

Verslag van de directie over 2022

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 172 zelfstandige wooneenheden.

Corona

Vanaf maart 2020 is de wereld in de ban van corona. Tot begin 2022 waren er wereldwijd maatregelen van toepassing ter voorkoming deze ziekte en de besmetting. Vanaf begin 2022 was er aanleiding het beleid te versoepelen. Sindsdien konden er weer activiteiten en bijeenkomsten plaatsvinden. De bewoners en medewerkers die in 2022 corona- gerelateerde klachten hadden, hadden dit in mildere vorm. Het leven heeft weer zijn gewone loop genomen.

Verbouwing

De verbouwing die eind december 2021 is afgerond, leverde nog een aantal restpunten op, die in de loop van 2022 merendeels zijn opgelost. Nu zo goed als het gehele gebouw in de afgelopen periode van acht jaar is gerenoveerd, restte alleen nog de verbouwing van de keuken. Eind 2022 is deze verbouwing uitgevoerd: er is een nieuw kookeiland en er zijn nieuwe blastchillers geplaatst op een nieuwe vloer. Elektrotechnisch zijn er aanpassingen gerealiseerd. Door een meer geautomatiseerd systeem kan er efficiënter en energiebesparender worden gewerkt.

Personeel

Er zijn de volgende mutaties in de personeelssamenstelling te melden. Er zijn zes wakers vertrokken en vijf nieuwe wakers aangetreden. Er waren twee medewerkers die het 12,5 respectievelijk 25 jarig dienstjubileum konden vieren. De jaarlijkse herhalingscursus BHV voor en met alle medewerkers heeft in februari weer plaatsgevonden. Ook het jaarlijkse personeelsuitje en de kerstborrel vond weer doorgang.

Bewoners

Per 31 december 2022 is het aantal bewoners met een vast huurcontract 173, aangevuld met 15 bewoners, die voor een bepaalde periode een gemeubileerd appartement huren. Het aantal dames is 116, het aantal heren is 57. De gemiddelde leeftijd bedraagt 86,3 jaar. De leeftijd varieert van 62 tot en met 98 jaar. Maar liefst 59 bewoners zijn 90 jaar en ouder. Vanaf april is er een appartement aangeboden en in gebruik genomen door een echtpaar dat gevlucht is uit Oekraïne.

Marketing en communicatie

In 2022 is beperkt geadverteerd. In bepaalde media, gericht op senioren adverteren we, zij het met een lage frequentie. De website vormt de belangrijkste bron voor het verhuren van de appartementen. Er zijn, met uitzondering van de bijeenkomst in de week, waarin we voor alle stakeholders speciale evenementen hebben georganiseerd, geen informatiebijeenkomsten gehouden. De nadruk is gelegd op de persoonlijke benadering. Temeer omdat er vanaf begin 2022 een wachtlijst is voor driekamerappartementen en sinds augustus eveneens een wachtlijst voor tweekamerappartementen. In dit jaar zijn 133 rondleidingen voor belangstellenden verzorgd. Een deel van de rondleidingen was voor dezelfde potentiële bewoner, maar dan met andere vergezellende personen. Er zijn 103 informatiemappen per post verzonden. Schouwenhove kent meerdere 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 2022 zijn 10 woningen behangen en geschilderd. Daarnaast is er in een aantal woningen beperkt schilderwerk uitgevoerd. In 4 woningen zijn nieuwe keukens geplaatst. Normaliter wordt elke woning eens per jaar technisch gecontroleerd. Vanwege de benodigde inzet en aandacht die vanuit onze technische dienst aan het mutatie-onderhoud gegeven is in verband met de vele verhuizingen (opnieuw een record in de afgelopen 8 jaar) die dit jaar hebben plaatsgevonden, zijn we er dit jaar niet in geslaagd deze doelstelling te bereiken. We streven ernaar om in 2023 alle woningcontroles uit te voeren. Er zijn aansluitend aan de gereedkoming van de verbouwing bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd op alle etages en in de hallen van de appartementen ter verbetering van de brand- en rookwerendheid. Er zijn eveneens nieuwe, aangepaste plattegronden van de nooduitgangen en vluchtwegen ontworpen en aangebracht in de appartementen, in de gangen en in de algemene ruimten.

Er is een nieuwe takelinstallatie aangebracht aan de zijkant van het gebouw.

