

Verslag van de directie over 2018

Algemeen

Schouwenhove is gebouwd in 1976/1977 en werd op 4 november 1977 officieel in gebruik genomen. 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.

Medewerkers

Er zijn de volgende mutaties in de personeelssamenstelling te melden. Wij hebben afscheid genomen van Wilma Kommer en als nieuwe gastvrouw Cilly van der Krogt verwelkomt. In het team van de wakers hebben wij afscheid genomen van Viktor Ruijgrok, Niels de Grave, Sjoerd Tromp, Annette Zeilstra en Robert Vogelsang. Hiervoor in de plaats zijn opgenomen in ons wakersteam: Lukas Bertels, Daphne de Hoog, Anne van der Veer, Lieke van Oltheten en Boris Minheere. In de keuken is ter ondersteuning als hulpkracht Tineke Kerpershoek aangenomen. Wij hebben afscheid genomen van Michiel van Aken. De technische dienst wordt ondersteund door Wilbert Siebelt, een parttime medewerker via een uitzendbureau. Maandelijks vindt overleg plaats met vertegenwoordigers van alle afdelingen. De jaarlijkse herhalingscursus BHV voor en met alle medewerkers heeft in februari plaatsgevonden. Het jaarlijkse personeelsuitje vond dit jaar plaats in Meelfabriek De Zijl, waar na ontvangst de groep werd onderverdeeld in kleinere groepjes, wij vervolgens met de boot naar het centrum van Leiden werden vervoerd om boodschappen te doen voor het bereiden van het diner van die avond. De kookworkshop en het aansluitende diner waren geslaagd. In december is er een kerstborrel in Theetuin Leidse Hout ter afsluiting van het jaar georganiseerd.

Bewoners

Per 31 december is het aantal bewoners met een vast huurcontract 157, aangevuld met 12 bewoners, die voor een bepaalde periode een gemeubileerd appartement huren. Het aantal dames is 108, het aantal heren is 49. De gemiddelde leeftijd bedraagt 88,9 jaar. De leeftijd varieert van 63 tot en met 101 jaar. Maar liefst 54 bewoners zijn 90 jaar en ouder.

Marketing en communicatie

Jaarlijks wordt een mediaplanning opgesteld om Schouwenhove planmatig op de kaart te zetten. Met thuiszorgorganisaties en makelaars is een samenwerking aangegaan. In maart 2018 is in goede samenwerking met de bewonersvereniging en partners, een Open Dag georganiseerd. Er werden op deze dag 35 bezoekers ontvangen en rondgeleid. Daarnaast zijn er dit jaar 80 rondleidingen verzorgd. Er zijn daarnaast 91 informatiemappen verzonden. Behalve het plaatsen van advertenties in regionale en landelijke bladen, wordt ook gestreefd naar het verkrijgen van 'free publicity' bij deze bladen. Met regelmaat worden persberichten aangeboden. In oktober is gekozen voor een informatiebijeenkomst

op een avond. Daar zijn ruim 20 personen ontvangen en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en informatie over het wonen in Schouwenhove te ontvangen.

Onderhoudsactiviteiten

Er zijn in 2018 negen woningen geschilderd en behangen en in acht woningen zijn nieuwe keukens geplaatst. Er zijn twee tweekamerwoningen in driekamerwoningen omgezet door doorvoeging van een naastgelegen beschikbare ruimte. Hiermee is het maximum van driekamerwoningen bereikt. In 2017 zijn de gangen van de etages een, twee en drie gerenoveerd. In 2018 zijn de gangen van de etages vier tot en met tien gerenoveerd. Bewoners en bezoekers reageren enthousiast op de vernieuwde gangen. Op de elfde verdieping is aan de buitenzijde schilderwerk uitgevoerd en aan noord- en zuidzijde van het gebouw is de gevel gehydrofobeerd. Door de inzet van extra ondersteuning van de technische dienst op parttimebasis zijn we erin geslaagd de doelstelling om in elke woning jaarlijks een technische woningcontrole uit te voeren, te behalen.

