

JAARREKENING 2024



STICHTING
COCARI II

Bonaire Caribisch Nederland

INHOUDSOPGAVE

BLZ.

BESTUURSVERSLAG

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| 1. | Bestuursverslag 2024. | 3 |
|----|-----------------------|---|

JAARREKENING

- | | | |
|----|---|----|
| 2. | Balans per 31 december 2024. | 9 |
| 3. | Staat van baten en lasten over 2024. | 11 |
| 4. | Toelichting op de balans per 31 december 2024. | 12 |
| 5. | Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024. | 15 |

Bestuursverslag 2024

Stichting Cocari II is op 23 januari 2012 opgericht en heeft als doelstelling het behoud van het Bonairiaanse cultureel erfgoed ten behoeve van het algemene nut.

De stichting tracht haar doel te bereiken door:

Het **aankopen** van onroerende zaken voor de eigen portefeuille, **beheer en onderhoud voor derden** en door het geven van **advies en voorlichting** en **samenwerking** met organisaties en instanties die zich actief inzetten voor behoud van cultureel erfgoed en andere organisaties.

De stichting beoogt niet het maken van winst. Het is de stichting wel toegestaan commerciële activiteiten te verrichten, mits deze activiteiten worden verricht ter bevordering van het doel van de stichting.

In het jaar 2024 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Conform de statuten zijn de bestuursleden allen herkozen als zodanig. Het Bestuur bestaat uit: Evert Piar (voorzitter van de Raad van Toezicht), Marisela Croes (Raad van Toezicht), Jeaniro Balentin (Raad van Toezicht) en Jan DeVries (Directeur bestuurder).

De stichting heeft een Raad van Advies (RvA). Mark van den Bos is in 2023 reeds toegetreden tot de RvA en in 2024 is toegetreden Elwin Groeneveld directeur van SoFIN (sociale financiering). Groeneveld is voormalig oprichter en directeur van Qredits en heeft als zodanig Caribisch Nederland goed leren kennen en een indrukwekkend relatienetwerk opgebouwd.

Het bestuur is regelmatig bijeengewees.

Mark van den Bos en Elwin Groeneveld hebben regelmatig contact gehad met het bestuur en geadviseerd over lopende en nieuwe projecten.

Beschrijving van de activiteiten in 2024

Als bestuur kijken we met trots terug op een jaar waarin Cocari opnieuw heeft laten zien hoe erfgoed, vakmanschap en samenwerking elkaar kunnen versterken. Of het nu gaat om groot onderhoud aan Passangrahan, gesprekken over het behoud van het Convent, of het binnenhalen van een forse bijdrage voor Rincon: stap voor stap dragen we bij aan een toekomst waarin de cultuurhistorie van Bonaire niet alleen behouden blijft, maar juist ook een motor is voor maatschappelijke en economische ontwikkeling.

Samen met partners, opdrachtgevers en natuurlijk de gemeenschap hebben we mooie resultaten bereikt. Dit jaarverslag geeft een beeld van de stappen die we samen met onze partners hebben gezet om Bonaire 's unieke identiteit levend te houden én toekomstbestendig te maken.

PORTEFEUILLE

Onze eigen vastgoedportefeuille omvat monumentale en karakteristieke panden die Cocari in eigendom heeft verworven (of in erfpacht beheert). In 2024 hebben we deze gebouwen niet alleen onderhouden, maar ook plannen voorbereid voor renovatie, verduurzaming en nieuwe maatschappelijke functies. Zo dragen we bij aan behoud én toekomstgericht gebruik van waardevol erfgoed.

Rincon

Het onroerend goed te Rincon is volledig verhuurd en huisvest een dagopvang voor ouderen en een politiepост. Deze functies dragen bij aan de vitaliteit van het dorp en maken het complex zichtbaar en betekenisvol in de gemeenschap.

Voor het Cocari-complex is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. In het verslagjaar is het groot onderhoud afgerond, waarbij onder andere dak werkzaamheden, schilderwerk en technische verbeteringen zijn uitgevoerd. Ook is gewerkt aan plannen voor verdere verduurzaming.

Specifiek is een aanvraag opgesteld voor DUMAVA-middelen, gericht op het verbeteren van de waterhuishouding, het energieverbruik en de luchtverversing in gebouwen 1 en 2. De aanvraag is formeel voor akkoord in ontvangst genomen door het ministerie van VWS. Een formele toekenning bleef echter in het verslagjaar nog uit, waardoor dit traject in 2025 verder wordt opgevolgd.

