het steeds in nauw contact blijven met deze partijen is daarbij essentieel.

Financiële risico's

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

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.

Risicobeleid

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. Gemonitord wordt 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 Het Drentse Landschap zodat er altijd voldoende liquide middelen zijn.

Financieel verslag

Na de aankoop van de portefeuille monumenten medio 2021, heeft dNR Veenhuizen de eerste 2,5 jaar gebruikt om grip krijgen op de gehele portefeuille. Eind 2023 was er een volledig beeld, waarmee het jaar 2024 voor het eerst in het teken stond van uitvoering gericht op de toekomst voor de portefeuille. Zowel het beheer, het planmatig onderhoud van de monumenten, als ook de investeringen die nodig zijn voor de toekomst, hebben hierin een plek gekregen. Het jaar 2024 als eerste reguliere jaar, laat zien dat er een basis is gelegd voor een gezonde toekomst voor de Stichting.

Het jaar 2024 is afgesloten met een resultaat van € 18.951 (jaar 2023 € 486.528,- negatief). Het resultaat is daarmee in lijn met de begroting over 2024 (€ 7.000,-).

De voornaamste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

- € 39.000 hogere subsidies dan begroot
- € 131.000 lagere verkoopresultaten dan begroot
- € 109.000 lagere exploitatiekosten dan begroot

De hogere subsidies komen voort uit extra regelingen die beschikbaar zijn gekomen na opstellen van de begroting.

Van de begrote verkopen zijn alleen de verkoop Vlinderhof en een aantal groenstroken geleverd. Er zijn verder geen objecten verkocht, in verband met het vaststellen van de aangepaste verkoopstrategie in 2024.

Kengetallen

De kengetallen voor solvabiliteit en liquiditeit zijn hieronder opgenomen.

Kengetallen per balansdatum	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Solvabiliteit garantievermogen / TV	-35,6%	-61,1%	-14,5%	6,4%
Current ratio en quick ratio	1,0	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 ingecalculeerd negatief vermogen, welke met de verdere groei van de verhuur de komende jaren zal gaan verbeteren. Dit is reeds zichtbaar met het positieve resultaat over 2024, waardoor de negatieve solvabiliteit zich verbetert.

Ook de current en quick ratio zijn gestegen ten opzichte van 31-12-2023.

Fiscaal

dNR Veenhuizen is vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting. Sinds de verwerving van het ensemble is dNR Veenhuizen omzetbelasting plichtig. dNR Veenhuizen heeft sinds 20 september 2021 de status van culturele algemene nut beogende instelling (Culturele ANBI onder nummer RSIN 86228388).

Vooruitblik 2025

De opgave om het ensemble niet alleen op orde te krijgen maar ook te herbestemmen en door te ontwikkelen is niet gering. Deze opgave pakt dNR Veenhuizen samen op met haar partners. De komende jaren werkt dNR Veenhuizen aan verdere versterking van haar bezit. Dit wordt vormgegeven door de beschikbare middelen vanuit het 10-jarenplan van de Provincie Drenthe en de regiodeal Gemeente Noordenveld in te zetten en het effect daarvan te maximaliseren. Ook in 2025 wordt verder gewerkt aan de optimalisatie van het ensemble. De lobby voor restauratiesubsidie is samen met de provincie Drenthe in de richting van het Rijk in 2024 opgestart. Dit zou kunnen leiden tot een aanzienlijke bijdrage in de restauratie opgave. Daarnaast wordt in 2025 verder gewerkt aan de realisatie van de plannen tot uitbreiding van het Nationaal Gevangenis­museum en het leveren van een bijdrage als het gaat om verduurzaming en energietransitie in Veenhuizen.

dNR Veenhuizen is trots op wat tot nu toe bereikt is, en koestert de goede samenwerking met haar belangrijkste stakeholders. De uitstekende samenwerking met de provincie Drenthe en de gemeente Noordenveld leidt tot het verder versterken en verbeteren van het werelderfgoed als culturele en economische motor voor Drenthe.

De organisatie dNR Veenhuizen gaat verder op de ingeslagen weg en zal in 2025 verder werken aan het versterken van haar eigen organisatie en de verdere ontwikkeling van Veenhuizen als culturele erfgoed hotspot in Drenthe.

