



Interkerkelijke Stichting voor Seniorenhuisvesting te Pijnacker

JAARVERSLAG

2012

INHOUDSOPGAVE

	<u>blz.</u>
VOORWOORD	2
BESTUUR	3
DOELSTELLING	3
VERENIGING VAN EIGENAREN HELMHUIS	3
VAN DE BESTUURSTAFEL	3
COMMISSIE VOOR ONDERHOUD & INKOPEN	3
COMMISSIE VAN TOEWIJZING	5
AANTAL BEWONERS EN LEEFTIJDOPBOUW	5
AANTAL INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN EN TOEGEWEZEN WONINGEN	6
HUUR- EN SERVICEKOSTEN	6
HUURONTWIKKELING OVER DE AFGELOPEN VIJF JAREN	7
PERSONEEL	8

JAARVERSLAG 2012

VOORWOORD

De huidige economische situatie heeft er toe geleid dat er op vele gebieden van Rijksweg moet worden bezuinigd. Hoewel de IKS daarvan tot nu toe weinig heeft gemerkt, is de situatie voor de komende jaren onzeker. Gaat de in 2012 voorgenomen huuraanpassing gerelateerd aan de hoogte van het inkomen door, dan heeft dat ook gevolgen voor onze Stichting maar vooral voor onze huurders. Ondanks deze onzekere vooruitzichten stelt het bestuur met groot genoegen vast dat in het verslagjaar alle appartementen volledig waren bezet.

Ook bouwkundig verkeren onze gebouwen in prima staat. In De Schakelaar is de lift vervangen en deze voldoet nu geheel aan de eisen van deze tijd en heeft de mobiliteit van de huurders vergroot, met name voor gebruikers van scootmobielen.

Het plan om het woonoppervlak van de appartementen in De Schakelaar te vergroten, is getoetst op financiële haalbaarheid. Het bestuur stelt zich hierbij op het standpunt dat de huurverhoging in verhouding moet staan tot de verbetering van het woongenot. Een definitief besluit over het doorgaan van dit plan is nog niet genomen.

In juli heeft ons bestuur bezwaar gemaakt tegen het ontwerp Bestemmingsplan Pijnacker Noord. Het bezwaar richtte zich tegen de voorgenomen bouw van een appartementen complex aan de Meidoornlaan tegenover het Helmhuis. Door de hoogte en plaatsing daarvan zou het Helmhuis te veel in de schaduw komen te liggen! Aan het einde van dit verslagjaar zijn gesprekken met de gemeente over een aanpassing van het plan nog steeds gaande.

De financiële positie stemt ook in 2012 weer tot tevredenheid. Het positieve resultaat is gereserveerd voor de verbeteringen van De Schakelaar.

Ook dit jaar is weer uitstekend samengewerkt met de SWOP, de huurder van het Dienstencentrum. Eén van de momenten waar de goede samenwerking met de SWOP uit blijkt, is de jaarlijkse kerstviering met alle bewoners die ook nu weer voortreffelijk was georganiseerd. Het bestuur heeft er dan ook alle vertrouwen in dat de in 2012 gestarte gesprekken over de aanpassingen van het huurcontract, dat medio 2013 afloopt, in 2013 tot een voor beide partijen acceptabel resultaat zal leiden.

De samenstelling van het bestuur is niet gewijzigd. Graag wil ik mijn mede bestuursleden danken voor het enthousiasme maar vooral ook voor de vele uren die zij maken om onze Stichting te laten functioneren tot genoegen van onze bewoners en de SWOP.

Het verslag, met jaarrekening 2012, wordt naar de drie participerende kerkbesturen verzonden.

Het bestuur is ook nu weer dankbaar voor de zegeningen in het afgelopen jaar en namens het bestuur spreek ik de bede uit dat Gods zege blijvend op het werk van de IKS mag rusten.

