# Stichting Huizen Grootenboom van Os

## Bestuursverslag

### 1. De stichting

| | | |
|---|---|---|
| Naam | : | Stichting Huizen Grootenboom van Os |
| Adres | : | Van Goghlaan 2 |
| Postcode en vestigingsplaats | : | 3055 PM Rotterdam |
| Telefoonnummer | : | 010-4220329 |
| RSIN nummer | : | 0027.68.586 |
| KvK-nummer | : | 41126416 |
| Website | : | www.stichting-huizen-grootenboom-van-os.nl |

### 2. Doelstelling

Het doel van de stichting is om aan Rotterdamse on- en minvermogende ouderen met een christelijke achtergrond woonruimte goedkoop ter beschikking te stellen. Deze doelstelling dient te worden bezien vanuit het gedachtengoed van de initiatiefnemers van de stichting, de heer Jan Hendrik Grootenboom van Os en mevrouw Cornelia Aletta Petronella Grootenboom van Os - Drost.

### 3. Beleidsplan

Aan de doelstelling wordt conform de statuten van Stichting Huizen Grootenboom van Os uitvoering gegeven. De hoofdlijnen van het beleidsplan van de stichting zijn:

1. Het pand van de stichting, gelegen aan de Van Goghlaan te Rotterdam, waarin woonruimten zijn gesitueerd, in een zo goed mogelijke staat te houden, alles opdat inhoud aan de doelstelling van de stichting gegeven kan worden. Leidraad hierbij is het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
2. Het selecteren van kandidaat bewoners die behoren tot de doelgroep en die voldoen aan uitgangspunten van de stichting.
3. Het feitelijk ter beschikking stellen van de woonruimten aan geselecteerde kandidaat-bewoners, alles met inachtneming van de doelstelling van de stichting en het gedachtengoed van haar oprichters.
4. Een financieel beleid voeren gericht op continuïteit van de stichting; dat wil zeggen: het zoveel mogelijk in stand houden van het vermogen en het uit de vruchten van dat vermogen voldoen van de uitgaven voor het in stand houden van het pand en de stichting. De stichting heeft geen winstoogmerk.
5. Het voldoen aan ANBI wetgeving.

De doelgroep zijn ouderen met een christelijke achtergrond met een beperkt inkomen en vermogen. Echter ook andere sociale factoren kunnen een rol spelen bij de toewijzing van een woning.

De stichting is niet actief als fondsenwervende instelling. Giften of legaten zijn uiteraard welkom.

## 4. Bestuur

Het bestuur is als volgt samengesteld:

| Naam | Functie in bestuur | Datum in bestuur |
|---|---|---|
| De heer Ir. R.J.W. Klei RC/EMFC | Voorzitter | 26-09-2017 |
| Mevrouw Drs. J.E. de Lint | Secretaris | 26-09-2017 |
| De heer L. de Roos | Penningmeester | 26-05-2009 |
| Mevrouw C.N.E. de Roos - van Heel | Bestuurslid | 26-05-2009 |
| De heer Ir. H.L. Leijdesdorff | Bestuurslid | 10-09-2019 |
| De heer Mr. A.W. Hagdorn | Bestuurslid | 06-04-2021 |

Extern wordt de stichting, overeenkomstig de statuten, vertegenwoordigd door twee bestuursleden gezamenlijk. De bestuurstaken worden in onderling overleg door de verschillende bestuursleden uitgevoerd.

## 5. Beloningsbeleid

De bestuursleden van de stichting zijn allen vrijwilligers en doen de werkzaamheden onbezoldigd. Gemaakte onkosten worden desgewenst vergoed.

Voor de huismeester geldt een individueel arbeidscontract waarbij voor de beloning de CAO VVT wordt gevolgd.

