



Het jaar 2019 → hoe is het gegaan

In 2019 is een vernieuwd bestuur, benoemd door de raad van toezicht, aan de slag gegaan. Het bestuur bestaat Floor van Dedem (vz), Dick Hendriks van Warbij (penningmeester) en Jan Luursema (secretaris). Het bestuur wordt ondersteund door Marieke Schouten die tal van administratieve taken verricht. Daarnaast is het bureau KKG (Adriaan Prins) ingehuurd voor het administratieve beheer en Sterk Vastgoedbeheer (Judy Hendriks) voor het technisch beheer.

Het jaar 2019 is gebruikt om de zaken in de nieuw gekozen structuur op orde te brengen. De wachtlijsten zijn op orde gebracht en er is een toewijzings- en huurprijsbeleid en privacyreglement gemaakt. Hiermee is het proces van verhuur geregeld. Er is een fusie gerealiseerd met de Stichting Thuiszorg De Loohof en een bijdrage geleverd aan de doorstart van welzijnsactiviteiten in het Ontmoetingscentrum. Ook is er hernieuwde versie van het onderhoudsplan opgesteld. Een ingewikkelde erfpachtkwestie met woningstichting Valburg is onderzocht en voorzien van een juridisch advies. Dit dossier is nog niet afgesloten. Kortom de activiteiten van stichting De Loohof hebben een impuls gekregen en zijn in de nieuwe bestuurlijke context op orde gebracht en lopen zoals gewenst. Het bestuur koos ervoor om eerst het 'huis' op orde te maken en vervolgens een bezinning te doen op de langere termijn. Dit is nu aan de orde.

In de aangetroffen situatie waren namelijk geen of nauwelijks meerjarenperspectieven en/of plannen voor de langere termijn aangetroffen. Tijdens de kennismaking met de raad van toezicht zijn gedachtes aan de orde gekomen over uitbreidingen, nieuwe plannen, activiteiten, etc. Onderstaand is een eerste verkenning van de plannen van het bestuur aangegeven.

- ➔ Het bestuur stelt vast dat de organisatie en procedures (het 'huis') op orde is en dat de komende jaren dit ingezet wordt. Eind 2020 kan dit (toewijzingsbeleid, huurprijsbeleid, protocollen en werkafspraken) geëvalueerd worden.

Stichting De Loohof → wat is de bedoeling

In het statuut is in artikel 2 het volgende aangegeven over het doel en werkgebied van de stichting.

- 1. De stichting heeft ten doel het oprichten en in stand houden van woningen voor ouderen van alle gezindten in de gemeente Overbetuwe en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.*
- 2. De stichting aanvaardt als haar grondslag de Heilige Schrift en begeert in al haar arbeid te handelen vanuit de barmhartigheid van Christus.*
- 3. Het werkgebied van de stichting is de gemeente Overbetuwe en directe omgeving, waarbij het zwaartepunt ligt in de gemeente Overbetuwe.*

Kort samengevat is de doelstelling woningen voor ouderen in de Overbetuwe. Oftewel goedkope en/of middel-dure of dure woningen. En qua locatie Zetten, maar eventueel ook andere dorpen in de



Overbetuwe. Daarnaast alles wat zijdelings daarmee verband houdt zoals bijvoorbeeld een voorzieningencentrum voor ouderen met gebruikers op het gebied van welzijn en/of zorg. In artikel 2 van het huishoudelijk reglement is vastgelegd dat het beleid wordt vastgelegd in een beleidsplan wat zo nodig jaarlijks wordt geactualiseerd. Dit plan is dat beleidsplan en moet door de raad van toezicht worden goedgekeurd.

Woningen voor ouderen → wat is de vraag?

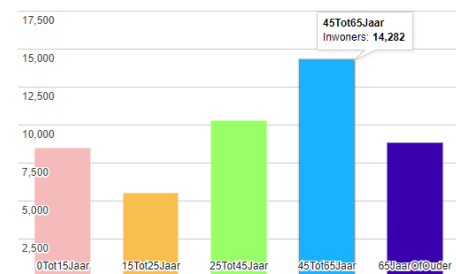
De wachtlijst van woningzoekenden is groot. De omvang van de huidige kandidatenlijst (> 100 huurders) en de jaarlijkse mutatiegraad (< 10 woningen) is schokkend. In 2019 zijn er 18 inschrijvingen geweest en zijn er minder dan 5 woningen gemuteerd. Hieruit blijkt dat ook in 2019 de wachtlijst voor een woning op De Loohof onverminderd zeer groot is.

