

# Jaarverslag 2017

## Verslag van het bestuur over 2017

In het verslagjaar kwam het bestuur vier maal bijeen. De vergaderingen werden bijgewoond door de directeur. Naast de gebruikelijke onderwerpen als vaststelling begroting, jaarrekening, en het bezien van tussentijdse financiële en operationele rapportages heeft het bestuur in 2017 met name aandacht besteed aan de toekomst van Schouwenhove. In dit verband is van gedachten gewisseld met het bestuur van de bewonersvereniging, met de kinderen van bewoners en met de in Leiden gevestigde Academy on Vitality and Ageing. Onder bewoners werd een enquête afgenomen naar wensen omtrent restauratieve voorzieningen. Samen met de bewoners en de medewerkers werd uitvoerig stilgestaan bij het 40 jarig jubileum van Schouwenhove. Tenslotte heeft het bestuur zich bezig gehouden met risicomangement.

Een belangrijk ijkpunt voor het bestuur is de bezettingsgraad van het gebouw. In 2017 werd een bezettingsgraad behaald van 81,4% (begroot 2017: 78,0%). Het niveau van de dienstverlening, de vriendelijke atmosfeer en de staat van onderhoud van het gebouw hebben – naast het gunstige economische tij in Nederland – bijgedragen aan het fraaie financiële resultaat .

De financiële positie van de stichting krijgt een voldoende. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2017 23% van het balanstotaal waarbij de kortlopende schulden zijn verrekend met de liquide middelen (2017: 16%). Het resultaat 2017 geeft een batig saldo van € 595.000. De begroting voor 2018 sluit met een positief resultaat van € 490.000 bij een bezettingsgraad van 83%. Het resultaat wordt met name ingezet ter financiering van de voorgenomen bouwkundige aanpassingen.

De samenstelling van het bestuur luidt als volgt:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>sinds</i>	<i>Termijn</i>	<i>Aftredend op</i>
Mevrouw A. Zunderdorp	Voorzitter	10-2-2017	1 <sup>ste</sup>	10-2-2020
Mevrouw A.C.A.W.M. Verschoor	Secretaris	10-2-2017	1 <sup>ste</sup>	10-2-2019
De heer W. Reinders	Penningmeester	26-11- 2014	2 <sup>de</sup>	26-11-2021
De heer W.M. Fokkinga	Bestuurslid	10-9-2014	1 <sup>ste</sup>	10-9-2018
Mevrouw E.E. van Middelkoop	Bestuurslid	10-2-2017	2 <sup>de</sup>	10-2-2021
De heer L.M. Schaedtler	Bestuurslid	7-9-2011	2 <sup>de</sup>	7-9-2019

De stichting wordt bestuurd door het bestuur. Het bestuur heeft een directeur aangesteld. De directeur heeft de zorg voor de dagelijkse gang van zaken en de uitvoering van bestuursbesluiten. Bestuursleden worden voor vier jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd. In bijlage 1 zijn de hoofd- en nevenfuncties van de leden van het bestuur opgenomen.

Het bestuur dankt de directeur en haar medewerkers hartelijk voor hun inzet en de plezierige samenwerking.

Leiden, 22 mei 2018

## Verslag van de directie over 2017

### Algemeen

Schouwenhove is gebouwd en officieel in gebruik genomen op 4 november 1977. De opening is verricht door de toenmalige burgemeester van Leiden, dhr. Dr. A.J. Vis. Schouwenhove dankt zijn naam aan de Haagse Schouw. Het Haagse Schouw is al bekend in 1100. Schouw betekent zowel overzetveer als het schouwtje waarmee werd overgezet. Dit veer was een belangrijke schakel in de toenmalige hoofdweg en vanaf de 16 e eeuw stond er al een tolhuis. Dit toenmalige landbouwgebied is de grond waar Schouwenhove op is gebouwd.

### Doelstelling

De stichting Schouwenhove heeft ten doel het bieden van comfortabele woningen waarin bewoners zelfstandig en veilig kunnen wonen. In het spraakgebruik wordt Schouwenhove een serviceflat genoemd. Schouwenhove telt 173 zelfstandige wooneenheden.

### Personeel

Er zijn de volgende mutaties in de personeelssamenstelling te melden. We hebben afscheid genomen van de twee invalkrachten in ons verzorgingsteam, maar weer een nieuwe invalkracht verwelkomt, H el ene van Leeuwen. In het team van de wakers hebben wij afscheid genomen van Annick van Kerkum, Arnout Wever en Remko van Baarlen en opgenomen in ons wakersteam: Mees Koenders, Sjoerd Timmermans, Maarten Holtzapffel en Tom Dieleman. In de keuken is ter ondersteuning als oproepkok Gert Verschuur aangenomen. Maandelijks heeft er een kort overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van alle afdelingen. De jaarlijkse herhalingscursus BHV voor en met alle medewerkers heeft in februari plaatsgevonden. Het jaarlijkse personeelsuitje was dit jubileumjaar een verrassing voor de medewerkers. Er was een puzzelrit in "Ielijke eendjes" door het Groene Hart georganiseerd, die werd afgesloten met een gezellig diner. In december is er een kerstborrel in het centrum van Leiden georganiseerd als alternatief voor de kerstlunch.