San Bernardo

In 2021 is het Fraterhuis aangekocht als onderdeel van het San Bernardo-complex in Playa. Het complex heeft een rijke cultuurhistorische achtergrond en biedt kansen voor een nieuwe maatschappelijke functie. Met het Bisdom Willemstad (Curaçao) is een LOI overeengekomen over het in erfpacht verkrijgen van de aangrenzende schoolgebouwen en het plein.

Na de eerste planontwikkeling is in het verslagjaar intensief overleg gevoerd met het Openbaar Lichaam Bonaire over een nieuwe bestemming van het complex. Het gesprek richtte zich met name op het creëren van betaalbare huisvesting voor stagiaires van Bonairiaanse komaf, als prikkel om hun stage op Bonaire door te brengen.

Inhoudelijk is overeenstemming bereikt over een scenario waarin het complex gefaseerd wordt gerenoveerd en herbestemd. Ook is overeenstemming bereikt over de toekomstige huurafspraken. De financiële randvoorwaarden zijn nog niet volledig uitgewerkt en worden meegenomen in het vervoltraject.

Karpata

Begin 2022 heeft Cocari een convenant gesloten met het OLB voor de restauratie en het beheer van Landhuis Karpata. Dit bijzondere landhuis, met een prominente ligging aan de noordwestkust, vertegenwoordigt een belangrijk stuk plantagegeschiedenis en natuurhistorie van Bonaire.

Ook in het verslagjaar zijn de gesprekken voortgezet over de mogelijkheden voor herbestemming en de uitgifte in erfpachtrecht. Hierbij is extra aandacht besteed aan het vinden van een balans tussen openstelling, duurzame exploitatie en behoud van de cultuurhistorische waarden. Het traject vraagt zorgvuldige afstemming, waardoor de besluitvorming is doorgeschoven naar 2025.

Nos Bario

Een van de meest ambitieuze trajecten van de afgelopen periode is de ontwikkeling van een woonzorgcentrum in Amboina: Nos Bario. De vraag naar kwalitatieve zorgvoorzieningen voor ouderen op Bonaire is urgent en groeit. De locatie rond het monumentale Magasina in Amboina

bleek bij uitstek geschikt om deze behoefte in te vullen en tegelijkertijd erfgoed nieuw leven in te blazen.

Samen met de stichting Zorg en Welzijn Groep (ZWG) en in overleg met het ministerie van VWS is in 2023 een projectconcept ontwikkeld. Op 12 december 2023 zijn de plannen gepresenteerd aan de Eilandraad. De raad reageerde positief. In het raadsverslag staat te lezen:

“De raad gaat unaniem akkoord met het project als zodanig gepresenteerd, onder de toezegging dat het BC de raad op de hoogte houdt van de ontwikkelingen.”

In 2024 zijn de plannen verder uitgewerkt en is een Plan van Aanpak en het ruimteboek opgesteld. Op basis daarvan heeft de architect ENZO schetsontwerpen (SO) gemaakt, waarin het woonzorgcentrum, dagbesteding en ondersteunende functies zijn opgenomen.

Het OLB heeft het terrein ingemeten en in het najaar formeel bekendgemaakt dat het voornemen bestaat het terrein, inclusief het Magasina, in erfpacht uit te geven aan Cocari, met in acht name van de DIDAM-regels. Er zijn geen bezwaren ingediend. Het OLB doorloopt nu de laatste stappen van het uitgifteproces.

Eind verslagjaar is een concept samenwerkingsovereenkomst tussen Cocari, ZWG en VWS afgerond. De ondertekening stond gepland voor 2025 [en is inmiddels voltooid]. Daarmee is een belangrijke mijlpaal bereikt om de daadwerkelijke realisatie van Nos Bario mogelijk te maken.

Werk en Beheer voor Derden

Naast het eigen bezit voert Cocari werkzaamheden uit in opdracht van derden, zoals overheden en maatschappelijke organisaties. In 2024 hebben we voor diverse opdrachtgevers groot onderhoud, herbestedingstrajecten en bouwkundig onderzoek verzorgd. Dit onderdeel laat zien hoe onze kennis en ervaring breder worden ingezet voor het behoud van Bonairiaans erfgoed.

Passangrahan

Het monumentale Passangrahan, de zetel van de Eilandraad, kreeg eindelijk de aandacht die het verdiende. Waar jarenlang vooral incidenteel onderhoud plaatsvond, hebben we – in opdracht van de directie Ruimte & Ontwikkeling van het Openbaar Lichaam Bonaire – groot onderhoud uitgevoerd.

