

Stichting Huizen Grootenboom van Os

Bestuursverslag 2023

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 ouderen 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 gedachtengoed 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 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.
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

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

Als uitvloeisel van de strategische heroriëntatie die in eerdere jaren heeft plaatsgevonden is ingaande 1 januari 2023 overgegaan op een huurmodel in plaats van de bruikleenovereenkomst die tot die datum gold. De voorliggende omvangrijke verduurzamingsinvesteringen maakten dit noodzakelijk.

Er heeft een selectie plaatsgevonden ten aanzien van het architectenbureau dat tezamen met o.a. een bouwfysisch adviseur verduurzamingsplannen uitwerkt. Verwachting is dat de plannen begin 2024 voorgelegd kunnen worden aan de gemeente in verband met de vergunningverlening.

Met betrekking tot de verduurzamingsplannen is een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners. Ook werd een presentatie gehouden in verband met de gevolgen van het installeren van radiatormeters in het hele huis.

De leeggekomen woning van de voormalige huismeester werd in 2022 een jaar in bruikleen gegeven aan een Oekraïens vluchtelingen gezin. Medio 2023 is met hen een huurovereenkomst aangegaan.

In 2023 zijn twee nieuwe bewoners verwelkomd nadat een bewoner is opgenomen in een verpleegtehuis en drie bewoners zijn overleden. Het tijdelijk huurcontract met één van de nieuwe bewoners is niet verlengd. Met deze bewoner loopt inmiddels een juridische procedure.

Nadat er plannen zijn ontwikkeld met betrekking tot het mutatie onderhoud is ondertussen 1 woning opgeknapt. Verder is er een periodieke schilderbeurt van het pand uitgevoerd.

Op initiatief van Evides is er een centrale watermeter geïnstalleerd. Vanaf december 2023 wordt het drinkwater afgerekend voor het totaalverbruik in het huis. Er zijn geen afzonderlijke watermeters in

de woningen. De stichting incasseert de drinkwaterkosten door middel van voorschotten op basis van een verdeelsleutel en er zal na een jaar worden afgerekend. Verwachting is dat deze werkwijze voor de bewoners een besparing zal opleveren.

In 2023 zijn plannen ontwikkeld om de wasmachineruimte te voorzien van nieuwe was- en droogmachines in combinatie met een betaalautomaat. Deze plannen hebben tot doel efficiënter gebruik van de machines, lager en zuiniger energieverbruik en verplaatsen van de lasten naar de daadwerkelijke gebruikers.

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.

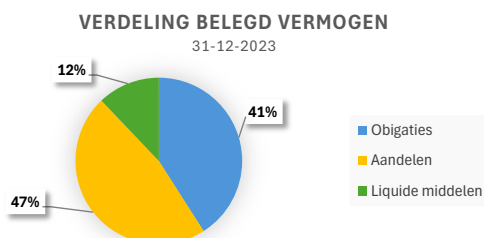
In december werd weer voor de bewoners een kerstdiner georganiseerd. Dit werd wederom muzikaal aangekleed dankzij de welwillende medewerking van een bevriende pianist.

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 minvermogende 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 voorliggende investering in verduurzaming werd en wordt de overweging van aandelen stapsgewijs teruggebracht. De vermogensverdeling per ultimo 2023 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 2023 werd afgesloten met een positief saldo van €180.000. Dit is vooral ontstaan door invoering van het huurmodel terwijl er nog geen grote investeringen hebben plaatsgevonden. Anderzijds hebben gerealiseerde koersresultaten geleid tot het bovenvermelde resultaat. Zowel het behoorlijke herstel van de aandelenmarkt als het herstel van de obligatiekoersen hebben hiertoe bijgedragen. Wel drukten de kosten van ingeschakelde adviseurs op de exploitatie. De kosten van het schilderwerk werden geactiveerd en zullen vanaf 2024 worden afgeschreven.

De hoge energielasten werden enigszins gedempt door de “Tijdelijke subsidieregeling Tegemoetkoming Blokaansluiting”. De TTB is verrekend met de energielasten van de bewoners naar rato van het energieverbruik.

Op initiatief van de accountant heeft een stelselwijziging plaatsgevonden met betrekking tot de onderhoudsvoorziening. Gebruik is gemaakt van een overgangsbepaling waarbij de voorziening is omgezet naar een onderhoudsreserve.

Vanwege de verduurzamingsplannen is ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve verduurzaming gecreëerd van €1.589.000. Dit betreft fase 1 van de verduurzaming bestaande uit de isolatie van de schil van het gebouw.

Met betrekking tot de begroting is er nog een grote onzekerheid wat betreft het moment dat de uitvoering van de verduurzaming daadwerkelijk wordt gestart. Dat hangt o.m. af van de vereiste vergunning en van de in te schakelen aannemer. Er is voorlopig vanuit gegaan dat een eerste investeringsuitgaaf in het lopende jaar zal kunnen plaatsvinden hetgeen zich vooral zal vertalen in lagere financiële baten en hogere afschrijvingen.

Vanwege verloop van het aantal bewoners, door overlijden of opname in een verpleeginrichting, is er momenteel sprake van enige leegstand. Er zijn contacten met kandidaat bewoners maar de leegstand zal naar verwachting wel leiden tot enige terugval van de baten uit verhuur. Naast lagere huurinkomsten zal er ook minder dekking zijn voor de energie- en overige kosten.

Staat van baten en lasten:	Gerealiseerd		Begroting	
	2023		2024	
	€	€	€	€
Baten				
Baten uit woningen	265.293		250.000	
Financiële baten	155.372		92.000	
Totaal baten		420.665		342.000
Lasten				
Huisvestingskosten	124.167		200.000	
Afschrijvingen	1.990		7.000	
Bankkosten	22.157		23.000	
Overige lasten	90.88		105.500	
Totaal lasten		239.132		335.500
Saldo baten en lasten		181.533		6.500