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 2020 zijn 240 zonnepanelen op dak en aan de zuidgevel van het gebouw geplaatst. En is in de kelder alle verlichting vervangen door ledverlichting. Het gebouw als geheel heeft energielabel A. Individuele appartementen werden ingeschaald in Label C. Bij de verbouwing is uiteraard een van de eisen geweest dat alle onderdelen in het kader van duurzaamheid zouden worden uitgevoerd en dat is ook gebeurd. Uitbreiding van de groene daken, ledverlichting en gebruikmaking van duurzame materialen. In 2022 is een nieuwe keuken geplaatst waarbij gekozen is voor energiebesparende apparatuur en eveneens de afzuigkap is vervangen door een energiebesparende afzuigkap.

Sociale activiteiten voor en met de bewoners

Na de periode van maart 2021 tot en met januari 2022, waarin er slechts op beperkte schaal activiteiten konden worden georganiseerd, zijn sinds februari 2022 de meeste activiteiten weer opgestart. In maart 2022 zijn gedurende een week aan alle stakeholders (bewoners, medewerkers, bestuur, relaties, leveranciers, potentiële huurders, thuiszorgorganisaties en huishoudelijke hulpen, kinderen van (oud-)bewoners) activiteiten aangeboden. Zo is er nu een expositie-galerij op de begane grond gecreëerd, waar wisselende exposities worden getoond. In het kader van het 45-jarig bestaan van Schouwenhove zijn eveneens een aantal speciale evenementen voor de bewoners georganiseerd. Ter gelegenheid van dit jubileum is een nieuwe vleugel aangeschaft. Deze 30 jaar oude Yamaha vervangt de 80-jarige Steinway, die ooit ter gelegenheid van een eerder jubileum was aangeschaft. De nieuwsbrief blijft maandelijks verschijnen, een communicatiemiddel dat onze bewoners zoveel en goed mogelijk op de hoogte houdt van wat er speelt in Schouwenhove.

Bezettingsgraad

In 2022 zijn er 33 huurovereenkomsten afgesloten en 24 beëindigd. (2021: 32 en 32). De huur beëindigingen zijn het gevolg van het verscheiden van 18 personen, 3 interne verhuizingen en 3 verhuizingen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Bij een capaciteit van 172 zelfstandige wooneenheden werd in 2022 een bezetting gehaald van 94 % (2021: 84 %). Behalve de structurele verhuringen zijn er ook veel contracten voor de gemeubileerde appartementen afgesloten. Deze zijn meestal voor een beperkte termijn, maar de verhuringen van deze appartementen leveren toch ook een bijdrage aan het totale resultaat. (er zijn 17 huurovereenkomsten afgesloten en 12 opgezegd m.b.t. de gemeubileerde appartementen) Ook opvallend is de toename van het gebruik van de twee logeerkamers, die aanwezig zijn. Gemeubileerde appartementen worden eveneens als reserve-logeerkamers benut wanneer de logeerkamers niet beschikbaar zijn.

Schouwenhove telt 5 eenkamerappartementen, 109 tweekamerappartementen, 56 driekamerappartement en 2 vierkamerappartementen.

Contacten met de buitenwereld

De contacten met de buitenwereld zijn ook weer op actief gezet na de corona-periode. Er is deelgenomen aan de bijeenkomsten collega- serviceflatdirecteuren. En ook het overleg met thuiszorgorganisaties is weer opgepakt. In 2023 zal eveneens het contact met de hofdames weer worden geïntensiveerd. 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 2022 gewoon doorgaan en hebben veel bewoners gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. We mochten de bijeenkomst van de Fietsmaatjes vrijwilligers weer faciliteren in november. Sinds het najaar bieden wij eveneens onze zaalruimte aan aan externe partners, op tijdstippen dat dit niet ten koste gaat van bewonersactiviteiten.

Speerpunten van het beleid voor 2023

Dit jaar zal de aandacht opnieuw uitgaan naar verbeteringsmogelijkheden van brandveiligheid. Begin 2023 zullen in het kader hiervan op alle toegangsdeuren van de woningen drangers worden geplaatst. Deze staan in directe verbinding met de Brandmeldinstallatie en worden geactiveerd in geval van brand.

Duurzaamheid en energie is eveneens een onderwerp dat al enige jaren onze aandacht heeft. Er zal

worden onderzocht in hoeverre het mogelijk, relevant en uitvoerbaar is om verbeteringen aan te brengen.

Tot slot zal aandacht worden besteed aan de voorbereiding van de directiewisseling die dit jaar zal plaatsvinden. Het streven is om de overdracht zo optimaal mogelijk te realiseren. Waarbij het persoonlijk streven van de directie nog altijd is om een volledig bezet Schouwenhove op te leveren.

Leiden, 25 mei 2023

Annelies de Koning
directeur