

## Verslag van de directie over 2023

### **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 het 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.

### **Organisatie**

Schouwenhove is een stichting zonder winstoogmerk. De bestuurlijke verantwoordelijkheid ligt bij een vijfkoppig bestuur, bestaande uit een voorzitter, secretaris, penningmeester en twee leden. Het bestuur stelt een directeur in dienst om de operationele aansturing van de organisatie vorm te geven. De directeur legt direct verantwoording af aan het bestuur.

### **Doelstelling**

Stichting Schouwenhove heeft ten doel het bieden van comfortabele woningen waarin ouderen zelfstandig en veilig kunnen wonen. In het spraakgebruik wordt Schouwenhove een serviceflat genoemd. Schouwenhove telt 172 zelfstandige wooneenheden.

### **Bezettingsgraad**

In 2023 zijn er 36 nieuwe huurovereenkomsten aangegaan en zijn er 34 huurovereenkomsten beëindigd. In 2022 werden er 33 huurovereenkomsten aangegaan en 24 beëindigd. Bij een capaciteit van 172 zelfstandige wooneenheden werd in 2023 een bezetting gehaald van 98,6 %. In 2022 was de bezettingsgraad 94,2%. Schouwenhove telt 5 eenkamerappartementen, 109 tweekamerappartementen, 56 driekamerappartement en 2 vierkamerappartementen.

### **Bewoners**

Op 31 december 2023 was het aantal bewoners met een vast huurcontract 181. Het aantal dames is dan 121, het aantal heren 60. De gemiddelde leeftijd bedraagt 85,5 jaar. De leeftijd varieert van 63 tot en met 98 jaar.

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

De bewonersvereniging heeft in 2023 weer gezorgd voor leuke culturele activiteiten. Er zijn verschillende concerten geweest en de bewoners hebben kunnen genieten van meerdere koren. Ook zijn er verschillende lezingen georganiseerd. Op 14 juni vond het bewonersuitje plaats. Er is een mooie dagtrip georganiseerd naar de Kagerplassen. Op 12 augustus hebben de bewoners een dagtrip gemaakt naar Rotterdam, inclusief een boottocht. Deze dagtrip naar Rotterdam werd aangeboden en georganiseerd door de directeur van Schouwenhove in het kader van haar pensionering later in 2023. Elke maand vond er een gezamenlijke maaltijd plaats in onze mooie

recreatiezaal op de 11<sup>de</sup> verdieping met als hoogtepunt het Kerstdiner waaraan ruim 150 bewoners en familieleden deelnamen.

Uiteraard werd er ook in 2023 ten minste twee keer per week gezamenlijk koffie gedronken, en konden mensen op woensdag- en zondagmiddag terecht in de bar voor een gezamenlijk glaasje. Bewoners keken samen films, speelden bridge of klaverjas, deden mee aan de Bingo, speelden koersbal of namen de sjoeltafel in gebruik. Er werd ook veel gebruik gemaakt van de fitness, begeleid door de fysiotherapeut. Bewoners deden mee in de schilderclub en aan de cymbaal les.

### **Marketing en communicatie**

In 2023 is er beperkt geadverteerd. In bepaalde media, gericht op senioren, adverteren we met een lage frequentie. De website vormt de belangrijkste bron voor het verhuren van de appartementen. Het adverteren is in 2023 weinig nodig gebleken omdat er zowel voor de drie- als voor de tweekamerappartementen een wachtlijst is. Wekelijks vonden er rondleidingen plaats die vaak leidden tot plaatsing op de wachtlijst. Op 31 december 2023 staan er 30 mensen/echtparen op de wachtlijst voor een driekamerappartement en staan er 11 mensen/echtparen op de wachtlijst voor een tweekamerappartement.

### **Veiligheid**

Met het oog op de brandveiligheid zijn er in 2023 in alle appartementen drangers op de voordeuren geplaatst. Deze deurdrangers zorgen er voor dat de deuren dicht vallen bij een brandmelding. Hierdoor wordt de nodige compartimentering bij brand gerealiseerd en wordt de kans op rookverspreiding naar de gangen verkleind.

Het aantal rookmelders is uitgebreid. Ook is de gehele brandmeldcentrale aangepast. De dubbele deuren in de centrale gangen zijn per verdieping bestuurbaar gemaakt. Hierdoor vallen enkel die deuren dicht op de verdieping waar een brandmelding is en vallen niet in het hele gebouw alle deuren dicht.

### **Gebouw**

In de recreatiezalen en in de fitnessruimte is nieuwe verlichting aangebracht met Dali besturing.

