

Verslag van de directie over 2019

Algemeen

Schouwenhove is gebouwd in 1974-1976. In de zomer van 1977 worden de eerste bewoners verwelkomd. De officiële opening is verricht door de toenmalige burgemeester van Leiden, de heer Dr. A.J. Vis, op 4 november 1977. 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 over de Rijn was een belangrijke schakel in de toenmalige postweg van Haarlem naar Den Haag. Vanaf de 16 e eeuw stond er al een tolhuis. Het toenmalige landbouwgebied rond het veer 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. Wij hebben afscheid genomen van Cilly van der Krogt en als nieuwe gastvrouw Meta van Reede verwelkomd. In het team van de wakers is afscheid genomen van Daphne de Hoog, Lieke Oltheten en Hein Raaijmakers. Deze laatste is na ruim 30 jaar als nachtportier in Schouwenhove te hebben gewerkt, met pensioen gegaan. Hiervoor in de plaats zijn opgenomen in ons wakersteam: Tijmen Bormans, Bram Bogaerts, Koen Wouda en Emma Sow. Van onze keukenbrigade is Bert Sierat met pensioen gegaan. De technische dienst werd ondersteund door Wilbert Siebelt, een parttime medewerker via een uitzendbureau voor 65+. Maandelijks vindt een kort overleg plaats met vertegenwoordigers van alle afdelingen. De jaarlijkse herhalingscursus BHV voor en met alle medewerkers heeft in februari plaatsgevonden. Als jaarlijkse personeelsuitje werd 't Geertje bezocht, een boerderij aan de rand van Zoetermeer. Behalve een rondleiding hebben we een cursus kaas maken gekregen, met roeiboten een puzzeltocht gedaan en tenslotte genoten van een heerlijke BBQ. In december is een kerstborrel in De Waag in het centrum van Leiden georganiseerd.

Bewoners

Per 31 december is het aantal bewoners met een vast huurcontract 153, aangevuld met 11 bewoners, die voor een bepaalde periode een gemeubileerd appartement huren. Het aantal dames is 105, het aantal heren is 48. De gemiddelde leeftijd bedraagt 87,5 jaar. De leeftijd varieert van 65 tot 99 jaar. Maar liefst 53 bewoners zijn 90 jaar en ouder.

Marketing en communicatie

In 2019 is de website herzien. De lay-out van de advertenties is aangepast. Jaarlijks wordt een mediaplanning opgesteld. In maart en in juni zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd, in goede samenwerking met de Bewonersvereniging en onze partners – verschillende thuiszorgorganisaties en makelaars. Het aantal bezoekers was in maart groter dan in juni, maar beide bijeenkomsten hebben geleid tot het afsluiten van een aantal huurcontracten. In dit jaar zijn 91 rondleidingen voor

belangstellenden verzorgd. Voorts werden 72 informatiemappen per post verzonden. Naast het plaatsen van advertenties in regionale en landelijke bladen, wordt ook gestreefd naar verkrijging van “free publicity” bij deze bladen bijvoorbeeld door het aanbieden van persberichten. Schouwenhove kent twee gemeubileerde woningen waar potentiële bewoners voor een korte tijd op proef kunnen verblijven. Ook daar werd dit jaar meerdere malen gebruik van gemaakt.

Onderhoudsactiviteiten

Jaarlijks worden leegstaande en leeggekomen woningen verbeterd. In 2019 zijn 11 woningen behangen en geschilderd. Daarnaast is er in 12 woningen beperkt schilderwerk uitgevoerd. In 10 woningen zijn nieuwe keukens geplaatst. Met extra ondersteuning van de technische dienst zijn we erin geslaagd de doelstelling om in elke woning jaarlijks een technische controle uit te voeren, te behalen. Er is na het renoveren van een driekamerwoning op de eerste etage aan de oostzijde een dakterras gerealiseerd. Het rioleringsstelsel is gereinigd. Verder werd een inspectie van de hemelafvoer uitgevoerd. De routing in de afwaskeuken is aangepast en er is een nieuwe vaatwasmachine geplaatst. In de liftkamers op dak is asbest verwijderd. Dankzij zorgvuldig en gepland onderhoud blijft het gebouw aantrekkelijk voor bestaande en toekomstige bewoners.

Duurzaamheid.

Schouwenhove heeft al jarenlang veel aandacht voor duurzaamheid. Zo is in het verleden een sedumdakbedekking op het laagbouwdeel van het gebouw aangebracht. In de gangen is de bestaande verlichting vervangen door ledverlichting. We hebben afscheid genomen van de stadsverwarming en zijn overgestapt op verwarming met gebruik van gaswarmtepompen. Voor de warmwatervoorziening werden zonnecollectoren aangebracht. In 2019 zijn 240 zonnepanelen op dak en aan de zuidgevel van het gebouw geplaatst. Dat was een ingrijpende en grote klus, waarbij grote kranen op het terrein werden geplaatst om de zonnepanelen en de benodigde materialen op dak geplaatst te krijgen. Medio 2019 werd een meting verricht om het energielabel van het pand te bepalen. Tot groot genoegen bleek het gebouw als geheel het energielabel A te hebben. Individuele appartementen werden ingeschaald in label C.