M.G. Slappendel,
voorzitter

BESTUUR

Per 31 december 2012 was de bestuurssamenstelling als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>	<u>Namens</u>
M.G. Slappendel	Voorzitter	Geref. Kerk
F.A.M. Zuidgeest	Secretaris	R.K. Kerk
C.G. Kranenburg	Penningmeester	N.H. Kerk
A.W. Bakker	Lid	N.H. Kerk
A.J. Beijersbergen	Lid	R.K. Kerk
J.J. van der Elst	Lid	Geref. Kerk
M. Jansen	Lid	Geref. Kerk
M.P.J.M. Kliffen- Van der Voorn	Lid	R.K. Kerk
L. van der Laan	Lid	N.H. Kerk

In 2012 beëindigde mevrouw A. Lok-Vogelesang als notuliste haar werkzaamheden voor de IKS. De ontstane vacature werd vooralsnog niet opgevuld.

DOELSTELLING

De stichting heeft tot doel om in het belang van de huisvesting van senioren werkzaam te zijn. Zij beheert en verhuurt daartoe 70 woningen in gestapelde bouw, te weten 30 woningen in De Schakelaar en 40 woningen in het Helmhuis, en een dienstencentrum.

VERENIGING VAN EIGENAREN HELMHUIS

In het bestuur van de “Vereniging van Eigenaren Helmhuis” (VvE HELMHUIS) is de IKS met twee bestuursleden vertegenwoordigd. Het voltallige bestuur bestaat uit drie personen. De IKS heeft in deze vereniging 27 stemmen en de eigenaren van de 9 koopwoningen op de bovenste woonlaag elk één stem. In totaal zijn er derhalve 36 stemmen bij de VvE HELMHUIS.

VAN DE BESTUURSTAFEL

In het verslagjaar vergaderde:

- het Algemeen Bestuur achtmaal;
- het Dagelijks Bestuur zevenmaal;
- het Bestuur van de VvE HELMHUIS tweemaal en de algemene ledenvergadering eenmaal.

COMMISSIE VOOR ONDERHOUD EN INKOPEN

Evenals in de voorgaande jaren verzorgde de commissie namens het Algemeen Bestuur het onderhoud en de inkoop ten behoeve van De Schakelaar, het Dienstencentrum en de huurwoningen in het Helmhuis.

Verder werd, namens de VvE Helmhuis, het onderhoud gecoördineerd van de gemeenschappelijke ruimten en de buitenzijde van het Helmhuis alsmede het onderhoud van de centrale verwarming- en ventilatie-installaties in de koopappartementen.

Het gehele jaar bestond de commissie uit de heren A.W. Bakker, A.J. Beijersbergen en J.J. van der Elst.

1. De Schakelaar

T.b.v. het , mogelijk, aanbrengen van een nieuwe galerij aan de buitenzijde van het gebouw en het betrekken van de huidige inpandige galerijen bij de appartementen van het gebouw De Schakelaar zijn in dit jaar opnieuw besprekingen gevoerd met Raadgevend Ingenieursbureau Van Dijke B.V. en is Bouwkundig Werkburo Stramien 2000 VOF ingeschakeld. Er zijn verschillende besprekingen met de Gemeente Pijnacker-Nootdorp gevoerd in verband met de mogelijke strijdigheid van deze voorgenomen verbouwing met het vigerende bestemmingsplan.

Het concept bestemmingsplan Pijnacker Noord is voor deze uitbreiding op een paar onderdelen aangepast.

Om te kunnen beoordelen in hoeverre de mogelijke investeringen verantwoord zijn is door Karel Dekker, consultant in exploitatiebeheer woningbouwcorporaties, een exploitatie haalbaarheidsonderzoek gedaan. De genoemde resultaten dienen nog in het Algemeen Bestuur besproken te worden.

Evenals in andere jaren zijn ook dit jaar weer een aantal kleinere en grotere onderhoudswerken uitgevoerd. Hieronder een overzicht van de belangrijkste werken.

a. Woningrenovaties

In 2012 hebben geen woningrenovaties plaatsgevonden; een 3-tal woningen dient nog ter hand te worden genomen. Aannemersbedrijf de Wilde uit Delfgauw heeft als hoofdaannemer de eerdere renovaties naar volle tevredenheid van de commissie uitgevoerd.

b. Brandmeldinstallatie

Het door de onderhoudsinstallateur No-Risk opgestelde programma van eisen om deze installatie aan te passen aan de huidige regelgeving is uitgesteld tot er duidelijkheid is of de onder "1. De Schakelaar" genoemde mogelijke aanpassingen kunnen worden gerealiseerd.

c. Tuin

De tuin is het visitekaartje van het gehele IKS-complex. De huismeester besteedt er veel tijd aan om alles netjes te houden.

