



## Terugblik → hoe is het gegaan

In 2019 is een vernieuwd bestuur benoemd door de raad van toezicht en is een ambitieus beleidsplan 2020-2025 opgesteld. Er was voor gekozen om onderhoudswerkzaamheden aan de woningen te realiseren en het ontmoetingscentrum op te knappen. Beide acties zijn, ondanks de vertraging door de coronapandemie, succesvol gerealiseerd. De woningen zijn aanzienlijk verbeterd en ook het ontmoetingscentrum heeft een waardevolle impuls gekregen. Er zijn nieuwe huurders (Stichting Samen Zorgen, 2Sprak) gekomen en ook de vereniging Ontmoeting is voortvarend aan de slag als medegebruiker van het pand. Dit deel van de ambitieuze plannen is gerealiseerd. Aan een uitbreiding met een nieuw complex is niet of nauwelijks gewerkt. Vooral de corona beperkingen, maar ook de werkzaamheden inzake het onderhoud hebben veel inspanningen van het bestuur gevraagd. Financieel gaat het goed en het eigenvermogen is mede door (ongerealiseerde) waardestijging van het vastgoed gestegen tot ruim € 8 miljoen. De grootste waarde ligt uiteraard vast in de stenen en circa 10% is liquide beschikbaar. Zoals gepland zijn de noodzakelijke uitgaven met eigen middelen betaald.

Tijdens deze periode is besloten afscheid te nemen van KKG en is MijnKennis uit Lent gevraagd de administratie te verzorgen. Met Sterk Vastgoedbeheer is samengewerkt voor de onderhoudstechnische werkzaamheden. In de afgelopen periode zijn Floor van Dedem en Dick Hendriks van Warbij afgetreden als bestuurslid en Kees Monincx (voorzitter) en Arjan de Kuiper (penningmeester) zijn toegetreden tot het bestuur. Daarmee was de secretaris Jan Luursema de continue factor in het bestuur.

- De huidige manier van werken met bestuur, raad van toezicht en externe partners voldoet en gaan we de komende jaren voortzetten.
- Met de bewoners willen we steeds meer digitaal communiceren, zodat de inspanning om informatie te delen eenvoudig blijft. Daarnaast blijft de wens om ten minste 1x per jaar een bijeenkomst te hebben met de bewoners.

## Stichting De Loohof → wat is de bedoeling

In de statuten 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. Passend is daarnaast (in de ruimste zin van het woord) alles wat zijdelings daarmee verband houdt zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een ontmoetingscentrum voor ouderen met gebruikers op het gebied van welzijn en/of zorg. Tevens rekenen wij daartoe de instandhouding van de garages en fietsenstallingen.

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 een update van het beleidsplan 2020-2024 en daarom moet deze de raad van toezicht worden goedgekeurd.

## **Woningen voor ouderen → wat is de vraag?**

De wachtlijst van woningzoekenden is nog steeds erg groot. De omvang van de huidige kandidatenlijst (> 100 huurders) en de beperkte jaarlijkse mutatiegraad (< 10 woningen) is opvallend. In 2023 zijn er 40 inschrijvingen geweest en zijn er tot op heden slechts 2 woningen gemuteerd. Hieruit blijkt dat ook in 2023 de wachtlijst voor een woning op De Loohof onverminderd zeer groot is.

- Het bestuur van stichting De Loohof stelt vast dat er veel, en een nog jaren groeiende vraag, naar woningen voor ouderen is. De bijdrage hieraan door De Loohof is echter nog maar gering.
- Het bestuur heeft kennis genomen van overleg met diverse partijen in de gemeente en er is geen uitzicht dat de gemeente of andere partijen in de komende jaren een ingrijpende investering doen om aan de vraag te voldoen. De gemeente wil wel initiatieven daartoe ondersteunen en/of stimuleren.

