



**Cultuureel Centrum**  
**DE GROENE ZWAAN**

**Jaarverslag 2018 Stichting De Groene Zwaan**



## Statusblad

<b>Titel :</b> Jaarverslag 2018 Stichting De Groene Zwaan		
<b>Referentie :</b> Jaarverslag 2018 v 1.0.doc		
<b>Versie :</b> 1.0	<b>Datum</b> 12-2-2019	<b>Status :</b> Definitief

Versie	Datum	Reden voor de wijziging	Auteur wijziging
0.1	3-1-2019	Eerste opzet	PvH
0.2	8-1-2019	Na kascontrole en bestuursvergadering	PvH
0.3	21-1-2019	Na eindcontrole en aansluiting op begroting 2019	PvH
1.0	12-2-2019	Na goedkeuring bestuur dd 11-2-2019	PvH

## **Autorisatie**

**Akkoord R. Suvaal, voorzitter**

**Plaats:**

**Datum:**

**Akkoord P. van Hoogstraten, penningmeester**

**Plaats:**

**Datum:**

## 0 Inhoud

0	Inhoud .....	4
1	Introductie.....	5
2	Algemeen.....	6
2.1	Bestuur .....	6
2.2	Vrijwilligers .....	6
2.3	Organisatie .....	6
3	Evenementen .....	7
3.1	Overzicht .....	7
3.2	Bezoekersaantallen .....	7
4	Restauratie .....	7
4.1	Vorbereiding.....	7
4.2	Uitvoering.....	8
5	Samenwerking.....	8
6	Communicatie en promotie .....	8
7	Jaarrekening 2018 .....	9
7.1	Algemene verklaring.....	9
7.2	Winst- en verliesrekening.....	10
7.2.1	Verklaring bij de cijfers .....	10
7.3	Balans 2018 .....	11
7.3.1	Verklaring bij de cijfers .....	11
7.4	Opmerkingen.....	12
8	Vooruitblik 2019 .....	12
9	Cijfers Winst en verlies rekening .....	14
10	Cijfers balans .....	15

## 1 Introductie

Het voorliggende jaarverslag bevat naast de financiële verslaglegging ook de overige relevante gegevens over het afgelopen jaar.

Het goedgekeurde jaarverslag versie 1.0 2017, met daarin de goedgekeurde jaarrekening 2017 is uitgangspunt voor de jaarrekening 2018

Het jaar 2018 kenmerkt zich door de laatste voorbereidingen en uitvoering van de restauratie van De Groene Zwaan. Dat heeft een fors beslag gelegd op bestuur, beheer en vrijwilligers van De Groene Zwaan. Tijdens de restauratie is De Groene Zwaan ook open geweest voor evenementen. Dat veroorzaakte een hoge werkbelasting omdat, naast de voorbereiding en uitvoering van die evenementen, er ook extra schoonmaakwerkzaamheden, schilderwerk en aansturing van het restauratieproces moest worden georganiseerd en uitgevoerd. Doordat de panden deels niet bruikbaar waren voor evenementen, is de opbrengst vanuit de exploitatie lager dan gebruikelijk.

Ook in financiële zin heeft dat zichtbare consequenties. Er waren inkomsten van fondsen, extra subsidies voor de restauratie en uitgaven ten behoeve van de restauratie. Bovendien worden een aantal bijdragen van fondsen en subsidies pas achteraf verstrekt. De Stichting De Groene Zwaan moest daarom een overbruggingskrediet nemen, om de termijnen van de restauratie te kunnen voldoen. De reservering, die in 2017 is genomen voor de restauratie, is grotendeels gebruikt. Verder heeft de Stichting extra geïnvesteerd om het interieur van de panden, grotendeels in eigen beheer, op te knappen. De liquiditeit van de Stichting is als gevolg daarvan, verslechterd.

Van de twee externe huurders van het pand ten behoeve van individueel muziekonderwijs, is aan het einde van het jaar, nog maar één huurder over. De huuropbrengsten is daarom lager dan begroot.

Door de aandacht vanuit de gemeenschap voor de restauratie van de panden, is de opbrengst vanuit de donaties aanzienlijk hoger dan gebruikelijk.

