

Stichting Huizen Grootenboom van Os

Bestuursverslag 2025

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 (verder "GvO") 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.
Het is de ambitie van de stichting om ruim vóór 2030 een energielabel voor de woningen van tenminste D en bij voorkeur hoger te verkrijgen.
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.
De huurprijs van de woningen ligt ruim onder de maximum toegestane huurprijs zoals dat is vastgesteld volgens het puntenstelsel overeenkomstig het woningwaarderingstelsel (WWS). Daarnaast worden de servicekosten betrekkelijk laag gehouden en wordt tijdelijk een korting verleend op de verwarmingskosten.

4. Een financieel beleid voeren gericht op continuïteit van de stichting; dat wil zeggen: het zoveel mogelijk in stand houden van het vermogen met inachtneming van de inflatie. Voor groot onderhoud en verduurzaming kan het vermogen worden aangesproken.
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 /EMFC	Voorzitter	26-09-2017
Mevrouw Drs. J.E. de Lint	Secretaris	26-09-2017
De heer L. de Roos	Penningmeester 1	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 B.J. van Someren	Penningmeester 2	09-02-2026

Begin 2026 is het bestuur uitgebreid met de heer Van Someren die gefaseerd taken van de heer De Roos zal overnemen.

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

In 2025 werd zeven maal door het bestuur vergaderd waarbij standaard aan de orde komen de gang van zaken in het huis, de bezettingsgraad, 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.

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.

Belangrijkste aandachtspunt tijdens en buiten de formele vergaderingen is de verduurzaming van het pand. Voor de regie van de verduurzaming is aangesteld de heer W.J. Paaijms, architect bij Molenaar & Co. De materie blijkt ingewikkelder te zijn dan verwacht waardoor keer op keer planningen niet

gehaald konden worden. Externe adviseurs kwamen met oplossingen die uiteindelijk niet toepasbaar waren in het complex.

Een belangrijk knelpunt blijken de kosten van de verduurzaming. Aanvankelijk werden die door Bouwkostenbureau Heijneman geraamd op ca €1,6 mln. Door allerlei extra ingrepen zouden deze kunnen gaan oplopen tot meer dan €4 mln. Nader onderzoek moest uitwijzen welke maatregelen achterwege zouden kunnen worden gelaten en welke kunnen worden uitgesteld.

Op grond hiervan ligt thans een plan voor waarbij niet binnen twee jaar tot dakrenovatie en tot isolatie van de begane-grondvloer wordt overgegaan. Samen geschat op €600.000. Ook wordt voorlopig afgezien van zonnepanelen. Het dak is enigszins geïsoleerd maar optimalisering heeft nog geen prioriteit. En de vloerisolatie, dat ook weinig invloed heeft op een beter label, zou tegelijkertijd betekenen dat leidingen en riolering in de kruipkelder zouden moeten worden vernieuwd hetgeen tot substantiële kostenverhoging zou leiden terwijl de noodzaak tot renovatie van de kruipkelder nog niet aan de orde lijkt. Het huidige plan komt uit op een investering van €2.350.000. De belangrijkste voorgenomen maatregelen zijn thans de buitengevel isolatie, glasvervanging, aanbrengen van mechanische ventilatie en vervangen van de warmtapwater en CV installaties d.m.v. hybride warmtepompen.

Onderzoek wordt gedaan naar subsidieregelingen. Nog niet duidelijk is of de stichting in aanmerking komt voor de DUMAVA regeling of wellicht voor de SVOH regeling. Contacten zijn gelegd met het RVO.

Een bijzonder onderwerp dat aan de orde is gekomen in een bestuursvergadering is de strategische vraag of een stichting als GvO wel door vrijwilligers kan worden bestuurd. Dit mede vanwege het feit dat -vooral vanwege de verduurzaming- de bestuurders te zwaar worden belast. Besloten is om uit te zien naar versterking van het bestuur. Daarnaast is op initiatief van ABN AMRO Bank de stichting in contact gebracht met Stichting De Verre Bergen die geheel belangeloos aan het bestuur vastgoedkennis ter beschikking stelt.

Voor wat betreft het onderhoud is een aanvang gemaakt met de reparatie en vervanging van de buitenriolering. De kapotte rioleringen hebben rondom het pand een aantal zogenaamde 'sinkholes' veroorzaakt. Voor zover nodig is bij leeg gekomen woningen mutatieonderhoud uitgevoerd en er wordt gefaseerd LED verlichting aangebracht. Tenslotte is de reling langs de hellingbaan in de fietsenkelder door de huisaannemer vernieuwd en verdere kleinere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Er is gekeken naar de lift installatie. Deze wordt periodiek onderhouden en gecertificeerd. Toch zal er op termijn modernisering moeten plaatsvinden. In het bijzonder ten aanzien van het besturingssysteem. Een offerte is aangevraagd. Omdat het systeem goed functioneert is besloten dit pas na de verduurzaming aan te pakken.