## **Het bezit, sluit het aan op de vraag?**

De woningen in De Loohof hebben een gelijkvloers woonprogramma met een woonkamer met open keuken, slaapkamer en sanitair op de bg en de woningen liggen in een groene omgeving. Op een vliering wat opslagruimte. Qua afmetingen zijn de woningen niet groot en een geschikte 2<sup>e</sup> slaapkamer/logeerkamer ontbreekt. De woningen zijn wel rollator- en niet rolstoelgeschikt. 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 (< € 808,06 /mnd). Bij de toewijzing worden geen inkomens- noch vermogens-eisen 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 beleid van het bestuur is gericht op een huuropbrengst van 90% van het bedrag dat door het woningwaarderingstelsel wordt berekend. Bij nieuwe verhuur wordt de huur op dit bedrag vastgesteld, bestaande huur wordt waar mogelijk tot maximaal dit bedrag verhoogd. Jaarlijks wordt op basis van het puntenwaarderingssysteem bepaald of veranderingen nodig zijn. Ook de door de overheid geboden mogelijkheden om op basis van inkomen de huuraanpassingen te doen worden benut.

Er is achterstand in de opzet van het administratieve systeem rond servicekosten. Inmiddels is de administratie verbeterd en de komende jaren gaan we conform de voorschriften ook de afrekeningen verzorgen.

- 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 sociale huurwoningen < € 808,06/mnd en daarmee zijn de woningen ook bereikbaar voor bewoners die huursubsidie kunnen krijgen. De huur wordt niet gedifferentieerd op basis van het inkomen van de bewoner en het is de bedoeling om alle woningen op het beleidsniveau van 90% van de puntenwaardering te gaan komen.

- Jaarlijks wordt op woningniveau op basis van het puntenwaarderingssysteem gevolgd of de huren op het juiste niveau zijn. Waar nodig worden de huren binnen de wettelijke mogelijkheden op beleidsniveau gebracht. Uiteraard behouden we hier ook aandacht voor de menselijke maat.
- Er wordt onderzocht of een nieuw project ook voor het midden/dure segment > € 850 – € 1.500/mnd kan zijn.
- Implementeren van een adequaat systeem voor servicekosten begroting en afrekening op basis van nacalculatie.
- Ingaande 2023 heeft het bestuur besloten de jaarlijkse indexering te doen conform de regels van de overheid, waarbij midden- en hoge inkomens harder kunnen stijgen dan lage inkomens, maar altijd blijven binnen de 90% grens.

## **Ontmoetingscentrum → wat is de betekenis?**

Het ontmoetingscentrum is volledig in gebruik. Huurders zijn Stichting Samen Zorgen, 2Sprak, consultatiebureau. De Vereniging Ontmoetingscentrum De Loohof organiseert welzijnsactiviteiten. Naar verwachting zijn er komende jaren geen mutaties en/of veranderingen te verwachting. Daarmee wordt de exploitatie van het ontmoetingscentrum de komende jaren vooral doorgezet zoals het gaat. De huren worden op basis van de lopende overeenkomsten aangepast en de marktconformiteit is hiermee leidend.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om het voorzieningencentrum te exploiteren zoals het anno 2023 loopt. De komende jaren zijn geen veranderingen te verwachten.

## **De woningen → door exploiteren**

In de afgelopen beleidsperiode is groot onderhoud uitgevoerd. Daarmee is een eerste stap gezet naar energiezuinige woningen. Er is voor gekozen om niet binnen 5 jaar, maar om pas in 2030 te bezien wat de volgende stap kan zijn. Dit is mede afhankelijk van de technisch ontwikkelingen en financiële middelen.

In de afgelopen jaren zijn mogelijk wel woningaanpassingen gedaan maar is niet altijd de verandering op basis van het ZAV-proces ingebracht. We willen dit systeem daadwerkelijk laten functioneren en willen waar nodig de woningcartotheek met de juiste gegevens vullen.

Over de inrichting van het buitenterrein is al jaren weinig of niet gesproken. Uit recente gesprekken en een enquête blijkt dat er nauwelijks belangstelling is om nieuwe inrichtingselementen toe te voegen of meer gezamenlijke gebruiksmogelijkheden te benutten. Vooralsnog is er ook geen belangstelling om het community aspect te vergroten.

Toch wil het bestuur beperkt blijven investeren in de mogelijkheden tot verbinding van bewoners en daarbij horende zelfredzaamheid. Daarvoor worden enkele malen per jaar activiteiten georganiseerd.