### Bewoners

Per 31 december is het aantal bewoners met een vast huurcontract 163, aangevuld met 8 bewoners, die voor een bepaalde periode een gemeubileerd appartement huren. Het aantal dames is 109 en het aantal heren is 54. De gemiddelde leeftijd bedraagt 86 jaar. De leeftijd varieert van 70 tot en met 106 jaar.

### Marketing en communicatie

Twee ingerichte modelwoningen, een website en een mediaplanning zijn de pijlers onder de marketing en communicatie van Schouwenhove. Samenwerking met verschillende partijen, zoals thuiszorgorganisaties en makelaars is in dit verband tevens van belang. Doel is de bezetting op peil te houden en zo mogelijk verder te verhogen. In maart 2017 is - in goede samenwerking met de bewonersvereniging en partners - een Open Dag georganiseerd. Op deze dag werden meer dan 30 bezoekers ontvangen en rondgeleid. Daarnaast zijn er dit jaar 83 individuele rondleidingen verzorgd. Voorts zijn 43 informatiemappen verzonden.

Behalve het plaatsen van advertenties in regionale en landelijke bladen, wordt ook gestreefd naar verkrijging van “free publicity” bij deze bladen. Bij gelegenheid worden persberichten aangeboden. In verband met het 40 jarig jubileum is een deel van het beschikbare budget besteed aan ondersteuning van de georganiseerde activiteiten. Zo is er een boekje over 40 jaar Schouwenhove geschreven door een bewoner, de heer Ruys. Dit boekje is verstrekt aan alle bewoners, medewerkers, (oud-) bestuursleden en wordt ook aan nieuwe bewoners aangeboden. Er zijn dit jaar daarom minder advertenties geplaatst. Er heeft in september geen Open Dag plaatsgevonden vanwege de organisatie van jubileumactiviteiten en daardoor gebrek aan tijd, die nodig is voor de voorbereiding en organisatie van een Open Dag. Bijkomende reden om in september geen Open Dag te organiseren was het gebrek aan beschikbare drie-of vierkamerwoningen. Deze zijn op een na allemaal verhuurd.

### Onderhoudsactiviteiten

Verbeteren van de leegstaande en leegkomende woningen is een continue proces. In het verslagjaar zijn 13 woningen geschilderd en behangen en in 10 woningen zijn nieuwe keukens geplaatst. Er is een start gemaakt met de renovatie van de gangen, waarbij de bewoners inspraak hebben gekregen en de foto's voor de wanden hebben gekozen. De etages van de eerste, tweede en derde verdieping zijn gereed. Aan de oostkant van het gebouw is aan de buitenzijde schilderwerk uitgevoerd. Betonreparatie is aan de buitenkant van het gehele gebouw uitgevoerd. De grootste operatie die dit jaar is uitgevoerd is de vernieuwing van de tuin aan de westzijde.

### Sociale activiteiten voor en met de bewoners in 2017

In 2017 was er een kalender met activiteiten voor bewoners, waaruit blijkt dat er bijna iedere dag een activiteit wordt aangeboden, grotendeels geïnitieerd door de bewonersvereniging. De jaarlijkse Nieuwjaarsreceptie, de maandelijkse gezamenlijke maaltijden, met het Paasbuffet en het kerstdiner als onbetwiste hoogtepunten, werden goed bezocht en positief ervaren door de bewoners. Er is op verzoek van de directie een bijeenkomst voor de bewoners gehouden over geheugenproblematiek, die is georganiseerd door de huisartsen die in ons gebouw spreekuur houden, dokter Voskuyl en dokter van Klei. Wij hopen hiermee het begrip en inlevingsvermogen bij de bewoners, die geen last hebben van geheugenproblematiek te stimuleren en te voorkomen dat bewoners met geheugenproblemen worden buitengesloten of uitgesloten van volwaardige deelname in onze gemeenschap.

In het kader van het 40 jarig bestaan in 2017 is een jubileumcommissie gevormd en zijn er een aantal speciale evenementen georganiseerd. Op 1 juli werd het startsein gegeven. ( veertig jaar geleden was dit de dag dat Schouwenhove officieus geopend werd en de eerste bewoners binnen kwamen) In een grote tent op het eigen terrein werden bewoners en relaties ontvangen met koffie en gebak. Er werd een muzikale verrassing verzorgd door Jong K & G en het cadeau voor de bewoners, een duo-fiets, werd aangeboden aan de Stichting Fietsmaatjes Leiden-Leiderdorp. Er was al een duo-fiets in onze fietsenstalling beschikbaar voor deelnemers aan Fietsmaatjes en nu staan er dus twee, die bijna dagelijks gebruikt worden.