Na een bouwkundig onderzoek is in juni 2023 de uitvoering gestart. In 2024 zijn onder andere de lekkages provisorisch verholpen, en samen met de gebruiker (de griffie) is de benedenverdieping opnieuw ingericht en geschikt gemaakt als moderne kantoorruimte. Tijdens de werkzaamheden kwam ernstige betonrot aan de oostzijde aan het licht. Dit onderdeel viel buiten de oorspronkelijke opdracht, maar is wel nauwkeurig in kaart gebracht voor toekomstig herstel.

Ondanks deze tegenvallers is het project op tijd en binnen budget afgerond. In 2025 zal – eveneens op verzoek van de griffie – een meerjarenonderhoudsplan worden opgesteld voor het hele gebouw, inclusief herstel van de betonrot en afwatering.

Convent

Het Convent, een karakteristiek gebouw met veel cultuurhistorische waarde, is al langer onderwerp van gesprekken. Op verzoek van Mariadal hebben we in 2023 een bouwkundig onderzoek uitgevoerd en onze bevindingen gedeeld met het managementteam. Sindsdien zijn er regelmatig gesprekken geweest over de vraag of Cocari het pand in eigendom of erfpacht kan verwerven om het toekomstbestendig te maken. In het verslagjaar is daarover geen besluit gevallen, maar het overleg blijft constructief en open.

Advies en Samenwerking

Cocari heeft zich in 2024 actief ingezet om partners te ondersteunen bij aankoop, restauratie en planvorming rond bijzonder erfgoed. Door advies, projectbegeleiding en samenwerking verbinden we publieke en private partijen en zorgen we dat unieke plekken behouden blijven voor toekomstige generaties.

Plantage Fontein

Een bijzonder traject was onze rol in de aankoop van Plantage Fontein door het OLB. Deze historische plantage is zowel cultuurhistorisch als ecologisch van grote waarde. Cocari heeft namens het bestuurscollege het proces begeleid. In oktober 2023 werd de koop afgerond en kwam de plantage weer in publieke handen.

Voor Bonaire betekent dit dat Fontein toegankelijk blijft voor iedereen en de verhalen van dit unieke erfgoed niet verloren gaan. Cocari heeft samen met andere culturele organisaties aangeboden om mee te denken over conserverend onderhoud en een toekomstvisie voor Fontein. In 2024 is hierop nog geen reactie van het OLB ontvangen.

Mentor

Ook rondom Landgoed Mentor hebben we intensief gewerkt. Het proces is juridisch complex, onder meer door de betrokkenheid van meer dan twintig erfgenamen. Eind 2024 hebben de vertegenwoordigers van de erven ingestemd met het verkoopbedrag en de voorwaarden. Dit is een belangrijke stap vooruit. De komende periode ondersteunen we partijen bij de formele afronding van de aankoop, zodat ook dit bijzondere gebied veiliggesteld kan worden voor toekomstige generaties.

Erfgoed Deal Rincon

Een mijlpaal in 2024 was de toekenning van een bijdrage uit de Erfgoed Deal: €920.000 voor het behoud en de verduurzaming van historische woningen en buurten in Rincon.

Rincon is een van de oudste dorpen in het Caribisch gebied. Van kunukhuizen met dikke muren van natuursteen en leem tot eeuwenoude waterputten: alles ademt historie. Maar veel woningen verkeren in slechte staat en worden kwetsbaarder door klimaatverandering. Met deze bijdrage kunnen we samen met OLB, bewoners en lokale vakmensen een breed programma uitvoeren om:

- achterstallig onderhoud aan te pakken,
- traditionele bouwtechnieken te combineren met moderne verduurzaming,
- regenwater slim op te vangen,
- en de historische uitstraling van het dorp te behouden.

Het project laat zien hoe erfgoed, duurzaamheid en sociale cohesie hand in hand kunnen gaan. De komende maanden werkt OLB het projectplan verder uit, zodat in 2025 daadwerkelijk gestart kan worden.

Het is mooi dat dit project niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over sociale samenhang. We werken samen met bewoners, lokale vakmensen en andere partners. Zo bouwen we letterlijk en figuurlijk aan een toekomst waarin het erfgoed van Rincon een inspiratiebron is.

Zoals gedeputeerde Cicilia treffend zei: *“Dit project laat zien dat erfgoed niet alleen gaat over bewaren, maar juist ook over vooruitkijken.”*

Goed nieuws dus – voor Rincon én voor heel Bonaire.

Publicaties en onderzoek

Kennisdeling is een belangrijk onderdeel van ons werk. In 2024 hebben we onze eerste publicatie gerealiseerd en staat een tweede op stapel die de geschiedenis, waarde en kansen van Bonairiaans erfgoed zichtbaar maken. Met deze projecten willen wij bijdragen aan bewustwording, educatie en inspiratie.