Begroot is een resultaat over 2025 van € 18.000.

Bas Morsink

Directeur – bestuurder Stichting de Nieuwe Rentemeester Veenhuizen

Jaarrekening

Balans

Na resultaatsbestemming
(Bedragen x € 1,-)

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Activa		
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa	483.158	496.816
Vlottende activa		
Vorderingen		
2 Debiteuren	63.519	48.025
3 Overige vorderingen	82.201	30.775
	<u>145.720</u>	<u>78.800</u>
Liquide middelen		
4 Banken	934.029	367.328
	<u>1.562.907</u>	<u>942.944</u>

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
5 Bestemmingsreserves	-	-
6 Overige reserves	<u>556.987-</u>	<u>575.938-</u>
	556.987-	575.938-
7 Langlopende schulden	987.617	905.345
Kortlopende schulden		
8 Belastingen	7.518	13.809
9 Crediteuren	225.307	213.691
10 Overlopende passiva	<u>899.452</u>	<u>386.037</u>
	1.132.277	613.537
	<u>1.562.907</u>	<u>942.944</u>

Staat van baten en lasten

(Bedragen x € 1,-)

	<u>Realisatie</u> <u>2024</u>	<u>Realisatie</u> <u>2023</u>	<u>Begroting</u> <u>2024</u>
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en diensten			
Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen	782.489	789.459	783.000
Baten uit eigen fondsenwerving	-	-	-
Subsidies van overheden	289.000	346.174	250.000
Overige baten	408.554	1.198	540.000
Som van baten	<u>1.480.043</u>	<u>1.136.831</u>	<u>1.573.000</u>
Lasten			
<i>Besteed aan de doelstellingen</i>			
Aankoop panden en terreinen	-	2.529	-
Exploitatiekosten panden en terreinen	1.402.135	1.565.558	1.309.000
Afschrijvingen	14.408	12.483	12.000
Kosten projecten	-	-	200.000
Kosten voorlichting, promotie en educatie	7.243	16.332	12.000
Besteed aan de doelstellingen	<u>1.423.786</u>	<u>1.596.902</u>	<u>1.533.000</u>
<i>Besteed aan werving baten</i>			
Kosten van eigen fondsenwerving	-	-	-
Kosten van verkrijging overige baten	-	-	-
Besteed aan werving baten	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Beheer en administratie</i>			
Kosten beheer en administratie	25.690	19.573	22.000
Beheer en administratie	<u>25.690</u>	<u>19.573</u>	<u>22.000</u>
Som van lasten	<u>1.449.476</u>	<u>1.616.475</u>	<u>1.555.000</u>
Financiële baten en lasten			
Rentelasten rekeningen-courant	11.616	6.358	11.000
Rentelasten financieringen	-	-	-
Rentebaten en -lasten banken, per saldo	-	48	-
Som van financiële baten en lasten	<u>11.616</u>	<u>6.406</u>	<u>11.000</u>
Resultaat	<u><u>18.951</u></u>	<u><u>- 486.050</u></u>	<u><u>7.000</u></u>

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.-)

<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultaat voor rente en belastingen	30.567	479.644-
Afschrijving materiële vaste activa	14.408	-
mutatie voorraden	-	-
mutatie vorderingen	66.920-	-
mutatie kortlopende schulden	<u>518.740</u>	<u>6.358-</u>
mutatie werkkapitaal	451.820	6.358-
kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>496.795</u>	<u>486.002-</u>
betaalde/ontvangen interest	<u>0</u>	<u>48-</u>
	0	48-
kasstroom uit operationele activiteiten	<u>496.795</u>	<u>486.050-</u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	<u>750-</u>	<u>-</u>
kasstroom uit investeringsactiviteiten	750-	-
<u>kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Opgenomen langlopende leningen	100.000	16.250
Aflossing langlopende leningen	36.111-	16.250-
Mutatie waarborgsommen	<u>6.767</u>	<u>-</u>
kasstroom uit financieringsactiviteiten	70.656	-
mutatie liquide middelen	<u>566.701</u>	<u>486.050-</u>
liquide middelen per primo periode*	367.328	125.906
liquide middelen per ultimo periode*	<u>934.029</u>	<u>367.328</u>
mutatie liquide middelen	<u>566.701</u>	<u>241.422</u>

*) Dit betreft de balanspost liquide middelen

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.