In de technische ruimte op de 11<sup>de</sup> verdieping is een nieuwe verdeelkast geplaatst ten behoeve van de elektrische voorzieningen op deze verdieping. Ook in de bergingen op de 1<sup>ste</sup> t/m de 10<sup>de</sup> verdieping zijn nieuwe verdeelkasten ten behoeve van de elektrische voorzieningen geplaatst.

Het hekwerk rondom de dakrand en de luchtbehandelingskasten is geschilderd. Op de begane grond is in de fietsstalling het houtrot vervangen en is deze in zijn geheel geschilderd. De deuren van de achteringang zijn vervangen en geschilderd.

In de kelder is een Ultra Filtratie Systeem aangebracht om de ontwikkeling van Legionella tegen te gaan. Tevens is in de kelder een Module vervangen ten behoeve van de bediening van de airco installatie op de 11<sup>de</sup> verdieping.

We hebben in 2023 vijf appartementen volledig gerenoveerd. Hierbij werd ook een nieuwe keuken geplaatst. Daarnaast hebben we in nog eens zes appartementen een nieuwe keuken laten plaatsen.

## **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. In de kelder is 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. Eind 2023 is een QuickScan ten behoeve van een energieadvies uitgevoerd door PKW Delft. Op basis van het adviesrapport zal Stichting Schouwenhove zich de komende jaren inzetten voor verdere verduurzaming van het pand.

In de zomer zijn op alle radiatoren en in de meterkasten meters aangebracht om het individuele verbruik van warmte en elektra te kunnen meten. Vanaf 1 januari 2024 zullen alle bewoners op basis van individueel verbruik worden afgerekend op hun energiekosten. Het bedrijf Techem voert de metingen en het verwerken van deze gegevens voor Schouwenhove uit.

## **Organisatiestructuur**

Het afgelopen jaar hebben er geen ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden met betrekking tot onze organisatie structuur. Wel is er vanaf 1 december 2023 een Hoofd Technische Dienst aangesteld. Deze functie is ingevuld door een van de technische dienst medewerkers die al enige tijd binnen Schouwenhove werkzaam is.

In 2023 zijn er zeven medewerkers uit dienst gegaan. Dit betrof de directeur, een medewerker van de technische dienst, een medewerker van de medische dienst, een medewerker uit de keuken, een gastvrouw en twee wakers. In het geval van de directeur, de medewerker technische dienst en de gastvrouw betrof het hun pensionering. De andere vertrokken medewerkers kozen om voor een andere werkgever te gaan werken. Er zijn in ditzelfde jaar acht nieuwe medewerkers in dienst gekomen. Op 1 september startte de nieuwe directeur (ondergetekende). Er werd een nieuwe gastvrouw aangenomen en tevens zijn er een nieuwe medewerker technische dienst, twee nieuwe medewerkers in de keuken en drie nieuwe wakers aangenomen. De medewerker technische dienst is na zijn pensionering als oproepkracht terug gekomen bij Schouwenhove. Op 31 december 2023 zijn er 36 medewerkers bij Schouwenhove, waarvan 34 in loondienst en 2 op detachingsbasis. In 2023 is een vacature uitgezet voor een medewerker Medische Dienst met het oog op de naderende pensionering van een van de Medische Dienst medewerkers. Deze vacature is op 31 december 2023 nog niet ingevuld. In december 2023 is een vacature uitgezet voor een medewerker Verhuur. Dit betreft een nieuwe functie binnen Schouwenhove. Op 31 december 2023 is deze vacature nog niet ingevuld. Er was in dit jaar één jubileum. Eén van de medewerkers Medische Dienst was dit jaar 12,5 jaar in dienst. Het totale verzuimpercentage over heel 2023 bedroeg 4,22%.

Dit percentage ligt iets boven het gemiddelde verzuimpercentage in onze sector (3,8%). De verzuimfrequentie in 2023 (0,3) is lager of gelijk aan het gemiddelde in onze sector (1,3). Dat is goed nieuws en zegt in de regel iets over arbeidstevredenheid, motivatie en/of de drempel om zich ziek te melden. De personele kosten zijn dit jaar binnen de begroting gebleven.

#### **Speerpunten van het beleid voor 2024**

In 2024 zal Stichting Schouwenhove een grote stap zetten in het verder brengen van de brandveiligheid van onze serviceflat. In alle appartementen wordt een mistnevelinstallatie aangebracht welke zal maken dat een eventuele brand in een vroeg stadium kan worden gedoofd. Tevens zal Schouwenhove een start maken met het verder verduurzamen van het pand. We zullen in 2024 starten met het digitaliseren van verschillende processen binnen Schouwenhove. Te denken hierbij valt aan een digitale voorziening voor de menukeuzes.

Leiden, 22 mei 2024

Sarah van den Bos  
directeur