Op grond van de huidige leeftijdsopbouw is de verwachting dat het aantal ouderen ook de komende jaren fors toeneemt. Mogelijk dat er sprake is van een verdubbeling van het aantal ouderen.

Een (groot) aantal ouderen wil graag blijven wonen in hun 'bestaande' huis. Echter er is ook een grote vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen met bijvoorbeeld een gelijkvloers woonprogramma. Liefst in de buurt van voorziening en met toegang tot eventueel benodigde zorg. De huidige woningen van De Loohof zijn daarom zeer geliefd.

- Het bestuur van stichting De Loohof stelt vast dat er veel, en een nog jaren groeiende vraag, naar woningen voor ouderen is.

Inwoners naar leeftijd in Overbetuwe



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal en percentage inwoners op 1 januari 2018 per leeftijdscategorie.

Het bezit, sluit het aan op de vraag?

De woningen in De Loohof hebben een gelijkvloers woonprogramma (slaapkamer en sanitair beneden) en liggen in een groene omgeving. Qua afmetingen zijn de woningen aan de krappe kant en een geschikte 2^e slaapkamer/logeerkamer ontbreekt. De opslagruimte op de zolder is voor ouderen in de regel minder bereikbaar (maar wel handig). De woningen zijn wel rollator- en niet rolstoelgeschikt. Mogelijk kan in de toekomst overwogen worden om bij een deel van de woningen de verdieping beter te ontsluiten en een dakkapel te maken. Het geschikt maken voor bewoners die afhankelijk zijn van een rolstoel is gezien de nodige aanpassingen niet of nauwelijks haalbaar. Het huurprijsniveau is redelijk en is bepaald in het sociale segment (< € 710,=/mnd). Er worden geen inkomenseisen gesteld en daarmee zijn de woningen toegankelijk voor iedereen! Dit in tegenstelling tot de woningen van een sociale verhuurder die met name (of uitsluitend) is gericht op de lagere inkomenscategorie.

- Het bestuur van De Loohof kiest ervoor om de woningen aan ouderen in alle inkomenscategorieën te verhuren. De woningportefeuille is nu gericht op het segment < € 710,=/mnd maar kan later ook voor het middensegment > € 800 – € 1.100,=/mnd zijn.

Voorzieningencentrum → wat is de betekenis?

Het voorzieningencentrum wordt door een deel van de bewoners van De Loohof (zeer) regelmatig gebruikt. Vooral na de doorstart van de welzijnsactiviteiten in het voorjaar van 2019 is er een forse en waardevolle impuls gekomen. De welzijnsactiviteiten van Vereniging Ontmoetingscentrum De Loohof is daarmee van betekenis voor de bewoners en de omgeving van De Loohof.

Vanuit vastgoedbeheer is er door leegstand en een minder functionele indeling (nog) geen rendabele vastgoedexploitatie. Momenteel wordt gewerkt aan vergroting van het aantal gebruikers en de omvang



van gebruiksvergoedingen om een rendabele exploitatie te krijgen. Om dit te bereiken zijn ook investeringen in het gebouw nodig om de functionaliteit te verbeteren.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om het voorzieningencentrum te verhuren aan gebruikers die betekenis hebben voor ouderen. Hiermee wordt aangesloten op de doelstelling van de stichting (*zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk zijn*)

De woningen → Onderhoud nodig

Op diverse onderdelen zoals kozijnen, dakramen, schilderwerk is onderhoud nodig. De woningen zijn gedateerd en voldoen niet aan de huidige duurzaamheidseisen die voor nieuwbouw gelden. Tijdens het opstellen van het onderhoudsplan is overwogen hoe de woningen energiezuinig gemaakt kunnen worden. Er is besloten om aan te sluiten bij de natuurlijke momenten van instandhouding. Daarmee is ervoor gekozen om op korte termijn (2020-2021) kozijnen, dakramen, ventilatie, groepenkasten en rookmelders te vervangen. Op langere termijn (2030) is mogelijk een volgende stap met het verdere aanpakken van de woning en het gasloos maken aan de orde. De benodigde investering voor de korte termijn is € 1,1 miljoen.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om de woningen in 2020/2021 aan te passen en daarmee een 1^e stap te zetten naar energiezuinige woningen.

Voorzieningencentrum → Onderhoud

Het voorzieningen centrum is verouderd en wordt, mede door functionele beperkingen, niet optimaal gebruikt. Het is wenselijk om de indelingen gunstiger te maken voor verhuur aan meer (toevoegde) gebruikers en de noodzakelijk onderhoudswerkzaamheden aan gebouw en installatie te doen. Oftewel een interne en externe opknopbeurt. De kosten hiervan zijn geraamd op € 330.000,=.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om het voorzieningencentrum in 2020 te vernieuwen en beter geschikt te maken voor gebruikers die aansluiten op het gebruik door ouderen.