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 instandhouding 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 2024, is licht verbeterd met het positieve resultaat over 2024. De inkomsten zullen naar verwachting verder toe blijven nemen, waardoor op termijn de negatieve reserve zal verdwijnen. Daarbij is de negatieve reserve financieerbaar door de stichting, vanwege de liquiditeiten vanuit de rekening-courant overeenkomsten met Het Drentse Landschap en BOEi. De negatieve reserve is daarmee goed te ondervangen door de stichting en de liquiditeit is daarmee ook geborgd.

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.

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.

Betaalde en ontvangen interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest op langlopende schulden 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 grotendeels uit vastgoedbeleggingen. Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

Materiële vaste activa	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen	473.405	486.461
Inventaris	7.685	8.547
Automatisering	2.068	1.808
	483.158	496.816

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

Vastgoedbeleggingen	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	486.461	332.813
Bij: Aankopen	-	165.600
Af: Afschrijvingen	- 13.056	- 11.952
Stand ultimo	473.405	486.461

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.

Het verloop van de inventaris is als volgt:

Inventaris	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	8.547	-
Bij: Investerings	-	8.624
Af: Afschrijvingen	- 862	- 77
Stand ultimo	7.685	8.547

Inventaris wordt in 10 jaar afgeschreven, zonder restwaarde.

Het verloop van de automatisering is als volgt:

<i>Automatisering</i>	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	1.808	1.993
Bij: Investerings	750	269
Af: Afschrijvingen	- 490	- 454
Stand ultimo	<u>2.068</u>	<u>1.808</u>

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:

	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren	63.519	48.025
Stand ultimo	<u>63.519</u>	<u>48.025</u>

Per 31 december 2024 is geen voorziening gevormd, omdat hier geen aanleiding voor is.

3. Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit:

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde bedragen	51.566	30.775
Nog te factureren bedragen	30.635	-
Stand ultimo	<u>82.201</u>	<u>30.775</u>

4. Liquide middelen

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

	31-12-2024	31-12-2023
Rabobank rekening-courant	934.029	367.328
Stand ultimo	<u>934.029</u>	<u>367.328</u>

Passiva

5. Bestemmingsreserves

Er worden geen bestemmingsreserves aangehouden door de stichting.

6. Overige reserves

Het verloop is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	- 575.938	- 89.888
Bij: toevoeging resultaat boekjaar	18.951	- 486.050
Stand ultimo	- 556.987	- 575.938

7. Langlopende schulden

Dit betreffen schulden met een looptijd langer dan 1 jaar.

	31-12-2024	31-12-2023
Lening Stroomweg 3 - Coco Maria	125.000	161.111
Waarborgsommen	44.644	37.876
Rekening-courant Stichting Het Drentse Landschap	408.969	353.158
Rekening-courant BOEi	409.004	353.200
Stand ultimo	987.617	905.345

De waarborgsommen betreffen ontvangen waarborgsommen van huurcontracten met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar. De overige langlopende schulden zijn hieronder verder toegelicht.

Lening Stroomweg 3 - Coco Maria

	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	161.111	191.667
Bij: Nieuwe financieringen	-	-
Af: Aflossingen	- 36.111	- 30.556
Stand ultimo	125.000	161.111

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

Rekening-courant Stichting Het Drentse Landschap

	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	353.158	37.708
Bij: Stortingen	50.000	312.292
Bij: Rente	5.811	3.158
Stand ultimo	408.969	353.158

Rekening-courant BOEi

	31-12-2024	31-12-2023
Stand primo	353.200	37.708
Bij: Stortingen	50.000	312.292
Bij: Rente	5.804	3.200
Stand ultimo	409.004	353.200

Over de uitstaande middelen in rekening-courant met Stichting Het Drentse Landschap en BOEi wordt een rentevergoeding betaald van 1,5% per jaar. De middelen zijn dagelijks aflosbaar, met een maximale opname van € 600.000 per rekening-courant. De contractduur van de kredietovereenkomst loopt tot en met 10 november 2026.

Het kortlopend deel van de langlopende schulden betreft € 33.333. Dit betreft een schuld korter dan 1 jaar.