De gasketels voor CV en warmtapwater hebben het einde van hun economische en technische levensduur bereikt. In het kader van de verduurzaming zullen deze worden vervangen door een systeem van hybride warmtepompen.

Er zijn contacten gelegd met een bureau, ingehuurd door de gemeente, dat inwoners van de wijk informeert en begeleidt op het gebied van de funderingen. Er was door de stichting al een onderzoek gedaan naar grondwaterstanden en de palen, die van hout zijn en vrijwel allemaal voorzien zijn van een betonnen kop. Besloten is een offerte te vragen voor nader funderingsonderzoek, aan te leggen grondwaterpeilbuizen en het zakkingsgedrag van het pand te monitoren.

Helaas bleek Stichting Pameijer Groen Service het tuinonderhoud voor GVO plotseling te beëindigen. Wij hebben een hovenier bereid gevonden om het tuinonderhoud op zich te nemen en ook is enig achterstallig onderhoud uitgevoerd.

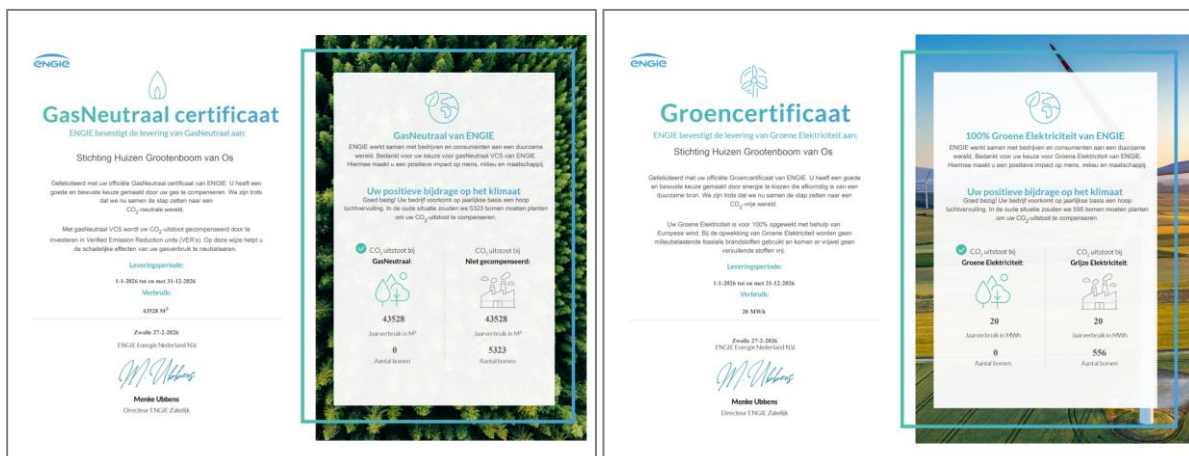
Vanaf 2024 is er door een samenloop van omstandigheden, zoals overlijden en opnames van bewoners in een verpleegtehuis, een substantiële leegstand geweest. Inspanningen van het bestuur hebben er uiteindelijk toe geleid dat de stichting veel nieuwe huurders heeft kunnen verwelkomen.

Uiteindelijk zijn de woningen per het einde van 2025 weer allemaal verhuurd aan huurders die passen binnen de doelstelling van de stichting. De mutaties en de leegstand, hebben veel aandacht gevergd van het bestuur. De bewonersgroep is voor bijna 20% vernieuwd. Mooi is dat er nog veel bewoners met een hoge tot zeer hoge leeftijd in GvO kunnen wonen dankzij hulp van familie, Thuishulp en medebewoners. De stichting geeft geen zorg maar sommige ouderen vragen toch vaak veel aandacht. Voor de stichting blijft de bezettingsgraad een belangrijk aandachtspunt.

In 2025 was er enige tijd sprake van dat door de rijksoverheid een huurbevrozing zou worden opgelegd. Dit is niet doorgegaan. Voor de huurders bij de stichting is -ofschoon een verhoging in de sociale sector 5% mocht bedragen- besloten om een huurverhoging van slechts 3% door te voeren.

Het afgelopen jaar zijn er door ziektes opnieuw mutaties geweest ten aanzien van de (parttime) huismeester die wordt ingehuurd via een facilitair bedrijf. Deze wisselingen hebben helaas geleid tot een minder goede service naar de bewoners.