Omdat de financiële afwikkeling van de restauratie over drie jaar (2017, 2018 en 2019) is gespreid, zijn de exploitatierekeningen en balansen sterk wisselend in die jaren. Voor de balans op 31 december 2018 is uitgegaan van de OZB waarde van de panden, vermeerderd met 50% van de geïnvesteerde som voor de restauratie. Dit om de toegenomen waarde van de panden tot uitdrukking te brengen.

## 2 Algemeen

### 2.1 Bestuur

Het bestuur bestaat uit 4 vrijwilligers, met een voorzitter, secretaris, penningmeester en één lid. In 2018 heeft één bestuurslid, haar functie opgezegd. Het bestuur is nu op zoek naar nieuwe kandidaten ter aanvulling.

Het bestuur heeft in 2018 negen keer onderling vergaderd.

### 2.2 Vrijwilligers

Het aantal vrijwilligers is in 2018 aanzienlijk gegroeid en schommelt nu rond de 55 . Het betreft vooral vrijwilligers die in de bar meedraaien. Alle barvrijwilligers hebben een IVA cursus (Instructie Verantwoord Alcoholgebruik) gevolgd.

Er zijn diverse vrijwilligersavonden georganiseerd. Daarbij is aandacht geschonken aan de regelgeving rond het organiseren van evenementen en de veiligheidsregels.

Het is echter wel zo dat ruim de helft van de groep vrijwilligers ook regelmatig kan worden ingezet voor werkzaamheden. De rest kan incidenteel een bijdrage leveren.

### 2.3 Organisatie

De organisatie van evenementen blijft een aandachtspunt. Er zijn te weinig vrijwilligers die zelfstandig een evenement kunnen organiseren en begeleiden. Daardoor worden bepaalde vrijwilligers extra belast. Intussen zijn een aantal vrijwilligers nu in “opleiding” om zelfstandig deze taak te kunnen vervullen.

Ondanks dat verbeteringen zijn aangebracht in het reserveringssysteem, blijft dat arbeidsintensief. Voor de risicovolle evenementen worden iDEAL en Chipta ingezet, om de risico's van een zgn. “no-show” te beperken. Bij kleinere evenementen is dat niet het geval, omdat er kosten zijn verbonden aan beide genoemde systemen.

Ook in het technisch beheer (gebouw en technische systemen) en geluid- en lichtmanagement blijft de stichting kwetsbaar. De groep vrijwilligers is beperkt en bij noodzakelijke werkzaamheden kan maar op een zeer klein aantal mensen worden teruggevallen. De consequentie is dat soms betaalde krachten moeten worden ingezet, hetgeen een negatieve invloed heeft op de kostenniveau.

## 3 Evenementen

### 3.1 Overzicht

In 2018 zijn de volgende evenementen georganiseerd:

- 9 x een muziekprogramma, met pop, klassiek en kleinkunst;
- 1 x een house-feest;
- 12 keer algemene evenementen, waaronder Carnaval, Pubquiz, Bingo, Oudjaarsavond etc;
- 13 x een filmavond;
- 3 kermisdagen;
- 2 Midwinter Feestdagen
- 2 toneelvoorstellingen;
- 4 cabaretvoorstellingen;
- 2 Kinder- en Dameskledingmarkten;
- 2 x vrijwilligersavonden;

Daarnaast zijn er nog 10 openstellingen geweest voor diverse openbare vergaderingen, lezingen en privéfeesten.

In totaal is De Groene Zwaan 61 dagen open geweest voor diverse activiteiten.

Verder is De Groene Zwaan 80 dagdelen open geweest voor muziekonderwijs.

### 3.2 Bezoekersaantallen

Er zijn in 2018 4450 bezoekers geweest. Dat is een afname van ongeveer 11% t.o.v. 2017. Dat wordt o.a. veroorzaakt doordat:

- er minder muziekonderwijs wordt gegeven;
- er geen zomeropenstellingen zijn geweest;
- de panden een 6-tal weken (september en oktober) gesloten was t.b.v. de restauratie

De bezettingsgraad van de representatieve evenementen (evenementen met een vastgesteld maximum aantal bezoekers) is licht gedaald van 59% naar 56%, terwijl het aantal evenementen is afgenomen.