8. Omzetbelasting

Dit betreft de te betalen omzetbelasting, als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting 2024	7.518	-
Omzetbelasting 2023	-	13.809
Stand ultimo	7.518	13.809

9. Crediteuren

Dit betreft het saldo aan openstaande crediteuren per balansdatum.

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan per balansdatum uit de volgende posten:

	31-12-2024	31-12-2023
Nog te betalen bedragen	63.862	65.459
Vooruitgefactureerde huur	137.678	129.443
Vooruitontvangen subsidie	680.000	160.000
Vooruitontvangen huur	-	3.820
Waarborgsommen	16.683	25.794
Servicevergoedingen	1.229	1.521
Stand ultimo	899.452	386.037

De vooruit ontvangen subsidies betreffen subsidies over nog uit te voeren restauratie en onderhoudswerkzaamheden en zullen vrijvallen naarmate het werk wordt gerealiseerd.

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijkende 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 2024	realisatie 2023	begroting 2024
<i>Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen</i>			
Opbrengsten uit verhuur gebouwen, pacht en jachthuur	769.021	767.244	779.000
Opbrengsten uit servicevergoedingen	14.668	22.215	4.000
<i>Baten uit beheer panden en (natuur)terreinen</i>	<u>783.689</u>	<u>789.459</u>	<u>783.000</u>
<i>Baten uit eigen fondsenwerving</i>			
Bijdragen van particulieren	-	-	-
Bijdragen van fondsen	-	-	-
Bijdragen van loterijen	-	-	-
Overige bijdragen fondsenwerving	-	-	-
<i>Baten uit eigen fondsenwerving</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Subsidies van overheden</i>			
Rijkssubsidies	-	68.607	-
Provinciale subsidies	289.000	277.567	250.000
<i>Subsidies van overheden</i>	<u>289.000</u>	<u>346.174</u>	<u>250.000</u>
<i>Overige baten</i>			
Erfpacht uitgifte en verkopen	397.354	-	540.000
Baten uit advies	10.000	-	-
Baten uit evenementen	1.200	1.198	-
<i>Overige baten</i>	<u>408.554</u>	<u>1.198</u>	<u>540.000</u>

De realisatie van baten uit beheer van panden en terreinen is nagenoeg conform de begroting gerealiseerd. Hiermee blijft dit iets achter bij de realisatie over 2023, maar dit heeft vooral te maken met tijdelijke leegstand, teneinde de objecten te restaureren en te herbestemmen, om daarna verbeterde huuropbrengsten te realiseren.

Er zijn nog geen baten uit eigen fondsenwerving gerealiseerd. Hier is nog geen focus op gelegd, omdat eerst de portefeuille voldoende geëxploiteerd moet worden. Aandacht gaat voorlopig nog volledig uit naar dit onderdeel.

Vanuit overheden zijn er subsidies ontvangen en gerealiseerd. De gerealiseerde subsidies liggen iets hoger dan begroot, omdat er aanvullende subsidieregelingen beschikbaar zijn gekomen gedurende 2024.

De begrote baten uit erfpacht uitgifte en verkopen zijn ten dele gerealiseerd. De verkopen zijn tijdelijk opgeschort geweest, in verband met het volledig in beeld krijgen van de portefeuillestrategie. Een aantal objecten welke geen onderdeel uitmaken van het voor de stichting gewenste ensemble, zijn verkocht in 2024, waaronder de Vlinderhof en divers 'snippergroen', zijnde losse stukken groen.

Overzicht Bestuur en Raad van Toezicht

In 2024 is een Raad van Toezicht model met bestuurder geïntroduceerd. Sindsdien krijgt de bestuurder een vergoeding voor de werkzaamheden. De vergoeding voor de bestuurder over geheel 2024 bedraagt € 147.600,-. De Raad van Toezicht leden zijn onbezoldigd.