Landschapsbiografie Bonaire

Samen met FuHiKuBo hebben we in het verslagjaar de publicatie Landschapsbiografie Bonaire gerealiseerd. Dit boek beschrijft de geschiedenis, waarden en toekomstperspectieven van het Bonairiaanse plantagelandschap. De eerste oplage van 200 exemplaren was direct uitverkocht. Een tweede druk wordt inmiddels serieus overwogen. We zijn trots dat gedeputeerde Anjelica Cicilia het voorwoord voor deze publicatie heeft geschreven.

Kernwaardendocument Beschermd Dorpsgezicht Rincon

In 2024 kreeg Cocari van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) de opdracht om een kernwaardendocument op te stellen voor het beschermd dorpsgezicht van Rincon. Dit document beschrijft de cultuurhistorische, landschappelijke en sociale waarden van het dorp en vormt een belangrijke basis voor toekomstig beleid, behoud en ontwikkeling.

Het project wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met FuHiKuBo en Mikeely Obersi, een jonge architect afkomstig van Bonaire die net is afgestudeerd in Delft met een specialisatie in monumentenzorg. Samen met lokale bewoners, erfgoed specialisten en het Openbaar Lichaam Bonaire zullen we een zorgvuldig traject doorlopen waarin niet alleen de fysieke kenmerken – zoals historische straatprofielen, kunukuhuizen en traditionele erfafscheidingen – worden bekeken, maar ook de verhalen, tradities en immateriële waarden die Rincon zo uniek maken.

Het kernwaardendocument is ook bedoeld als kader voor om de implementatie van de Erfgoed Deal in Rincon.

Tot slot

2024 was een jaar van bouwen, zowel letterlijk aan monumenten als figuurlijk aan nieuwe plannen en relaties. We willen alle betrokken organisaties, overheden, bewoners en vakmensen bedanken voor het vertrouwen, de samenwerking en het enthousiasme waarmee we dit werk hebben kunnen doen.

Met nieuwe projecten op komst – van de verdere plannen voor Rincon tot de afronding van de aankoop van Landgoed Mentor – kijken we vol energie uit naar 2025. Ook in 2025 blijven we bouwen aan een Bonaire waarin erfgoed geen obstakel is, maar juist een bron van inspiratie. Een eiland waar verleden en toekomst elkaar versterken. **Di Boneiru, pa Boneiru!**

VERSLAG VAN RESULTAAT, BESTUURLIJKE VOORNEMENS EN VRIJ BESTEEDBAAR VERMOGEN

Verslag van het resultaat

Het resultaat over 2024 bedraagt USD 236.000.

De bestemming van het resultaat bestaat uit:

Toevoeging aan de overige reserves	USD 208.000
------------------------------------	-------------

Belangrijke bestuurlijke voornemens

De belangrijke bestuurlijke voornemens zijn opgenomen in de beschrijving van de activiteiten 2024.

Continuïteit van baten

De huurinkomsten zijn grotendeels gegarandeerd voor de komende jaren. Het huurcontract voor de grootste huurder loopt tot 1 januari 2032.

Vrij besteedbaar vermogen

Ultimo 2024 bedragen de overige reserves USD 1.837.000. Deze dienen ter financiering van het onroerend goed alsmede wat redelijkerwijs nodig is voor de continuïteit van de voorziene werkzaamheden ten behoeve van haar doelstellingen.

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na bestemming van het resultaat)

ACTIVA

	<u>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>	
	USD	USD	USD	USD
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Gebouwen	3.326.028		3.090.583	
Inventaris	1.908		2.444	
Vervoermiddelen	<u>-</u>		<u>-</u>	
		3.327.936		3.093.027
Vlottende activa				
Vorderingen				
Debiteuren	74.899		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>14.834</u>		<u>4.498</u>	
		89.734		4.498
Liquide middelen		91.691		571.714
		<u>3.509.361</u>		<u>3.669.239</u>

PASSIVA

	<u>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>	
	USD	USD	USD	USD
Eigen vermogen				
Stichtingskapitaal	-		-	
Overige reserves	<u>1.836.810</u>		<u>1.628.850</u>	
		1.836.810		1.628.850
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	945.620		1.083.904	
Financiering (overig)	<u>375.000</u>		<u>450.000</u>	
		1.320.620		1.533.904
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	138.390		133.650	
Crediteuren	40.024		-	
ABB	35.972		8.720	
Loonheffingen	-		-	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>137.545</u>		<u>364.114</u>	
		351.931		506.484
		<u><u>3.509.361</u></u>		<u><u>3.669.239</u></u>

3. STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2024

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	USD	USD	USD	USD
Baten				
Netto-baten	859.717		615.022	
Directe kosten	385.611		212.100	
Bruto resultaat		<u>474.106</u>		<u>402.922</u>
Lasten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	25.140		25.140	
Overige operationele kosten	199.669		259.044	
		<u>224.809</u>		<u>284.184</u>
Operationeel resultaat		<u>249.297</u>		<u>118.738</u>
Financiële baten en (lasten)				
Rentelasten en soortgelijke kosten	(41.337)		(44.430)	
		<u>(41.337)</u>		<u>(44.430)</u>
Resultaat		<u><u>207.960</u></u>		<u><u>74.308</u></u>
Resultaatbestemming				
Toevoeging aan de overige reserves		<u>207.960</u>		<u>74.308</u>

4. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

Vaste activa

Materiële vaste activa	Gebouwen/ terreinen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	USD	USD	USD	USD
Aanschafwaarde per 1 januari	3.600.071	2.980	-	3.603.051
Cumulatieve afschrijvingen	509.488	536	-	510.024
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.090.583</u>	<u>2.444</u>	<u>-</u>	<u>3.093.027</u>
Mutaties in 2024				
Investeringsen	260.049	-	-	260.049
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	24.604	536	-	25.140
	<u>235.445</u>	<u>(536)</u>	<u>-</u>	<u>285.189</u>
Aanschafwaarde per 31 december	3.860.120	2.980	-	3.863.100
Cumulatieve afschrijvingen	534.092	1.072	-	535.164
Boekwaarde per 31 december	<u>3.326.028</u>	<u>1.908</u>	<u>-</u>	<u>3.327.936</u>
Vorderingen			2024	2023
			USD	USD
Debiteuren				
Nominale waarde			74.899	-
Af: voorziening voor oninbaarheid			-	-
			<u>74.899</u>	<u>-</u>
Overige vorderingen en overlopende activa				
Waarborgsom			250	250
Vooruitbetaalde verzekering			3.855	3.506
Overige			10.729	742
			<u>14.834</u>	<u>4.498</u>
Liquide middelen				
MCB # 0306			91.691	571.714
			<u>91.691</u>	<u>571.714</u>

PASSIVA	2024	2023
STICHTINGSKAPITAAL EN RESERVES	USD	USD
Stichtingskapitaal	-	-
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.628.850	1.554.543
Bij: resultaat boekjaar	207.960	74.308
Stand per 31 december	<u>1.836.810</u>	<u>1.628.850</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening I		
Stand per 1 januari	576.827	642.847
Af: mutaties boekjaar	(67.194)	(66.020)
Stand per 31 december	<u>509.632</u>	<u>576.827</u>
Lening II		
Stand per 1 januari	507.077	574.832
Af: mutaties boekjaar	(71.090)	(67.755)
Stand per 31 december	<u>435.988</u>	<u>507.077</u>
Financiering - overige		
Vooruitontvangen huurtermijnen	<u>375.000</u>	<u>450.000</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening I (kortlopend deel)	67.270	66.000
Lening II (kortlopend deel)	71.120	67.650
	<u>138.390</u>	<u>133.650</u>
Crediteuren		
Nominale waarde	<u>40.024</u>	<u>-</u>
ABB		
4e kwartaal	35.769	8.517
Suppletie 2021 (verlegde ABB)	203	203
	<u>35.972</u>	<u>8.720</u>

Voor de berekening van de ABB 2024
wordt verwezen naar bijlage 1 van dit rapport

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	USD	USD
Overige schulden en overlopende passiva		
Administratiekosten	2.861	2.378
Accountantskosten	7.420	3.710
Vooruitontvangen huren	75.000	75.000
Vooruitgefactureerde omzet	28.000	251.000
Diversen	24.264	32.027
	<u>137.545</u>	<u>364.114</u>

5. TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	USD	USD
Baten		
Omzet exploitatie	384.654	378.137
Omzet projecten	475.064	236.885
	<u>859.717</u>	<u>615.022</u>
Inkoopwaarde van de baten		
Inkoopwaarde van de baten	385.611	212.100
	<u>385.611</u>	<u>212.100</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Gebouwen en terreinen	24.604	24.604
Afschrijving inventaris	536	536
	<u>25.140</u>	<u>25.140</u>
Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	136.817	162.199
Administratie- en beheerskosten	42.531	77.263
Verkoopkosten	16.880	8.684
Algemene kosten	3.442	10.898
Totaal overige bedrijfskosten	<u>199.669</u>	<u>259.044</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>41.337</u>	<u>44.430</u>