

Stichting Huizen Grootenboom van Os

Bestuursverslag 2022

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
E-mail	:	bestuurhgvos@gmail.com

2. Doelstelling

De stichting heeft als doel het ter beschikking stellen van woonruimte aan personen met een christelijke achtergrond die door hun specifieke situatie door het bestuur worden geacht daarvoor in aanmerking te komen.

De doelstelling dient te worden gezien vanuit het gedachtegoed van de instelster van de stichting, te weten het verstrekken van woonruimte aan on- en minvermogende lidmaten van de Nederduitse Hervormde Gemeente te Rotterdam.

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, waarin 41 zelfstandige woonruimten zijn gesitueerd, in een zo goed mogelijke staat te houden en - voor zover mogelijk - te verduurzamen, alles opdat inhoud aan de doelstelling van de stichting gegeven kan worden.
2. Het selecteren van kandidaat bewoners die behoren tot de doelgroep en die voldoen aan uitgangspunten van de stichting. 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.
3. Het verhuren van de woningen aan de tot de doelgroep behorende bewoners, tegen een voor hen betaalbare prijs, alles met inachtneming van de doelstelling van de stichting en het gedachtegoed 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.
De stichting heeft geen winstoogmerk.
5. Het voldoen aan ANBI wetgeving.

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

4. Bestuur

Het bestuur is thans 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

Op 5 november 2022 is de heer Mr. A.W. Hagdorn uit het bestuur getreden. Wij zijn de heer Hagdorn veel dank verschuldigd voor zijn inbreng als bestuurder.

De stichting wordt, overeenkomstig de statuten, extern 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.

De stichting heeft geen personeelsleden in dienst. De huismeester wordt op parttime basis ingehuurd bij een facilitair bedrijf tegen marktconforme tarieven.

6. Activiteiten

Het bestuur van de stichting is al geruime tijd bezig met een strategische heroriëntatie. Nadat door een adviesbureau rapport is uitgebracht over mogelijk te nemen verduurzamingsmaatregelen en een grove indicatie is gegeven van de noodzakelijke investeringen is oriënterend onderzoek gedaan naar de algehele staat van pand en funderingen. Conclusie was dat het zinvol is om door te gaan met het ontwikkelen van verduurzamingsplannen. Tevens is duidelijk dat de grote investeringen een grote wissel zouden trekken op de financiële positie van de stichting. De energiecrisis van 2022 en nieuwe overheidseisen ten aanzien van energie labels maakt de noodzaak tot verduurzaming nog noodzakelijker en urgenter.

Het was daarom onvermijdelijk om over te gaan op een verhuurmodel teneinde de benodigde financiële ruimte te scheppen. Het paste niet meer om de woningen gratis in bruikleen te geven zoals dat in het verleden het geval was. Vanaf 1 januari 2023 is overgegaan op verhuur.

Eind 2022 zijn bewonersbijeenkomsten georganiseerd om de plannen uiteen te zetten. Ook schriftelijk is dat nog eens gedaan en veel bewoners maakten gebruik van de mogelijkheid om ook op individuele basis uitleg te krijgen.

In de loop van 2022 is besloten om de leegstaande woning, die vroeger door de voormalige huismeester werd gebruikt, tijdelijk in bruikleen te geven aan een Oekraïens vluchtelingen gezin. De woning is mede door vrijwilligers opgeknapt en ingericht. Rabobank en ABN AMRO bank hebben fondsen ter beschikking gesteld om deze woning te voorzien van laminaat. We zijn beide instellingen

hier zeer dankbaar voor. Het gezin werd warm welkom geheten door de bewoners van Huizen Grootenboom van Os.

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 en de verduurzaming van het huis en financiële aangelegenheden. Daarnaast is er geregeld informeel contact tussen de bestuursleden onderling naar aanleiding van zaken die de stichting aangaan.

De woningen waren in 2022 vrijwel doorlopend bezet. Twee bewoners vertrokken naar een verzorgingshuis. Twee nieuwe bewoners konden in de leeggekomen woningen worden geplaatst.

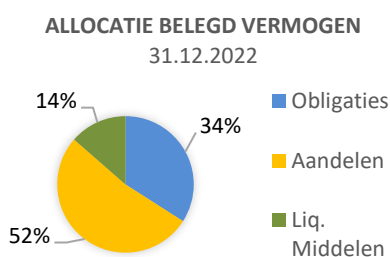
Nadat, vanwege Corona, de kerstdiners in 2020 en 2021 moesten worden overgeslagen, kon dit jaar het kerstdiner gelukkig wel doorgang vinden. Het blijkt opnieuw dat de bewoners dit zeer op prijs stellen. Het kerstdiner werd muzikaal aangekleed dankzij de welwillende medewerking van een bevriende pianist.

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

7. 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 minvermogene ouderen huisvesting te kunnen blijven aanbieden. Voor grotere uitgaven ter instandhouding van het gebouw (groot onderhoud en voor 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 van de stichting is bij één bankinstelling een matig offensief profiel vastgesteld en bij de andere bank een neutraal beleggingsprofiel. Er is sprake van enige overweging van aandelen vanwege de betere perspectieven in vergelijking tot de andere categorieën. De vermogensverdeling per ultimo 2022 is in de grafiek weergegeven.

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

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

8. Resultaten, terugblik en vooruitblik

Het jaar 2022 werd afgesloten met een negatief resultaat van ca €13.000. De forse verhogingen van de energieprijzen hadden in 2022 nog geen directe invloed door het vaste energiecontract.

Zowel de aandelenportefeuille als de obligatieportefeuille lieten wel een belangrijk verlies zien als gevolg van de koersdalingen op de beurs en de sterke rente stijging. Doordat de portefeuilles grotendeels in stand zijn gehouden had dit vooral invloed op de reserve onrealiseerde koersverschillen op de balans. Het overall rendement op de effectenportefeuille bedroeg -12,7% ten opzichte van de benchmark die -14,2% aangaf.

In de begroting zijn de te verwachten huurinkomsten verwerkt alsmede de voorschotten voor stookkosten en de servicekosten. Aan de kostenkant is rekening gehouden met de forse toename van de energiekosten welke toename enigszins worden verzacht door een maatregel van de overheid, de tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen ("TTB"), waarvan de exacte omvang nog niet valt in te schatten. Deze tegemoetkoming zal ten goede komen aan de bewoners als correctie op de door te berekenen energiekosten.

Definitieve besluiten met betrekking tot de noodzakelijke en omvangrijke verduurzamings-investeringen zijn nog niet genomen. Het bestuur laat zich steeds door diverse externe deskundigen adviseren.