## 6. Activiteiten

Ook het jaar 2021 werd in grote mate beïnvloed door de covid pandemie. De bewoners waren voorzichtig en hielden zich zo goed mogelijk aan de gestelde regels. Het bestuur heeft voor zover mogelijk aandacht besteed aan individuele bewoners die dreigden te vereenzamen. Het traditionele kersdiner kon wederom geen doorgang vinden. In plaats daarvan werd bij alle bewoners een kerstpakketje bezorgd.

Vastgesteld kan worden dat de bewoners redelijk goed door de crisis heen blijken te zijn gekomen.

De huismeester heeft besloten zijn werkzaamheden bij de stichting te beëindigen. Op 31 mei 2021 werd er in de tuin een eenvoudig afscheid voor hem en zijn echtgenote georganiseerd. Besloten is om de huismeestertaken uit te besteden aan een daartoe geselecteerd facilitair bedrijf die een vaste huismeester op parttime basis in het huis heeft aangesteld.

Besloten is om het tuinonderhoud niet langer door de vaste hovenier te laten doen doch door het Werk Project Groen Service van Stichting Pameijer. Onder leiding van een deskundige hovenier en maatschappelijk werker worden deelnemers aan het project, die op afstand staan van de arbeidsmarkt, begeleid in het leren van het vak en het vergroten van hun zelfredzaamheid. De keuze om Stichting Pameijer in te schakelen is niet gebaseerd op een kostenbesparing, dat is niet aan de orde, doch ingegeven om een extra maatschappelijke bijdrage te kunnen leveren.

De reguliere werkzaamheden van het bestuur behelzen onder meer het in stand houden van de stichting en het beheer en onderhouden van het gebouw zodanig dat de doelstelling van de stichting wordt gerealiseerd en kan worden gecontinueerd.

Het bestuur onderhoudt contacten met de bewoners en kandidaat bewoners, overlegt geregeld met de huismeester en instrueert onderhoudsbedrijven over uit te voeren werken. Ook onderhoudt het bestuur de externe contacten met diverse, voor de stichting, relevante partijen.

Periodiek worden er bestuursvergaderingen gehouden waarin onder meer aan de orde komen: de gang van zaken in het huis, de wachtlijst, het onderhoud van het huis en financiële aangelegenheden. Daarnaast is er geregeld informeel contact tussen de bestuursleden onderling naar aanleiding van zaken die de stichting aangaan.

In 2021 is er een aantal keer formeel vergaderd: zeven keer virtueel en twee maal fysiek. Voorts zijn er diverse informele contacten geweest tussen de bestuursleden over uiteenlopende onderwerpen. Eén van de onderwerpen die hoog op de agenda staat is verduurzaming van het pand.

De veertig woningen waren in 2021 vrijwel doorlopend bezet; de twee leeg gekomen woningen waren weer snel bewoond. Voor de leeggekomen huismeesterwoning wordt een bestemming gezocht.

Het bestuur was vertegenwoordigd bij de vergaderingen van het Landelijk Hofjesberaad.

## 7. Huisvesting, onderhoud en verduurzaming

Het pand van de stichting, gebouwd in 1954, wordt door de gemeente als beeldbepalend aangemerkt en is van cultuurhistorische waarde.

Het pand is oud doch relatief in goede staat. Externe experts hebben in 2021 een visuele opname van de funderingsconstructie uitgevoerd waarbij er geen scheuren of zettingen aan de funderingsbalken zijn waargenomen. Ook de houten vloerbalken waren in goede conditie.

De geplande schilderbeurt werd vanwege tijdnood bij het schildersbedrijf uitgesteld.