Sociale activiteiten voor en met de bewoners in 2018

In 2018 werd bijna dagelijks aan de bewoners een activiteit aangeboden, grotendeels geïnitieerd door de Bewonersvereniging. De jaarlijkse nieuwjaarsreceptie, de maandelijks gezamenlijke maaltijden, met het paasbuffet en het kerstdiner als onbetwiste hoogtepunten, werden goed bezocht en positief ervaren door de bewoners. Daarnaast heeft de directie een aantal extra activiteiten geïnitieerd. De fysiotherapeuten hebben een valpreventie cursus verzorgd. Er is een bezoek aan het Opera Gala in het Concertgebouw in Amsterdam gebracht, waar 40 personen van hebben genoten. Er is een collegereeks verzorgd door de Stichting Oud Geleerd is Jong Gedaan over het onderwerp “politiek van het Verenigd Koninkrijk en de Brexit”. De vier college-uren in de avond werden bezocht door 30 bewoners per avond.

Verder zijn er in november twee dagtochten aangeboden aan de bewoners om de overlast van de verbouwing van enkele appartementen te kunnen ontlopen. 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 augustus was er een bijeenkomst voor nieuwe bewoners, waarin gelegenheid was om kennis met elkaar en met het bestuur van de bewonersvereniging te maken. De medewerker van de technische dienst heeft uitleg gegeven over veiligheid en ontruiming. In de keuken is het productieproces nader toegelicht.

Bezettingsgraad

In 2018 zijn er 25 huurovereenkomsten afgesloten en 27 beëindigd (in 2017 resp. 32 en 22). De beëindigingen zijn het gevolg van het verscheiden van 15 personen, 10 interne verhuizingen en verhuizingen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Drie bewoners hebben Schouwenhove verlaten om zich te vestigen in een zelfstandig huurappartement. Bij een capaciteit van 173 zelfstandige wooneenheden werd in 2018 een bezetting gehaald van 84,6% (2017: 81,4%). De doelstelling was 83%. Een knelpunt is dat de vraag naar driekamerappartementen aanmerkelijk groter is dan naar tweekamerappartementen. Voor de eerste categorie bestaat een wachtlijst, terwijl de tweede categorie ruimschoots beschikbaar is. Schouwenhove telt 5 eenkamerappartementen, 109 tweekamerappartementen, 57 driekamerappartementen en 2 vierkamerappartementen.

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. Zo neemt de directie deel aan het regelmatig overleg met collega-directeuren van zelfstandige serviceflats, de zogenaamde 'Kleine Regio'. In 2018 is er drie keer een bijeenkomst geweest. Ook hebben er in 2018 een aantal informele bijeenkomsten met de "hofdames" plaatsgevonden, partners van Schouwenhove en ambassadeurs.

Financiën in 2018

In 2018 werd aan baten een bedrag verantwoord van € 3.591.000, een toename van 5% ten opzichte van 2017 en € 107.000 boven de begroting over 2018. De toename van de baten vindt zijn oorzaak in de verhoogde bezettingsgraad. De lasten in 2018 bedragen € 2.917.000, ca. € 77.000 onder de vastgestelde begroting. Het resultaat van € 675.000 positief is dan ook ca. € 185.000 boven de begroting 2018.

Speerpunten van het beleid voor 2019

De voorbereidingen van de bouwkundige aanpassingen in Schouwenhove staan bij zowel het bestuur als de directie hoog op de agenda. De samenwerking met de architect Zijdekwartier uit Leiden verloopt inspirerend. Voor 2019 wordt gestreefd naar een bezetting van circa 83%.

De verwachting is dat in het jaar 2020 kan worden begonnen met de bouwkundige aanpassingen. De uitvoering van het voor 2019 opgenomen onderhoud in het meerjarenonderhoudsplan zal worden beoordeeld.

Begroting 2019

De begroting 2019 is in de laatste bestuursvergadering van 2018 vastgesteld. Deze begroting is gebaseerd op een bezetting van 83% (realisatie 2018: 84,6%) en sluit met een positief resultaat van € 543.000. Aan baten wordt in 2019 € 3.608.000 (+3,6%) begroot en aan lasten € 3.064.000 (+2,4%).

Leiden, 21 mei 2019

Annelies de Koning
directeur