## 4 Restauratie

### 4.1 Voorbereiding

De eerste helft van het jaar was de focus op het bijeen brengen van de noodzakelijke financiële middelen en het selecteren van een aannemer. Nadat een aannemer was geselecteerd, bleek er een gat in de noodzakelijk financiële middelen te bestaan van ruim € 50.000. De gemeente Alkmaar is te hulp geschoten met toezeggingen voor extra subsidies. Daardoor kon begin juni 2018 de opdracht worden verstrekt aan de aannemer Pronk Bouw BV. De restauratie is begeleid door Ralling bouwhistorie en restauratie, die de stichting ook al in een eerder stadium had ondersteund bij het maken van het onderhoudsplan en de selectie van de aannemer.

## 4.2 Uitvoering

De restauratie is in juli 2018 gestart. Tijdens de restauratie is wekelijks overleg geweest tussen de aannemer, de directievoerder en een vertegenwoordiger van het stichtingsbestuur. Eens per drie weken was er een breder overleg, waarbij tevens een vertegenwoordiger van de gemeente Alkmaar kon deelnemen.

Als gevolg van dit wekelijkse overleg (naast de dagelijkse afstemming met de uitvoerder(s)), kon het risico qua planning in tijd en budget, tot een minimum worden beperkt. Bij meevaller en tegenvallers kon gelijk bijgestuurd worden, zodat alle noodzakelijke restauraties konden worden gerealiseerd. Daarnaast bleek het mogelijk nog aanvullende zaken te realiseren, die zich vooral aan het interieur zijn besteed.

In december bleek dat de voltooiing van de restauratie voor de kerst kon worden verwacht en dat e.e.a. binnen het beschikbare budget kon worden uitgevoerd. De restwerkzaamheden betreffen sauswerk aan de gevel en enig schilderwerk buiten. De weersomstandigheden maakten dat niet mogelijk. De laatste werkzaamheden zullen, naar verwachting, in het voorjaar van 2019 worden uitgevoerd.

## 5 Samenwerking

Er zijn diverse samenwerkingsverbanden tussen De Groene Zwaan en andere partijen. Naast de reeds lopende samenwerkingen met o.a. het Cultureel Platform en de Coöperatieve Vereniging Het Schermereiland (die in 2017 zijn samengevoegd), is dat samenwerking met de lokale horeca en met de Stichting ADAPT. Deze laatste stichting richt zich o.a. op herbestemming van Cultureel Erfgoed in de regio Alkmaar.

Dan heeft de Stichting een goede samenwerking met Roeach. Jaarlijks organiseren zij samen twee goedbezochte filmavonden.

Ook met Museum In 't Houten Huis en met de Historische vereniging zijn er gezamenlijke initiatieven. Zo zijn er tijdens de Leegwaterdagen kleine tentoonstellingen geweest in De Groene Zwaan, met inbreng vanuit het museum.

## 6 Communicatie en promotie

De Stichting heeft een website, waarop alle informatie over het programma en andere relevante informatie wordt gepresenteerd. Tickets voor evenementen kunnen vooraf worden aangeschaft via een ticketingsysteem. Daarnaast kunnen betalingen via iDEAL op de website worden verwerkt.

De Stichting is verder actief op Social Media, waaronder Facebook, Twitter, Instagram en Google.

Voor de meeste evenementen worden persberichten uitgegeven en worden er posters verspreid. Daarnaast worden evenementen op verschillende websites gepubliceerd, waaronder de Evenementenkalender, Alkmaar Prachtstad, en Dichtbij.nl.

Het doel in 2018 was om de website te verbeteren en te moderniseren. De functionele specificaties zijn vastgelegd. De technische realisatie is tijdelijk gestaakt. De belangrijkste redenen zijn tijdgebrek



binnen de stichting en een gebrek aan financiële middelen doordat prioriteit is gegeven aan de restauratie.