De in dit jaar uitgebrachte offertes t.b.v. een beregeningsinstallatie zijn beoordeeld. Besloten is om te starten met een proef, met een geperforeerde slang.

De uitslag van de proef zal in 2013 beoordeeld kunnen worden.

d. Glasbewassing

Het is voor het eerst dat de firma Molenkamp de ramen kan wassen m.b.v. zijn op een vrachtauto gemonteerde hoogwerker. Hiervoor is een 2- stroken tegelpad in de tuin aangelegd, die vervolgens bedekt worden met plastic rijplaten als de glazenwasser er werkt. De wettelijke voorschriften maakte dit noodzakelijk.

De gekozen oplossing voldoet.

e. Renovatie lift

Vooruitlopend op de onder "1. De Schakelaar" genoemde mogelijke aanpassingen is eind 2011 besloten de bestaande lift te gaan vervangen.

Aan de hand van een door Liftadviesbureau TDK-Liftplan opgesteld programma van eisen is na een aanbesteding onder een viertal liftfirma's besloten Schindler Liften B.V. de opdracht te gunnen.

Begin januari is gestart met de voorbereidingen. De firma Reco, Waddinxveen heeft voorafgaand aan het plaatsen van de nieuwe lift een tijdelijke lift tegen de gevel geplaatst.

Pas daarna is de firma Schindler gestart met de demontage van de bestaande lift, waarna de nieuwe lift geleverd en geplaatst kon worden.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen een tijdsbestek van ongeveer 8 weken.

f. Leidingwerk cv-installatie

Gebleken is dat met de renovatie van de woningen koppelingen zijn gebruikt die nu bij enige lekkage erg gaan roesten. Tevens is geconstateerd dat er leidingen niet naar behoren functioneren.

De fa. Naaktgeboren heeft in het najaar in een paar woningen de koppelingen vervangen en het leidingwerk nagekeken.

De commissie heeft besloten, indien noodzakelijk, bij voorkomende voorvallen dezelfde actie te ondernemen.

g. Betonnen balkons

Bij de firma Groep Zoeterwoude is een offerte aangevraagd t.b.v. de renovatie van de betonnen balkons. Dit jaar is de opdracht verstrekt en in 2013 zullen deze werkzaamheden worden uitgevoerd.

h. Schade liftinterieur

Een bewoonster heeft met een scootmobiel het interieur van de nieuwe lift beschadigd.

Inmiddels is een opdracht tot herstel en kleine aanpassingen aan Interlift techniek B.V. verstrekt.

i. Verlichting badkamer

Na aanhoudende klachten heeft de commissie O&I besloten om alle badkamers van een bewegingsmelder te voorzien om hiermee de verlichting bij het betreden van de badkamer in te schakelen.

Bij een aantal woningen zijn, op verzoek van de bewoners, de bewegingsmelders handmatig uitgeschakeld.

Indien gewenst kunnen deze melders weer in een later stadium ingeschakeld worden.

j. Legionella

Op verzoek van het waterbedrijf Dunea is door derden een beheersplan, ter voorkoming van mogelijke aanwezigheid van legionella, opgesteld.

k. Blokhut

Ten behoeve van de opslag van verschillende materialen en om het ruimtegebrek voor de fietsen van de bewoners van De Schakelaar op te heffen, is achter het Dienstencentrum door aannemersbedrijf van Winden een houten blokhut geplaatst.