	realisatie 2024	realisatie 2023	begroting 2024
Besteed aan de doelstellingen			
<u>Aankoop panden en terreinen</u>			
Notariskosten	-	2.529	-
Kosten afkoop erfpacht	-	-	-
Aankoop panden en terreinen	-	2.529	-
 <i>Exploitatiekosten gebouwen en terreinen</i>			
<u>Directe exploitatiekosten gebouwen en terreinen</u>			
Groen onderhoud	39.812	47.716	50.000
Onderhoudskosten gebouwen (planmatig, groot onderhoud)	375.172	452.270	280.000
Onderhoudskosten gebouwen (correctief, klein onderhoud)	142.321	78.974	75.000
Energiekosten	161.834	272.934	250.000
Vaste lasten	31.825	34.594	31.000
Verzekeringen	99.639	93.307	90.000
Overige exploitatiekosten	178.231	261.641	118.000
Directe exploitatiekosten gebouwen en terreinen	1.028.834	1.241.436	894.000
 <u>Indirecte exploitatiekosten gebouwen en terreinen</u>			
Toerekenbare personeelskosten	294.754	255.951	250.000
Huisvestingskosten	6.189	1.242	15.000
Kantoorkosten	26.895	23.129	20.000
Dotatie dubieuze debiteuren	-	18.110	100.000
Algemene kosten	45.463	25.690	30.000
Indirecte exploitatiekosten gebouwen en terreinen	373.301	324.122	415.000
 Totaal exploitatiekosten panden en terreinen	1.402.135	1.565.558	1.309.000
 <u>Kosten projecten</u>			
Projectkosten	-	-	200.000
Kosten projecten	-	-	200.000
	realisatie 2024	realisatie 2023	begroting 2024
<u>Afschrijvingen</u>			
Afschrijvingen	14.408	12.483	12.000
Kosten afschrijving	14.408	12.483	12.000
 <u>Kosten voorlichting, promotie en educatie</u>			
Kosten pr en voorlichting	6.952	10.309	5.000
Kosten marketing	291	6.023	5.000
Kosten website	-	-	2.000
Kosten educatie	-	-	-
Kosten vrijwilligers	-	-	-
Overige kosten derden	-	-	-
Kosten voorlichting, promotie en educatie	7.243	16.332	12.000
 Totaal besteed aan de doelstellingen	1.423.786	1.596.902	1.521.000

	realisatie 2024	realisatie 2023	begroting 2024
Beheer en administratie			
<i>Kosten beheer en administratie</i>			
Overige kosten derden	25.690	19.573	22.000
<i>Kosten beheer en administratie</i>	25.690	19.573	22.000
	realisatie 2024	realisatie 2023	begroting 2024
Financiële baten en lasten			
Rentelasten rekeningen-courant	11.616	6.358	11.000
Rentelasten financieringen	-	-	-
Rentebaten en -lasten banken, per saldo	-	48	-
	11.616	6.406	11.000

De directe exploitatiekosten over 2024 zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt voornamelijk door extra gerealiseerd groot onderhoud, omdat er meer subsidies beschikbaar zijn gekomen hierdoor, dan begroot. De totale exploitatielasten zijn wel lager dan over 2023. Dit komt deels door het sluiten van nieuwe contracten en het verminderen van de energielasten, welke over 2023 hoog waren, door de toen hoge energieprijzen.

De indirecte exploitatiekosten zijn lager dan begroot. Dit heeft vooral te maken met het niet doteren van dubieuze debiteuren, doordat er geen nieuwe grote achterstanden zijn ontstaan.

Begroot waren projectkosten voor het project gevangenis museum. Deze kosten zijn nog niet gerealiseerd door wisselingen van bestuur bij het gevangenis museum. De investeringen hiervoor schuiven daarmee ook op in de tijd.

Specificatie kosten naar doelstelling

Er is geen specificatie van baten en lasten naar doelstelling opgenomen, omdat de gerealiseerde baten en lasten over 2024 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.

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 2024 wordt toegevoegd aan de overige reserve.

Algemene gegevens

Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen

E-mail: hallo@nieuwe-rentmeester.nl

Telefoon: 0592-749360

Kantooradres:

Oude Gracht 26, 9341 AB Veenhuizen

Postadres:

Kloosterstraat 5, 9401 KD Assen

KvK nummer: 81954379

RSIN: 862283887

Website: <https://nieuwerentmeester.nl/>

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie en de raad van toezicht van Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen 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 Veenhuizen per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn 650 Fondsenwervende organisaties.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024;
3. het kasstroomoverzicht; en
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 Veenhuizen 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.



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.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van toezicht voor de jaarrekening

De directie 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 de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 de directie afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 de raad van toezicht 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, 31 juli 2025

w.g.

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