## 7 Jaarrekening 2018

### 7.1 Algemene verklaring

De volgende rubrieken komen terug in de winst- en verliesrekening:

- Bruto omzet bar betreft de omzet van de bar, inclusief opbrengsten van privé feesten voor zover het omzet van de bar betreft.
- Privé verhuur betreft de huur voor het gebruik van het pand, exclusief de omzet van de bar, maar inclusief de vergoedingen voor schoonmaak en barpersoneel.
- Verhuur scholen betreft de opbrengsten van de verhuur aan de twee muziekscholen, die gebruik maakten van het pand.
- Entree betreft de entreegelden voor evenementen en het filmhuis.
- Huur woning betreft de huur door de beheerder(s) van de woning in het pand. De huurpenningen zijn inclusief gebruik Nuts, telefoon en internet.
- Reguliere subsidies betreft de programma subsidie van de gemeente.
- De donaties betreft de giften van particulieren, bedrijven en de opbrengst van de kinderkledingmarkt en de collecte van Roeach.
- Incidentele subsidies betreft eenmalige subsidies voor renovatie en groot onderhoud van het pand.
- Crediteuren zijn de vorderingen van de Stichting op derden, waarvoor een factuur is verstuurd.
- Debiteuren zijn de vorderingen van derden, waarvoor een factuur is ontvangen.
- Vooruit betaalde kosten, zijn betalingen die in 2018 zijn gedaan voor kosten uit het boekjaar 2019.
- Nog te ontvangen bedragen zijn opbrengsten, zonder factuur, die nog moeten worden geïncasseerd.
- Energiebelasting betreft het deel jaarlijks terug te vorderen energiebelasting.
- Rente hypotheek betreft de jaarlijkse rentekosten van de bestaande hypotheek van € 120.000 (rente 5,9%).
- NUTS betreft gas, licht en water. Een deel van die kosten wordt verhaald op de beheerder via de huur.
- Schoonmaak betreft de kosten voor afval verwijdering, schoonmaakmiddelen en regulier onderhoud van de bar.
- Regulier onderhoud pand betreft het kleine onderhoud, klein schilderwerk en overige reparaties aan het pand.
- Groot onderhoud pand betreft de meer ingrijpende wijzigingen en reparaties aan het pand, inclusief de voorbereidende werkzaamheden daarvoor (maken onderhoudsplan en subsidieaanvragen). In 2018 viel de gehele restauratie onder deze kostensoort.
- Inkoop bar betreft de kosten voor aanschaf dranken en hapjes voor verkoop in de bar.

- Gage artiesten is het totale bedrag dat is gebruikt voor betaling van de artiesten.
- Kosten activiteiten is de totale som aan kosten die gemaakt zijn om een evenement te organiseren. Dit betreft o.a. beveiliging, catering, huur apparatuur, promotie etc.
- Lonen betreft de kosten voor beheer, inclusief belastingen en sociale premies.
- Werkgeverslasten zijn de verplichte kosten voor de werkgever (waaronder het werkgeversdeel ziektekosten verzekering).
- Reservering vakantietoelage is het bedrag dat gereserveerd staat, op basis van het arbeidscontract, voor uitbetaling in 2019.
- Vergoedingen betreft de netto vergoeding aan vrijwilligers voor schoonmaak en bardiensten.
- Gemeentelijke heffingen zijn de jaarlijkse WOZ en de milieu- en afvalwater heffingen.
- Verzekering betreft de bedrijfsverzekering bij Interpolis.
- Kleine aanschaffingen betreft kosten voor aanschaf van middelen voor de bedrijfsvoering.
- Telefoon/internet betreft de totale kosten voor alle panden. Een deel van die kosten worden verhaald op de beheerder via de huur.
- Administratiekosten zijn de kosten voor het voeren van de externe salarisadministratie.
- Overige kosten zijn de kosten voor onderhoud CV-installatie.
- Financiële kosten betreft de kosten voor gebruik van de bankrekening(en), de kosten voor bankpassen en debetrentes.
- Contributies betreft bijdrage aan de Coöperatieve Vereniging.
- Afschrijvingen betreft de totale som aan afschrijvingen op de inventaris.
- Het netto resultaat is het resultaat op jaarbasis.