Uitbreiding → nieuw complex

Zowel uit de wachtlijst als uit de demografische ontwikkelingen blijkt een grote en groeiende vraag naar woningen voor ouderen. Gezien de doelstelling van de stichting ligt uitbreiding van het aantal eenheden daarmee voor de hand. Mogelijk een verdubbeling van het aantal woningen? In Zetten en/of elders in de gemeente Overbetuwe.

Het huidige vastgoed van stichting De Loohof is circa 30 jaar oud en halverwege de theoretisch levensduur. Voor de opbouw van een toekomstbestendige en gevarieerde vastgoedportefeuille is het wenselijk om ook jonger vastgoed in eigendom te verkrijgen. Ook daarmee ligt het voor de hand om uitbreiding in Zetten en/of elders in de gemeente Overbetuwe na te streven.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest er voor om de zoektocht naar uitbreiding met 1 complex woningen voor ouderen te starten en het liefst binnen 5 jaar te realiseren.

Financieel → de kas

Stichting De Loohof heeft anno 2019 geen schulden en een eigen vermogen van € 6,4 miljoen. De liquiditeitspositie en beleggingen is per 31/12/2018 circa € 1,3 miljoen. De huidige jaarlijkse huuropbrengst is circa € 320.000,=. De jaarlijkse positieve kasstroom (excl. instandhoudings- onderhoud) is daarmee nu circa € 200.000,=.

De beschikbare financiële middelen zijn daarmee voldoende om het gewenste onderhoud de komende jaren uit de kas te betalen. Ondertussen kunnen vanuit de kasstroom financiële middelen beschikbaar

Beleidsplan De Loohof 2020 - 2025



komen om ook in 2030 opnieuw de nodige onderhoudsactiviteiten te financieren. Oftewel voor de huidige vastgoedexploitatie zijn geen financieringen nodig en kan de stichting zonder schulden haar werkzaamheden uitvoeren.

Voor de eventuele uitbreidingen met een nieuw project is geen kasgeld maar wel een vermogenspositie (vastgoedeigendom woningen/voorzieningencentrum) beschikbaar. Het is denkbaar om een financiering te verwerven op basis nieuwbouw + bestaande bouw om een nieuw project te realiseren. Hiermee heeft stichting De Loohof de mogelijkheid tot uitbreiding.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om de onderhoudswerkzaamheden uit de beschikbare middelen te financieren en een nieuwbouw op basis van een financieringsarrangement met derden te verwerven.

Toekomst, perspectieven naar 2020- 2025

De doelstelling van de stichting De Loohof is nog steeds actueel. Er is een grote vraag naar huisvesting naar ouderen en er zijn grote tekorten in Zetten en de Overbetuwe. De vraag naar de woningen van de stichting is groot en de verhuur is eenvoudig. In het huidige bezit van De Loohof zijn onderhoudsingrepen nodig. Het bestuur van De Loohof kiest ervoor om op korte termijn een 1^e stap te zetten in het energiezuinig maken van de woningen en daarmee ook extra comfort toe te voegen. Ook kiest het bestuur ervoor om een zoektocht naar een mogelijk uitbreiding met een nieuw complex te doen. Dit kan in Zetten of elders in de gemeente Overbetuwe.

Meerjarenagenda

Op basis van bovenstaande analyse is een agenda voor de komende jaren gemaakt.

	Onderwerp	Periode
1	Evaluatie processen en beleid	Eind 2020
2	Onderhoud woningen, 1 ^e fase → investering € 1,1 miljoen	2020 - 2021
3	Verbetering voorzieningencentrum → investering € 330.000,=	2020
4	Contracteren (nieuwe) gebruikers voorzieningencentrum	2020 - 2021
4	Zoektocht locatie nieuw complex	2020 - 2022
5	Onderzoek financieringsmogelijkheden uitbreiding	2020 - 2022
6	Realisatie nieuw complex	2023 - 2025

Tot slot

Dit is het eerste meerjarenbeleidsplan van een nieuw bestuur. Een plan met ambities! Een plan om het aantal woningen mogelijk te verdubbelen en te investeren in een voorzieningencentrum. Een plan voor aanpassing van bestaande woningen. Een plan om de bijdrage van stichting De Loohof aan de samenleving te verdubbelen.

Doe je mee? Goed plan toch?

Zetten, oktober 2019

Bestuur stichting De Loohof

Floor van Dedem, Dick Hendriks van Warbij, Jan Luursema

