

## Verslag van de directie over 2020

### **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.

### **Corona**

Wereldwijd heeft vanaf februari het corona-virus om zich heen geslagen. Miljoenen mensen zijn ziek geworden en honderdduizenden mensen zijn overleden. Ook in Nederland zijn veel mensen zelf of in hun omgeving met corona geconfronteerd. Vanuit de regering zijn er gedurende de periode van maart tot en met december maatregelen afgekondigd, die soms werden versoepeld, dan weer werden verzaamd. Ook in Schouwenhove zijn maatregelen genomen ter voorkoming van besmetting en de gevolgen daarvan. Tot de zomer konden er buiten voor de bewoners nog enige activiteiten worden georganiseerd, maar in huis zijn alle activiteiten vanaf maart stilgezet of mondjesmaat en voor kleine groepjes, als de maatregelen dit toelieten, voortgezet. Vanaf eind augustus is een start gemaakt met de verbouwing. Na een voorbereidingstijd van ruim twee jaar zijn de werkzaamheden gestart. Tot januari 2021 verliepen de werkzaamheden volgens plan. Gelukkig hebben ondanks deze twee ingrijpende gebeurtenissen, corona, gecombineerd met een grote verbouwing, niet geleid tot een verhoging van de leegstand. Zowel bewoners als medewerkers houden goed vol. De meeste bewoners houden zich aan de corona- voorschriften en de medewerkers proberen hun taken zo “normaal” mogelijk uit te voeren.

### **Personeel**

Er zijn de volgende mutaties in de personeelssamenstelling te melden. Wij hebben afscheid genomen van Anneke Verhoogt, lid van het verzorgingsteam. Reeds aanwezige collega's hebben een contractaanpassing gekregen in verband met de uitbreiding van uren. De wens van de gastvrouw om haar functie en daarmee de uren te delen met een collega heeft geleid tot de indiensttreding van Joke Gutlich als gastvrouw. In het team van de wakers is afscheid genomen van Boris Minheere, Sjoerd Timmermans, Bram Bogaerts, Joris Puts en Anne van der Veer. Hiervoor in de plaats zijn opgenomen in ons wakersteam: Rutger van der Kamp, Peter Holties, Yael Langendijk, Demi Aerts, Leendert Helminck en Loes Klap. 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. Vanwege de corona-situatie was het niet mogelijk een personeelsuitje te organiseren en ook de kerstborrel kon niet plaatsvinden. Er is wel extra aandacht besteed aan attenties, zoals paas- en kerstgeschenk.

### **Bewoners**

Per 31 december 2020 is het aantal bewoners met een vast huurcontract 156, aangevuld met 9 bewoners, die voor een bepaalde periode een gemeubileerd appartement huren. Het aantal dames is 102, het aantal heren is 54. De gemiddelde leeftijd bedraagt 87 jaar. De leeftijd varieert van 70 tot en met 100 jaar. Maar liefst 59 bewoners zijn 90 jaar en ouder.

### **Marketing en communicatie**

In 2020 is in verband met het uitbreken van de coronacrisis in maart, gecombineerd met de start van de verbouwing eind augustus beperkt geadverteerd. Door de maatregelen die het kabinet heeft genomen om de coronasituatie te beheersen, zijn veel oudere Nederlanders terughoudend met betrekking tot bezoeken afleggen, dus ook qua bezichtigingen en verhuizingen. In bepaalde media blijven we wel adverteren, zij het met een aangepaste frequentie. De website wordt bijgehouden en gevuld met informatie over de verbouwing en de stand van zaken daarvan. Er konden geen informatiebijeenkomsten worden georganiseerd. In dit jaar zijn 81 rondleidingen voor belangstellenden verzorgd. Een deel van de rondleidingen was voor dezelfde potentiële bewoner, maar dan met andere vergezellende personen. Er zijn 45 informatiemappen per post verzonden. Schouwenhove kent drie gemeubileerde woningen waar potentiële bewoners voor een korte tijd op proef kunnen verblijven. Daar werd dit jaar meerdere malen gebruik van gemaakt.

### **Onderhoudsactiviteiten**

Jaarlijks worden leegstaande en leeggekomen woningen verbeterd. In 2020 zijn slechts 2 woningen behangen en geschilderd. Daarnaast is er in een aantal woningen beperkt schilderwerk uitgevoerd. In 7 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, voor 95% te behalen. Vanwege de corona-situatie hebben wij een bepaalde periode geen controles uitgevoerd en ons beperkt tot de uitvoering van het strikt noodzakelijke onderhoud in woningen. Veel tijd en energie is besteed aan de door ons uit te voeren voorbereidende werkzaamheden voor de verbouwing. Zo zijn er verplaatsingen uitgevoerd van de huidige ruimtes naar appartementen van de bibliotheek, de administratie, de huisartsen, de personeelsruimte en de directie. Ook in de kelder zijn de nodige ruimtes vrijgemaakt en inventaris verplaatst naar andere ruimtes. De receptie en de brievenbussen zijn verplaatst naar de zijingang. Zowel de fietsenstalling als het parkeerterrein is aangepast, met alle te nemen acties van dien, zoals inventarisatie en stimulering van opruimen van fietsen en auto's. Dit om de beperkte ruimte, die er tijdens de verbouwingsperiode beschikbaar is, optimaal te benutten.