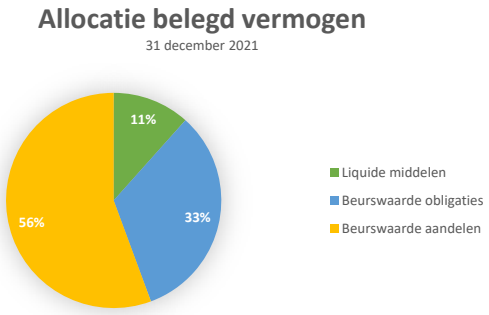
Medio juli ontstond spontaan een calamiteit in de stoppenkast (kortsluiting gepaard met piekspanning) waardoor er flinke (gevolg-) schade is ontstaan aan o.m. de CV en warmwater apparatuur in het ketelhuis. Alle schade is inmiddels verholpen en, op het eigen risico na, betaald uit een schade-uitkering van de verzekeringsmaatschappij.

Omtrent verduurzaming is advies gevraagd aan externe deskundigen. Het bestuur beraad zich over de uitgebrachte adviezen en realiseert zich dat de stichting op dit gebied voor enorm grote uitdagingen staat. Dit geldt ook op het gebied van financiering van eventuele verduurzamingsinvesteringen. In het MJOP zijn nog geen verduurzamingsinvesteringen meegenomen.

## 8. Financiën

Het financiële beleid van de stichting is erop gericht om jaarlijks voldoende middelen te genereren om, conform de doelstelling van de stichting, aan on- en minvermogende ouderen huisvesting te kunnen blijven aanbieden. Voor grotere uitgaven ter instandhouding van het gebouw (groot onderhoud en verduurzaming) kan het vermogen aangesproken worden. Op langere termijn wordt ernaar gestreefd om het vermogen op peil te houden met inachtneming van de inflatie. De middelen worden zo effectief mogelijk besteed.

Het vermogen wordt belegd, bij twee vooraanstaande Nederlandse bankinstellingen, in aandelen, obligaties en spaarproducten met als uitgangspunt om, in relatie tot de doelstelling van de stichting en het beleggingsrisico, een redelijk rendement te behalen. Er wordt periodiek overleg gevoerd met de banken omtrent het beleggingsbeleid. Vanwege de lange tijdshorizon is bij één bankinstelling een matig offensief profiel vastgesteld en bij de andere bank een neutraal beleggingsprofiel. Bij beide instellingen is sprake van enige overweging van aandelen vanwege de betere perspectieven in vergelijking tot de andere categorieën. De vermogensverdeling per ultimo 2021 is in de grafiek weergegeven.




In toenemende mate wordt gekozen voor duurzame beleggingen. Er geldt een grote mate van spreiding over de geadviseerde fondsen.

De financiële administratie is uitbesteed aan een administratiekantoor. De jaarrekening wordt opgesteld door een accountantskantoor.

## 9. Resultaten, terugblik en vooruitblik

Het jaar 2021 werd afgesloten met een zeer klein positief saldo van €956. Dit resultaat is mede behaald als gevolg van een aanzienlijk positief gerealiseerd koersresultaat van €40.000. Anders was er een flink tekort ontstaan. Het uitstekende beursklimaat in 2021 heeft geleid tot deze meevaller.

De aanzienlijke prijsverhoging voor energie zal de stichting vanwege een vast contract voor gas (tot ultimo 2022) voorlopig slechts ten dele raken omdat elektra -in tegenstelling tot gas- niet zwaar drukt op de exploitatie en gespreid is ingekocht via het collectief Aenergie.

Er wordt enige besparing gerealiseerd door de mutatie in het huismeestermodel. Desondanks wordt voor 2022 een fors negatief resultaat verwacht omdat er niet mag worden uitgegaan van positieve gerealiseerde koersresultaten. Integendeel. De hoogte van de gerealiseerde koersresultaten zijn altijd onzeker. Mutaties in de portefeuilles worden slechts uitgevoerd op advies van de banken op grond van actuele inzichten.

Het bestuur streeft voortdurend naar het waarborgen van een toekomstbestendige exploitatie, inclusief de noodzakelijke verduurzaming van het pand, waarbij het uitgangspunt van de stichting blijft het verstrekken van goedkope en betaalbare huisvesting aan on- en minvermogenden. Definitieve besluiten zijn echter nog niet genomen.