2. Het Dienstencentrum

a. Cv-leidingen

Door het niet goed functioneren van de cv-installatie bleven enkele kantooruimten veel te koud tijdens de vorstperiode. Om de oorzaak op te sporen zijn er diverse onderzoeken gedaan. Gebleken is dat het verdeeltoestel waarop alle verwarmingslangen zijn aangesloten niet naar behoren functioneerde. Na plaatsing van een nieuwe motorgestuurde klep en diverse andere aanpassingen werd gedacht het probleem onder de knie te hebben. Helaas was dit niet zo en bij verder onderzoek bleek dat er een aantal slangen zodanig waren dichtgeslibd, dat transport van water bijna niet meer mogelijk was. Deze dichtgeslibde slangen zijn met succes vervangen.

b. Grote zaal te warm

In de achterliggende periode zijn verschillende offertes t.b.v. van het leveren en plaatsen van een airco installatie uitvoerig beoordeeld en met de partijen besproken.

Alvorens definitief te besluiten de firma BCS uit Delft een installatie te laten plaatsen, is besloten eerst proefondervindelijk vast te stellen in hoeverre het huidige ventilatiesysteem voldoet als dit op de juiste wijze bediend wordt. Tot nu toe zijn de resultaten zeer positief.

c. Tuin

Op verzoek van de directeur van het dienstencentrum is het zijterrein van en nieuwe indeling voorzien.

d. Schilderwerk

Het exterieur van het Dienstencentrum is in de zomermaanden door schildersbedrijf Heko ter hand genomen.

e. Inbraakbeveiliging

Om het binnenkomen van ongenode gasten te voorkomen zijn er in het Dienstencentrum een groot aantal maatregelen getroffen. Onder andere is al het sluitwerk van ramen en deuren voorzien van het nodige beveiligingsmateriaal.

3. Het Helmhuis

a. Hydrofoorinstallatie

Enkele onderdelen van de pompen voor de hierboven genoemde installatie zijn vervangen.

b. Cv- installatie

Verbakel Gas Service krijgt de opdracht de 40 stuks cv-installaties van de woningen vanaf dit jaar elk jaar in plaats van eenmaal per twee jaar te gaan onderhouden. Er wordt afwisselend groot en klein onderhoud gepleegd.

c. Boeiboorden

De nieuwe kunststof boeiboorden zullen periodiek door de firma Molenkamp worden schoongemaakt.

d. Parkeren

Teneinde het niet correct parkeren bij de rotonde tegen te gaan, is besloten het parkeerverbodsbord te plaatsen bij de lantaarnpaal ter hoogte van de rotonde.

4. Algemeen

Door de gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt geen strooizout meer ter beschikking gesteld.

Daarom is besloten een pallet strooizout met 50 zakken van 25kg aan te schaffen.

De huismeester kan met een kleine strooikar het zout over de verschillende stoepen en paden verdelen.

COMMISSIE TOEWIJZING

De commissie zorgt voor toewijzing van vrijgekomen appartementen van het Helmhuis en De Schakelaar aan de bij de IKS ingeschreven woningzoekenden.

Voor het bepalen van de volgorde bij het toewijzen van een appartement wordt een puntensysteem gehanteerd. Het aantal toegewezen punten uit dat puntensysteem wordt bepaald aan de hand van de door de woningzoekende verstrekte gegevens.

De Commissie Toewijzing wijst voorts toe aan de hand van opgestelde procedures, waarvan de regels zijn vastgesteld door het algemeen bestuur dan wel voortkomen uit het zgn. Convenant.

Samenstelling Toewijzingscommissie in 2012

In 2012 bestond de Toewijzingscommissie uit mevrouw M.P.J.M. Kliffen- v.d. Voorn en de heren M. Jansen en L. van der Laan.

De commissie kent de volgende taakverdeling:

- Mevrouw M.P.J.M. Kliffen- v.d. Voorn legt contacten met de aspirant huurder(s) als een appartement vrij komt. De volgorde van toewijzing wordt vooraf in iedere bijeenkomst van de Toewijzingscommissie vastgesteld;

Interkerkelijke Stichting voor Seniorenhuisvesting te Pijnacker (IKS)

- De heer M. Jansen beheert het IKS bestand: in- /uitschrijvingen, het bijhouden van de mutaties en de daarmee te maken rapportages;
- De heer L. van der Laan stelt de huur- /parkeercontracten en de huisvestingsvergunningen op. Tevens algemene taken, waaronder de driejarige controle van de inschrijfgegevens.