## 7.2 Winst- en verliesrekening

Als gevolg van de restauratie, moet de stichting een keuze maken hoe om te gaan met de waarde vermeerdering van de panden. Er liggen twee mogelijkheden voor:

1. De financiële middelen die zijn geïnvesteerd in het pand, worden voor 50% opgeteld bij de OZB waarde van het pand. De achterliggende gedachte is dat bij restauratie normaal gesproken 50% wordt gefinancierd vanuit subsidies. De overige 50% komt vanuit giften van fondsen en eigen vermogen van de stichting. Het geïnvesteerde vermogen wordt geactiveerd en vervolgens in 40 jaar afgeschreven. Dit komt dan ten laste van de winst en verliesrekening. De stichting kan dat evenwel niet financieel dragen.
2. Idem als hierboven, echter de toegenomen waarde wordt niet geactiveerd en er wordt dus ook niet afgeschreven. De argumentatie is daarbij dat de BRIM-subsidie wordt gebruikt om jaarlijks groot onderhoud te verrichten. Het effect daarvan is dat er na geleidelijk weer een onderhoudsachterstand zal ontstaan, die niet gedekt wordt door afschrijvingen.

### 7.2.1 Verklaring bij de cijfers

- De baropbrengst is 3% lager dan begroot en 8,5% lager dan 2017, terwijl het rendement ruim 53% was (een verslechtering van 8%). Een specifieke oorzaak voor het eerste feit is de extra sluiting als gevolg van de restauratie. Het terugvallen van het rendement is te verklaren

doordat een aantal bierfusten over datum zijn gegaan, als gevolg van de extra sluiting tijdens de restauratie. Bovendien zijn fusten verloren gegaan door uitval van een koelunit.

- De omzet uit verhuur aan particulieren blijft stabiel. De nettowinst uit verhuur (inclusief omzet) is licht gestegen met 1,3% naar 5.711 euro.
- De inkomsten uit de entree zijn 31% lager en is daarmee weer terug op het niveau van 2016. Vooral de kermis heeft een aanzienlijke lager opbrengst opgeleverd.
- De inkomsten uit verhuur zijn opnieuw aanzienlijk lager dan in 2017 (20%), door het wegvallen van een huurder en het geven van korting op de huur als gevolg van de overlast door de restauratie.
- Er zijn aanzienlijke bijzondere lasten, als gevolg van de restauratie. Deze zijn echter direct bij de lasten opgenomen als vrijval reservering ten behoeve van de restauratie.
- De uitgaven aan gages zijn 4,6% hoger, als gevolg van het sturen op een hogere kwaliteit. De gages zijn echter precies zoals begroot.
- Er is een extra post “kosten bar” opgenomen. Deze kosten waren voorheen ondergebracht in de algemene kosten.
- De kosten aan activiteiten zijn 42% lager dan in 2017. Dat is het gevolg van de extra kosten die in 2017 zijn gemaakt voor de crowdfunding
- De reguliere subsidie betreft de programma subsidie.
- De NFPK subsidie is lager dan begroot, omdat een laatste subsidieaanvraag in december 2017 is verstuurd en deze in januari 2018 is toegezegd. Deze is door het NFPK meegeteld in de maximum subsidie voor 2018, ondanks dat het een aanvraag van 2017 betreft.
- Dit jaar zijn er diverse subsidies verkregen vanuit de gemeente Alkmaar ten behoeve van de restauratie. Daarnaast is er een subsidie gekregen van de Provincie Noord-Holland en is de BRIM-subsidie voor 80% ineens uitgekeerd. Alles met het doel om de restauratie te kunnen financieren. Als laatste is er een extra subsidie verkregen vanuit het initiatief Dorpsinitiatieven van de gemeente Alkmaar voor aanschaf van nieuwe gordijnen.
- De kosten voor energie zijn dit jaar hoger dan in 2017. Daarvoor zijn drie redenen aan te geven: de koude in februari, de bouwstroom en inzet van de oude CV in plaats van infrarood verwarming bij films (geluidsoverlast). Naar verwachting zal de energienota in 2019 weer lager zijn.
- De kosten voor groot onderhoud betreft alle kosten ten behoeve van de restauratie.
- Het netto resultaat is 17.201 negatief, als gevolg van de hogere kosten van de restauratie, die gedeeltelijk vanuit de eigen middelen is gefinancierd. Echter, de daadwerkelijke realisatie van de restauratie zal, naar verwachting, € 12.000 lager uitvallen. Daarmee is een negatief resultaat rond € 5.000 realiseerbaar. De eindrekening zal pas medio 2019 bekend zijn, en om die reden pas in het resultaat van 2019 worden verrekend.