Helaas is het tot op heden niet gelukt een bewonerscommissie in te richten omdat er vanuit de bewoners geen aanmeldingen zijn. We blijven hopen dat er in de komende periode toch een bewonerscommissie kan worden opgetuigd. Mogelijk gaat dat ooit nog eens ?

Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om de komende jaren geen (grote) aanpassingen aan de woningen te doen. Uitsluitend de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Zo wordt bij mutatie bekeken of vervangen van keukenblok / sanitair noodzakelijk is.

- De woningcartotheek in het pakket van onze dienstverlener willen we verbeteren en uitbouwen. Daarmee willen we een verdere professionalisering van de woningregistratie bereiken.

- Wij blijven aandacht geven aan community opbouw zoals gezamenlijke bijeenkomsten, kerstpakketten en de oproep om een bewonerscommissie samen te stellen.
- Het bestuur introduceert een systeem van inschrijfgeld om enerzijds de kosten van het bijhouden van de wachtlijst te beheersen en anderzijds de gegadigden op de wachtlijst meer actueel te houden.

## Ontmoetingscentrum → Onderhoud

Het Ontmoetingscentrum is opgeknapt. Voorlopig worden hier geen werkzaamheden aan uitgevoerd. In het meerjaren onderhoudsplan (MJOB) zijn grote ingegrepen zoals dakvervanging voorzien in 2030.

- Het bestuur van stichting De Loohof kiest ervoor om de exploitatie van het centrum in de periode 2024 – 2028 op de huidige wijze voor te zetten.

## 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 op termijn een verdubbeling van het aantal woningen? Er is in samenspraak met de Raad van Toezicht voor gekozen om vooral op Zetten te focussen. Gezien de marktontwikkeling van bouwkosten en financieringskosten is het onzeker wat de haalbaarheid is. Toch willen we bezien wat mogelijk is en daarbij wordt nadrukkelijk ook de mogelijkheid open gehouden om in de midden/hogere huur een project te starten.

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

## Financieel → de kas

Stichting De Loohof heeft anno 2023 geen schulden en een eigen vermogen van € 8,5 miljoen. Dit is inclusief de nog niet-gerealiseerde herwaardering van de woningen. De liquiditeitspositie is ruim € 800.000. De huidige jaarlijkse huuropbrengst is circa € 440.000, =. De beschikbare financiële middelen en het eigen vermogen zijn daarmee voldoende om ook naar nieuwbouw te kijken. Het is denkbaar om een financiering te verwerven op basis van 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 te onderzoeken of nieuwbouw op basis van een financieringsarrangement met derden is te verwerven.

## Toekomst, perspectieven naar 2024- 2028

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 andere kernen binnen gemeente Overbetuwe. De vraag naar de woningen van de stichting is groot en het vinden van nieuwe huurders is eenvoudig. Het bestuur kiest ervoor om een zoektocht naar een mogelijk uitbreiding met een nieuw complex te doen.

## Meerjarenagenda

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

	<b>Onderwerp</b>	<b>Periode</b>
1	Verbetering processen en verdere digitalisering	2024-2025

2	Verbetering systeem van wachtlijst, inschrijvingen, etc.	2024-2025
3	Exploitatie ontmoetingscentrum doorzetten in huidige vorm	2024-2028
4	Onderzoek en mogelijk realisatie van uitbreiding nieuw complex	2024 - 2028

## Tot slot

De afgelopen jaren is groot onderhoud aan de woningen gedaan en is het ontmoetingscentrum opgeknapt en verhuurd. Daarmee is veel op orde. Vooral de inrichting van beheer en de bijbehorende administratieve inrichting vraagt nog aandacht. Helaas is er bij de huidige bewoners geen draagvlak om een community met betekenis voor elkaar te zijn.

Ondertussen wordt gezocht naar kansen op uitbreiding. Dat is echter een ingewikkelde en financieel complexe opgave. Oftewel een uitdaging.



Doe je mee? Goed plan toch?

Zetten, oktober 2023

*Bestuur stichting De Loohof*

*Kees Monincx, Arjan de Kuiper, Jan Luursema*