AANTAL BEWONERS EN LEEFTIJDOPBOUW

1. Aantal bewoners per 31 december 2012

In De Schakelaar en het Helmhuis (exclusief koopflats) woonden op 31 december 2012 in totaal 86 personen.

- In de appartementen van De Schakelaar woonden 30 personen:
24 vrouwen en 6 mannen, allen alleenstaand;
- In de appartementen van het Helmhuis die door de IKS verhuurd worden, woonden 56 personen:
36 vrouwen en 20 mannen. Er waren 16 tweepersoonshuishoudens en 24 (60%) alleenstaanden.

2. De leeftijdsopbouw voor het Helmhuis en De Schakelaar per 31 december 2012

<u>leeftijd</u>	<u>De Schakelaar</u>	<u>Helmhuis</u>
t/m 64 jaar	3	0
65 t/m 69 jaar	0	0
70 t/m 74 jaar	1	2
75 t/m 79 jaar	5	10
80 t/m 84 jaar	5	22
85 t/m 89 jaar	8	12
90 t/m 94 jaar	5	9
95 jaar en ouder	<u>3</u>	<u>1</u>
Totaal	30	56

3. De gemiddelde leeftijd van de bewoners over de afgelopen vijf jaar per 31 december

<u>jaar</u>	<u>De Schakelaar</u>	<u>Helmhuis</u>	<u>gezamenlijk</u>
2008	84,5	83,8	84,2
2009	83,5	83,4	83,4
2010	83,9	83,3	83,4
2011	83,3	83,4	83,4
2012	83,2	83,7	83,5

- De oudste bewoonster is per 31 december 2012 102 jaar;
- De jongste bewoner is 58 jaar.

AANTAL INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN EN TOEGEWEEZEN WONINGEN

1. Aantal ingeschreven woningzoekenden bij de IKS over de afgelopen vijf jaar per 31 december

<u>jaar</u>	<u>Helmhuis</u>	<u>De Schakelaar</u>	<u>totaal</u>
2008	256	70	326
2009	278	26	304
2010	265 (28)	24 (24)	289 (52)
2011	268 (29)	23 (23)	291 (52)
2012	273 (27)	28 (25)	301 (52)

Opm. Ingeschreven woningzoekenden die (om hun moverende redenen) een aanbod weigeren, blijven wel ingeschreven staan. Zij worden bij het vrijkomen van een woning niet eerder een aanbod gedaan dan nadat zij schriftelijk te kennen hebben gegeven dat zij alsnog voor een woning in aanmerking wensen te komen. De getallen tussen haakjes hierboven geven de aantallen ingeschrevenen aan die als “weigeraars” ingeschreven staan.

2. Aantal toegewezen woningen in 2012

De Toewijzingscommissie heeft in 2012 in totaal 7 woningen toegewezen:

- 3 appartementen in het Helmhuis (2011: 4);
- 4 appartementen in De Schakelaar (2011: 4).

In 2012 zijn er geen woningen toegewezen op basis van een urgentieverklaring.

HUUR- EN SERVICEKOSTEN

Per 1 juli 2012 werd de huurprijs van de woningen met 2,3% verhoogd met uitzondering van de kopwoningen in het Helmhuis, zijnde de huisnummers: 75, 97, 99, 125, 127 en 153. De huurprijs van deze woningen werd met 2% verhoogd, omdat deze geringere verhoging meer in overeenstemming was met het in 2008 vastgestelde puntenaantal. Voor een specificatie van de huren en de servicekosten van de woningen in De Schakelaar en het Helmhuis wordt naar het hierna vermelde overzicht verwezen. Het voorschotbedrag voor de servicekosten wordt steeds per het begin van het kalenderjaar vastgesteld. De huur voor de parkeerplaatsen werd met hetzelfde percentage als dat van de woningen verhoogd.