## 7.3 Balans 2018

### 7.3.1 Verklaring bij de cijfers

- De waarde van de panden aan de Rechtestraat is op basis van de OZB waarde, vermeerderd met 50% van de restauratiesom.
- De inventariswaarde wijzigt per jaar en zien we terug in de winst- en verliesrekening. De verwarming etc. is opgenomen in de inventaris en daarop wordt afgeschreven.

- Er staat nog € 91.897 aan vorderingen open. De belangrijkste is de post “Nog te ontvangen”, waarin alle toegezegde subsidies en giften voor de restauratie zijn opgenomen. De vooruitbetaalde post van € 800 is een afgewaardeerde som voor een gift in natura ten behoeve van de restauratie. Die is niet, zoals was gepland, in 2018 verkregen maar wordt nu in 2019 geïncasseerd.
- De saldi van bank zijn gecontroleerd op aansluiting op basis van de deeladministratie bank.
- De hoge post debiteuren wordt veroorzaakt door de openstaande facturen voor de restauratie.
- De post “nog te betalen” is hoog, gezien de nog te verwachten laatste termijn van de aannemer en een laatste termijn voor de directievoering.
- Er zijn twee kortlopende leningen toegevoegd van elk € 21.000. Deze hebben een looptijd van 1 jaar en zijn rentegevend voor 5,5%. De lening is van particulieren verkregen ten behoeve van de restauratie en bedoeld als overbruggingskrediet. Dit was noodzakelijk omdat een aantal subsidies en giften van fondsen pas achter geheel of gedeeltelijk worden verstrekt.
- De reservering van 46.269 euro ten behoeve van de restauratie, is vrijgevallen.
- De balanspositie van de stichting is verbeterd, als gevolg van de toegenomen waarde van de panden, na de restauratie.

#### 7.4 Opmerkingen

- De hypotheek van € 120.000 heeft een looptijd tot 2032, met een vaste rente van 5,9% tot 2027. Er wordt niet afgelost op de hypotheek. Het lijkt noodzakelijk om hiervoor een oplossing te zoeken. Eerste gesprekken daarover met de bank hebben nog niet tot het gewenste resultaat geleid.
- Indien de positieve trend kan worden vastgehouden, dan zal de Stichting in staat zijn om regulier onderhoud te financieren en de terugval aan inkomsten uit de verhuur te compenseren.

## 8 Vooruitblik 2019

- De inkomsten uit de verhuur aan de muziekschool zal stabiel blijven.
- Er komt waarschijnlijk een extra huurder voor één van de studioruimtes. Daarmee is een extra jaaropbrengst aan huur van € 1.850 haalbaar.
- De renteloze lening van € 10.000 van Stichting Jan Boon zal vanaf november 2019 moeten worden terugbetaald. Dat kan in eens of in gedeelten, met een maximum van 40 kwartaal aflossingen. Tijdens de aflossingsperiode is een rente verschuldigd van 3% over de nog uitstaande hoofdsom.
- Eind 2019 worden de kortlopende leningen afgelost met de nog te verkrijgen subsidies en giften ten behoeve van de restauratie.
- In 2019 zal er geen Midwinterfeest worden georganiseerd. Dat heeft een negatief effect op de baropbrengst.
- De verwachting is dat de opbrengst vanuit privéfeesten licht zal stijgen, als gevolg van de aantrekkende kracht van het gerestaureerde pand.

- In 2019 zal de financiële afwikkeling van de restauratie zijn beslag krijgen.