Er vond een speciale jubileum boottocht plaats (met prachtig weer), er was een High Tea, een nostalgische quizmiddag en een jubileumlezing. Hoogtepunt van de jubileumviering was het Indisch Buffet op 4 november (de datum waarop 40 jaar geleden de officiële opening van Schouwenhove werd verricht door burgemeester Vis). Als speciale gast was Wieteke van Dort in haar rol van tante Lien aanwezig. Tijdens deze avond werd het jubileumboek door de heer Ruys uitgereikt aan mevrouw Roos

van Gelderen, wethouder van de Gemeente Leiden. Bij alle jubileumactiviteiten was sprake van een grote opkomst van bewoners, die de organisatie van deze evenementen erg hebben gewaardeerd. Tijdens de jubileumactiviteiten zijn filmopnames gemaakt en in januari 2018 zal deze jubileumfilm worden vertoond.

Er wordt doorlopend gewerkt aan het bij de tijd houden van de bibliotheek van Schouwenhove. Dankzij de inzet van een aantal bewoners en de reguliere aanvoer van boeken door nieuwe bewoners, is het aanbod eigentijds en zeer gevarieerd.

In februari en in december zijn bijeenkomsten voor nieuwe bewoners georganiseerd, waarin de gelegenheid werd geboden om kennis met elkaar en met het bestuur van de bewonersvereniging te maken. Daarbij is tevens door de medewerker van de technische dienst uitleg gegeven over veiligheid en ontruiming. In de keuken is het productieproces nader toegelicht.

### Bezettingsgraad

In 2017 zijn er 32 huurovereenkomsten afgesloten en 22 beëindigd. (tegenover 33 c.q. 20 in 2016). De huur beëindigingen zijn het gevolg van het verscheiden van 13 personen, 2 interne verhuizingen en verhuizingen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Een bewoner heeft Schouwenhove verlaten om zich te vestigen in een zelfstandig huurappartement. Vier nieuwe huurders zijn afkomstig uit Serviceflat Zomerland dat wordt verbouwd en gaan mogelijk na het gereed komen van deze verbouwing weer terug naar Wassenaar. Bij een capaciteit van 173 zelfstandige wooneenheden werd in 2017 een bezetting gehaald van 81,4% ( 2016: 76,4%). De doelstelling was 78 %.

### Contacten met de buitenwereld

Los van de contacten die worden onderhouden met makelaars, thuiszorgorganisaties en leveranciers is er ook deelgenomen aan een aantal bijeenkomsten op het vakgebied. Ook wordt deelgenomen aan het regelmatig overleg met collega-directeuren van zelfstandige serviceflats, de zogenaamde "Kleine Regio". In 2017 is er drie keer een bijeenkomst geweest. Daarnaast is er een intervisie-groepje gevormd uit dit overleg, dat in 2017 twee keer bijeen is gekomen.

### Financiën in 2017

In 2017 werd aan baten een bedrag verantwoord van € 3.408.000, een toename van 9% ten opzichte van 2016. Ten opzichte van de begroting werd 5% meer aan baten gerealiseerd. De forse toename van de baten vindt zijn oorzaak in de verhoogde bezettingsgraad. De lasten in 2017 bedragen € 2.813.000, bijna 3% lager dan de begroting. Het resultaat van € 595.000 positief is dan ook € 239.000 hoger dan de begroting over 2017.

### Speerpunten van het beleid voor 2018

Vanaf 2014 tot en met 2017 is de leegstand fors afgenomen, maar er zijn nog altijd een aantal appartementen beschikbaar. Ook in 2018 zal het verkleinen van de leegstand het belangrijkste speerpunt zijn. De uitvoering van het voor 2018 opgenomen onderhoud in het Meerjarenonderhoudsplan zal worden beoordeeld. Er zal worden gestart met een oriëntatie omtrent bouwkundige aanpassingen van het gebouw. Daarbij is te denken aan uitbreiding van de liftcapaciteit, het creëren van extra ruimte voor ontmoeting, parkeren van scootmobiel en aanpassing van de fietsenstalling. In 2017 is er een enquête gehouden onder de bewoners over de wenselijkheid van het aanbieden van een lunchroom/Grand café. Gebleken is dat de meerderheid van de bewoners geen

toegevoegde waarde hecht aan de aanwezigheid van een dergelijke ruimte, maar wel een terras met koffiefaciliteit op prijs zou stellen. Deze wens is genoteerd en wordt opgenomen in het op te stellen programma van eisen.

### Begroting 2018

De begroting 2018 is in de laatste bestuursvergadering van 2017 vastgesteld. Deze begroting is gebaseerd op een bezetting van 83% (realisatie 2017: 81,4%) en sluit met een positief resultaat van € 490.000. Aan baten wordt in 2018 € 3.484.000 (+ 2%) begroot en aan lasten € 2.994.000 (+ 6%)

Leiden, 22 mei 2018

Annelies de Koning  
directeur