Met de Stichting Welzijn & Ondersteuning Pijnacker-Nootdorp zijn speciale afspraken gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging voor het Dienstencentrum en bijbehorende kantoorruimtes, waartoe ook behoort de tot kantoorruimte verbouwde voormalige werkruimte van de huismeester. De ruimte aan het eind van de gang op de begane grond in De Schakelaar, waarvan de huur met hetzelfde percentage wordt verhoogd als dat van de woningen, wordt eveneens aan de SWOP verhuurd.

HUURONTWIKKELING OVER DE AFGELOPEN VIJF JAREN

Aan de huurders van De Schakelaar wordt de huurprijs, vermeerderd met de bijkomende servicekosten (excl. de individueel gemeten elektriciteit), in rekening gebracht. Hetzelfde geldt voor de huurders van het Helmhuis met dien verstande dat alle privé-energiekosten zelf met de leveranciers afgerekend worden.

De maandelijkse woonlasten hebben zich de afgelopen vijf jaar als volgt ontwikkeld.

<i>Ingangsdatum</i>	<i>Kale huur</i>	<i>Servicekosten</i>	<i>Totaal</i>
<u>De Schakelaar (niet gerenoveerd)</u>			
01-07-2008	€ 302,77	€ 133,00	€ 435,77
01-07-2009	€ 310,34	€ 133,00	€ 443,34
01-07-2010	€ 314,08	€ 133,00	€ 447,08
01-07-2011	€ 318,14	€ 136,00	€ 454,14
01-07-2012	€ 325,46	€ 142,00	€ 467,46

Opm. De servicekosten zijn in 2012 verhoogd, omdat de in de woningen aanwezige boilers die gehuurd werden van het energiebedrijf zijn vervangen door boilers van de IKS.

De Schakelaar (wel gerenoveerd)

01-07-2008	€ 332,80	€ 139,00	€ 471,80
01-07-2009	€ 341,12	€ 139,00	€ 480,12
01-07-2010	€ 345,21	€ 139,00	€ 484,21
01-07-2011	€ 349,70	€ 142,00	€ 491,70
01-07-2012	€ 357,74	€ 142,00	€ 499,74

Helmhuis (6 kopwoningen)

01-07-2008	€ 606,44	€ 42,00	€ 648,44
01-07-2009	€ 606,44	€ 42,00	€ 648,44
01-07-2010	€ 610,08	€ 40,00	€ 650,08
01-07-2011	€ 614,96	€ 40,00	€ 654,96
01-07-2012	€ 627,26	€ 40,00	€ 667,26

Helmhuis (10 woningen begane grond)

01-07-2008	€ 541,91	€ 42,00	€ 583,91
01-07-2009	€ 555,46	€ 42,00	€ 597,46
01-07-2010	€ 562,13	€ 40,00	€ 602,13
01-07-2011	€ 569,44	€ 40,00	€ 609,44
01-07-2012	€ 582,54	€ 40,00	€ 622,54

Helmhuis (24 etage woningen)

01-07-2008	€ 488,91	€ 42,00	€ 530,91
01-07-2009	€ 501,13	€ 42,00	€ 543,13
01-07-2010	€ 507,14	€ 40,00	€ 547,14
01-07-2011	€ 513,73	€ 40,00	€ 553,73
01-07-2012	€ 525,55	€ 40,00	€ 565,55

Parkeerplaatsen (11 stuks, deels verhuurd)

01-07-2008	€ 26,38
01-07-2009	€ 27,04
01-07-2010	€ 27,36
01-07-2011	€ 27,72
01-07-2012	€ 28,36

N.B. - De datum van 1 juli is de datum van een (eventuele) huurverhoging.

PERSONEEL

De IKS heeft voor 20 uur per week een huismeester, de heer J.B. Koster, in dienst, die ondermeer het klein onderhoud aan de tuin en de gebouwen verzorgt. Zijn taak bestaat uit het houden van toezicht en het bevorderen van een goede gang van zaken in en om de appartementengebouwen De Schakelaar en Helmhuis, alsmede het verlenen van service aan de bewoners. Met uitzondering van vakanties en andere verlofdagen is de huismeester op werkdagen 's morgens aanwezig in het complex.