### **Duurzaamheid.**

Schouwenhove heeft al jarenlang veel aandacht voor duurzaamheid. Zo is in het verleden een sedum dakbedekking 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. Dit jaar zijn, in de aanloop naar de nieuwe situatie, met uitzondering van het plaatsen van een nieuwe dienstlift (vooruitlopend op de verbouwing) geen specifieke acties uitgevoerd. In de kelder is alle verlichting vervangen door ledverlichting. Het gebouw als geheel heeft energielabel A. Individuele appartementen werden ingeschaald in Label C.

### **Sociale activiteiten voor en met de bewoners**

In de eerste maanden van het jaar zijn de activiteiten zoals altijd georganiseerd. De Nieuwjaarsreceptie was geslaagd en in februari is een busreisje georganiseerd ter compensatie van mogelijke overlast van de plaatsing van de nieuwe lift. De verwachte overlast van de lift-actie viel erg mee. Vanaf half maart mochten er in het gebouw weinig activiteiten plaatsvinden en zijn er een aantal buitenoptredens verzorgd- een draaiorgel, een theatervoorstelling, een aantal muzikale optredens en een balletuitvoering. Gelukkig werkte het weer mee en konden bewoners vanaf hun balkon of op een stoel voor de entree genieten van enige ontspanning. Er zijn diverse keren bloemen aangeboden aan de bewoners. In juni kon er nog net een bus- en bootreisje plaatsvinden, zij het voor max. 30 bewoners. In de tweede helft van het jaar is er een actie geweest om kinderen van bewoners de gelegenheid te geven de voortuin leeg te plukken. In december is er extra aandacht geschonken aan Sinterklaas en is aan alle bewoners een fleurig boek met prachtige foto's van Nederland aangeboden. Ondanks de verbouwing is in het hele gebouw opgevrolijkt met kerstbomen. Een van de bewoners volgt de verbouwing en maakt films van alle stadia, die vervolgens op de website van Schouwenhove worden geplaatst. Zodoende kunnen alle bewoners en geïnteresseerden volgen hoe het er achter de schermen aan toe gaat en de verbouwing verloopt.

### **Bezettingsgraad**

In 2020 zijn er 24 huurovereenkomsten afgesloten en 24 beëindigd. (2019: 29 en 24). De huur beëindigingen zijn het gevolg van het verscheiden van 18 personen, 2 interne verhuizingen en 4 verhuizingen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Bij een capaciteit van 173 zelfstandige wooneenheden werd in 2020 een bezetting gehaald van 88,3% (2019: 86,5%). 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 driekamerappartement en 2 vierkamerappartementen.

### **Contacten met de buitenwereld**

Vanwege de corona- situatie zijn de contacten met de buitenwereld beperkt gebleven dit jaar. Een enkele lunch met de hofdames, geen overleg met collega- directeuren. Wel overleg met thuiszorgorganisaties. We hebben regelmatig contact met de bewonersvereniging van de Bockhorst en leveren voor hun digitale nieuwsbrieven interviews met een van onze bewoners aan. Gelukkig kon Fietsmaatjes met de duo-fietsen ook in 2020 gewoon doorgaan en hebben veel bewoners gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

## **Financiën**

In 2020 werd aan baten een bedrag verantwoord van € 3.820.000, een toename van 3,6% ten opzichte van 2019 en € 142.000 boven de begroting over 2020. De lasten in 2020 bedragen € 2.878.000, circa € 215.000 of 6,9% onder de vastgestelde begroting. Het resultaat van € 942.000 positief is dan ook € 356.000 boven de begroting van 2020.

## **Speerpunten van het beleid voor 2021**

De afronding van de verbouwing zal in 2021 de organisatie ruimschoots bezighouden. Oplevering is te verwachten in het najaar van 2021. Wanneer de oplevering in zicht komt, zal de marketing worden geïntensiveerd. De maatregelen in het kader van het coronavirus zullen de gemoederen ook in 2021 bezighouden.

## **Begroting 2021**

De begroting 2021 is in de laatste bestuursvergadering van 2020 vastgesteld. Deze begroting is gebaseerd op een bezetting van 70% (realisatie 2020: 88,3%) en sluit met een positief resultaat van € 134.000. Aan baten wordt in 2021 € 3.337.000 begroot en aan lasten € 3.202.000. In 2021 wordt rekening gehouden met een fors lagere bezetting. De lopende verbouwing zal mogelijk nieuwe huurders afschrikken terwijl de uitstroom van huurders wel door gaat

Leiden, 25 mei 2021

Annelies de Koning  
directeur