De stichting is aangesloten bij het energie collectief Aenergie die de inkoop verzorgt op het gebied van gas en stroom. Het jaarcontract is verlengd bij Engie waarbij weer is gekozen voor duurzame energie. V.w.b. het gas wordt de CO2-uitstoot gecompenseerd en de elektra is afkomstig van een duurzame bron, te weten Europese wind. De certificaten zijn hieronder weergegeven.



KPN heeft inmiddels glasvezel aangelegd en ook aansluitpunten aangebracht in de woningen.

Het afgelopen jaar is de stichting geconfronteerd met een ware rattenplaag. De gemeente heeft enig hulp geboden door een aantal vallen te plaatsen maar de plaag blijkt hardnekkig van aard en een professionele organisatie zal een rattenbestrijdingsplan gaan uitvoeren.

Er heeft een hertaxatie plaatsgevonden van het pand ten behoeve van de opstalverzekering. Dit geschiedt om de vijf jaar. De hertaxatie, die een veel hogere herbouwwaarde aangaf dan voorheen,

heeft er toe geleid dat de opstalverzekering nog eens tegen het licht werd gehouden en er wordt onderzocht of er betere aanbieders zijn dan de huidige. Dit proces loopt nog.

In december werd er voor de bewoners weer een kerstdiner georganiseerd. Dat wordt altijd zeer op prijs gesteld.

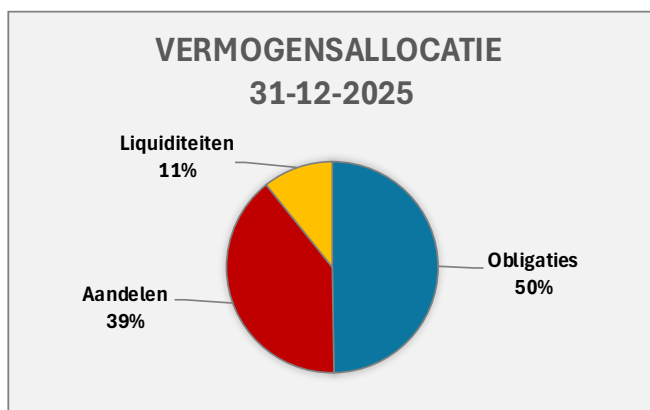
Het bestuur was vertegenwoordigd bij de vergaderingen van het Landelijk Hofjesberaad.

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. Vanwege de verduurzamingsplannen zijn er in de afgelopen jaren grotere onderhoudswerkzaamheden uitgesteld teneinde deze te kunnen combineren met de verduurzaming en om te sparen voor de verduurzaming.

Het vermogen wordt belegd, bij twee vooraanstaande Nederlandse bankinstellingen, in aandelen, en obligaties, al dan niet in ETF's of beleggingsfondsen, en in 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 de overweging van aandelen stapsgewijs teruggebracht. De vermogensverdeling per ultimo 2025 is in de grafiek weergegeven.



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

Het bestuur heeft het voornemen om in de loop van 2026 over te gaan op vermogensbeheer. Ofschoon dit zal leiden tot een hoger kostenpercentage dan bij

vermogensadvies zal het vermogen professioneler worden beheerd, mogelijk een hoger rendement opleveren en zal het minder aandacht gaan vragen van het bestuur.

8. Resultaten, terugblik en vooruitblik

Het jaar 2025 werd afgesloten met een positief saldo van €195.000. Mede doordat de verduurzamingsplannen nog niet definitief zijn hebben er dientengevolge nog geen grote investeringen plaatsgevonden en dus geen onttrekkingen uit het vermogen. Daarnaast heeft opnieuw het uitstekende beursklimaat een positieve invloed gehad op het resultaat.

Bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van de veronderstelling dat de verduurzamingsinvesteringen voor een bedrag van €2.350.000 zijn uitgevoerd.

Er bestaat nog steeds grote onzekerheid wat betreft het moment dat de uitvoering van de verduurzaming daadwerkelijk kan worden gestart.

Staat van baten en lasten:				
	Gerealiseerd 2025		Begroting ná investering	
	€	€	€	€
Baten				
Baten uit woningen	295.874		286.000	
Financiële baten	168.927		108.000	
Totaal baten		464.801		394.000
Lasten				
Huisvestingskosten	130.650		197.000	
Afschrijvingen	6.464		100.000	
Bankkosten	28.045		26.000	
Overige lasten	104.876		103.000	
Totaal lasten		270.035		426.000
Saldo baten en lasten		194.766		-/- 32.000