Sociale activiteiten voor en met de bewoners

Uit de activiteitenkalender - grotendeels geïnitieerd door de Bewonersvereniging - van 2019 blijkt dat er bijna iedere dag een activiteit aan bewoners werd aangeboden met de jaarlijkse Nieuwjaarsreceptie, de maandelijkse gezamenlijke maaltijden, het Paasbuffet en het kerstdiner als onbetwiste hoogtepunten. De activiteiten werden goed bezocht en positief ervaren door de bewoners. Daarnaast zijn er een aantal extra activiteiten geïnitieerd door de directie. Er is een project met de Leyden Academy on Vitality and Aging uitgevoerd, waarbij twee bijeenkomsten met bewoners hebben plaatsgevonden met als onderwerp “Woonplezier”. Dit heeft geleid tot het opstellen van een programma van wensen voor de toekomstige renovatie van de recreatiezaal op de elfde verdieping. Er zijn collegereeksen verzorgd door de Stichting Oud Geleerd is Jong Gedaan over de onderwerpen “Psychologie” en “Democratie”. De college-uurtjes in de avond werden goed bezocht door onze bewoners. Door verschillende organisaties ‘van buiten’ zijn presentaties gehouden, zoals door Beter Horen en door een uitvaartonderneming, die samen met een specialist op het gebied van laatste wilsuitingen aandacht vroeg voor het vooraf c.q. bijtijds regelen van zaken. Naast de structurele programmering door de culturele commissie van de Bewonersvereniging is in samenwerking met de directie meer activiteit op zondag georganiseerd. In het najaar werd een miniconcert verzorgd door

Francis van Broekhuizen. 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. Er 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. In november is een presentatie verzorgd door de architect en directie over de geplande renovatie. De zaal was tot de laatste stoel bezet en de presentatie is goed ontvangen door de bewoners. Er is een boekje samengesteld en uitgereikt aan bewoners en direct betrokken partners van Schouwenhove.

Bezettingsgraad

In 2019 zijn er 29 huurovereenkomsten afgesloten en 24 beëindigd. (2018: 25 en 27). De huurbeëindigingen zijn het gevolg van het verscheiden van 14 personen, 2 interne verhuizingen en 6 verhuizingen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Twee bewoners hebben Schouwenhove verlaten om zich elders te vestigen. Bij een capaciteit van 173 zelfstandige wooneenheden werd in 2019 een bezetting gehaald van 86,5% (2018: 84,6%). 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 deelgenomen aan een aantal bijeenkomsten op het vakgebied. In 2019 is drie keer een bijeenkomst bijgewoond van overleg met collega-directeuren van zelfstandige serviceflats. Verder hebben in 2019 een aantal informele bijeenkomsten met de 'hofdames' plaatsgevonden, partners van Schouwenhove en ambassadeurs. Zowel met de naastgelegen wijk Bockhorst als met de Lage Mors is contact. Er wordt medewerking verleend aan hun nieuwbrieven die in deze wijken worden verspreid. De Belangen Vereniging Bewoners van de Bockhorst bieden wij de mogelijkheid om hun Algemene Ledenvergadering in onze recreatiezaal te houden. Daarnaast hebben we contact met organisaties als Fietsmaatjes en Leyden Academy on Vitality and Ageing. Tot slot was er een leuke verrassing in de vorm van de nominatie voor het Groene Lintje. Dit door Groen Links genomen initiatief richt aandacht op mensen en organisaties die opvallen door hun acties in het kader van duurzaamheid. Helaas is het gebleven bij de nominatie en is het Groene Lintje ons niet ten deel gevallen.

Financiën

In 2019 werd aan baten een bedrag verantwoord van € 3.688.000, een toename van 2,7% ten opzichte van 2018 en € 80.000 boven de begroting over 2019. De lasten in 2019 bedragen € 2.885.000, circa € 180.000 of 5,9% onder de vastgestelde begroting. Het resultaat van € 804.000 positief is dan ook € 260.000 boven de begroting van 2019.

Speerpunten van het beleid voor 2020

In november 2019 is het definitief ontwerp van de voorgenomen bouwkundige aanpassingen goedgekeurd door het bestuur en aansluitend gepresenteerd aan bewoners, medewerkers en direct belanghebbenden. We hopen in de tweede helft van 2020 te starten met de uitvoering van de verbouwing. Kernpunten van de bouwkundige aanpassingen zijn het vergroten en vernieuwen van de bestaande liften, het creëren van extra ruimte voor ontmoeting op de begane grond, het parkeren van scootmobiel goed en veilig inpassen, verbetering van de fietsenstalling en vergroting van de entree. De totale investering is gemaximeerd op € 6 miljoen. Voor 2020 zullen zowel het handhaven van de bezetting als het voorbereiden en starten van de verbouwing de belangrijkste speerpunten zijn. Er zal veel tijd en aandacht worden besteed aan communicatie met bewoners, medewerkers, directbetrokkenen, potentiële huurders en partijen waarmee een relatie wordt onderhouden, zoals gemeente en leveranciers.

Begroting 2020

De begroting 2020 is in de laatste bestuursvergadering van 2019 vastgesteld. Deze begroting is gebaseerd op een bezetting van 83% (realisatie 2019: 86,5%) en sluit met een positief resultaat van € 586.000. Aan baten wordt in 2020 € 3.678.000 begroot en aan lasten € 3.092.000.

Leiden, 26 mei 2020

Annelies de Koning
directeur