



Beleidsplan Stichting Margriet te Hoorn 2022-2030

Status: concept en nog te bespreken met Raad van Toezicht

Datum: 6 maart 2024

Versie: 2024

1. Inleiding

Dit beleidsplan is een vervolg op het beleidsplan 2018-2021 van de Stichting Margriet. Het beleidsplan 2018-2021 is opgesteld door het bestuur en de Raad van Toezicht in de eerste jaren direct na oprichting van de stichting. Inmiddels is de oprichtingsfase achter de rug en groeit de stichting naar een volwassenheidsfase. Vanaf 2022 is er een nieuw bestuur en ook een andere bezetting van de Raad van Toezicht. Dit nieuwe bestuur en trouwens de hele stichting is veel dank verschuldigd aan het werk van het eerste bestuur, zij hebben de basis gelegd waarop nu kan worden voortgebouwd.

Dit beleidsplan bestrijkt de periode tot 2030 en zal periodiek worden geactualiseerd indien daar voldoende aanleiding voor is.

Tussen 2018 en 2022 bestond het bestuur uit familieleden van Gerard Weel, uit de eerste lijn van afkomst van zijn ouders. Vanaf 2022 bestaat het bestuur en de Raad van Toezicht uit nazaten uit de tweede lijn

2. De Stichting Margriet

In november 2018 is de Stichting Margriet opgericht.

Gerard Weel, in Hoorn ook bekend als pastor Weel, bezat toen een woningcomplex naast de kerk van zijn parochie. De appartementen en kamers – 15 in totaal – in dit complex verhuurde hij aan mensen met sociale problematiek. Gezien zijn leeftijd – Gerard werd in 2018 80 jaar – wilde hij dit complex met de verhuur onderbrengen in een stichting. In de statuten van deze stichting is bepaald dat het bestuur en het toezicht

daarop wordt uitgevoerd door familieleden en nazaten van de ouders van Gerard Weel. Aangetrouwde familieleden kunnen ook zitting hebben in het bestuur of de Raad van Toezicht.

De stichting heeft de ANBI-status.

3. Doel van de Stichting

De Stichting heeft de volgende doelstelling (letterlijk overgenomen uit de statuten):

‘De Stichting heeft ten doel het verschaffen van woongelegenheid op basis van tijdelijke kamer- of appartementsverhuur aan alleenstaanden, die onder begeleiding van een maatschappelijke instantie een enigszins beschermde vorm van zelfstandig wonen behoeven en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.’

Zoals aangegeven bestaat het wooncomplex aan de Johannes Poststraat en de Lonijsstraat in Hoorn uit 15 wooneenheden. 13 wooneenheden verhuurt de stichting aan mensen met sociale problematiek, in één van de appartementen woont Gerard Weel en in een andere woning Koos Weel met zijn vrouw. Koos, een broer van Gerard Weel, is de beheerder van het wooncomplex en in dienst van de stichting.

De verhuur van de woningen gebeurt tegen een prijs die draagbaar moet zijn voor de doelgroep. Vanaf 2023 gebruikt de stichting voor het bepalen van de huurprijs expliciet de richtlijnen van de Huurcommissie.

De stichting heeft in de statuten opgenomen dat het maken van winst geen doel is: positieve resultaten worden toegevoegd aan het eigen vermogen en gereserveerd voor het moderniseren en verduurzamen van het gebouw. Sinds de oprichting heeft de stichting een aantal jaren een negatief resultaat gehad en ook een aantal jaren een positief resultaat.

4. De huurders

De stichting verhuur aan mensen met sociale problematiek. Het uitgangspunt is dat de huurders tijdelijk huren en bij het verkrijgen van definitieve woonruimte elders gaan wonen. In de praktijk blijkt dat onze huurders moeite doen om alternatieve woonruimte te verkrijgen, maar dat weinigen dat ook echt lukt. Dit komt door de schaarste op de woningmarkt. Zeker voor onze huurders, die een laag inkomen of een uitkering hebben, zijn de mogelijkheden op de woningmarkt in Hoorn en omgeving zeer beperkt.

Nieuwe bewoners krijgen tijdelijke huurcontracten. Bij onvoldoende gepast gedrag, zoals het verzorgen van grote overlast voor medebewoners, verlengt de stichting deze tijdelijke huurcontracten niet. Dit komt echter in een zeer gering aantal gevallen voor. De meeste huurders wonen met veel plezier in het wooncomplex van de stichting. Doordat de meeste huurders al langere tijd in het wooncomplex verblijven genieten zij volledige

huurbescherming. Voor de stichting geldt dat verhuringen vaak van lange duur zijn en tot wederzijds genoegen van zowel de huurders als de verhuurder. Omdat de sociale problematiek van onze huurders ook vaak langdurig is, passen deze lange huurcontracten binnen de doelstellingen van de stichting.

Bij juridische kwesties met huurders kan de stichting terugvallen op haar rechtsbijstandsverzekering. Tot op heden heeft de stichting hiervan nog geen gebruik hoeven te maken.

4.1. Zorg voor de huurders

De huurders van de stichting zullen in vele gevallen zorg en ondersteuning ontvangen van externe instanties. De stichting geeft geen professionele zorg. Dat wil niet zeggen dat in de dagelijkse zorg en ondersteuning van onze huurders er geen rol is weggelegd voor de stichting. Onze beheerder staat de huurders bij waar hij kan en lost vele dagelijkse problemen voor hen op.

4.2. Bezetting van de woningen

Omdat er in de gemeente Hoorn en directe omgeving veel vraag is naar de woonruimte van de stichting is er vrijwel geen onderbezetting van de huurwoningen: vaak is een woning binnen een aantal weken na het vertrekken van de oorspronkelijke huurder alweer verhuurd. Onze beheerder heeft goede contacten met de instanties die mensen met sociale problematiek helpen bij het vinden van woonruimte en dat speelt een belangrijke rol bij het snel weer verhuren van onze woningruimten. Wij verwachten dat deze situatie in de komende jaren niet wezenlijk verandert.

4.3. Huurprijzen

In 2023 zijn de huren van de stichting voor het eerst vastgesteld op basis van het puntenstelsel van de Huurcommissie. Voor het berekenen van de servicekosten zijn ook de regels van deze commissie toegepast. Deze aanpassing heeft in een aantal gevallen tot iets lagere huren geleid, doorgaans bleven huren enigszins gelijk. Als de huurstijging ten gevolge van de nieuwe berekening te groot zou zijn is door de stichting coulance toegepast.

De stichting volgt voor de vaststelling van de huren de wettelijke huurprijsverhogingen, die de overheid per 1 juli jaarlijks bekendmaakt.

4.4. Huurachterstanden

Zoals aangegeven speelt bij onze huurders sociale problematiek, en bij een aantal ook financiële problemen. Beheerder en bestuur spreken huurders direct aan bij het ontstaan van huurachterstanden. Doorgaans kunnen met goede afspraken deze

huurachterstanden worden ingelopen. Bij huurachterstand wordt ook 1.Hoorn, de afdeling voor zorg en ondersteuning van de gemeente Hoorn ingelicht, zodat zij ook kunnen bijspringen bij grote financiële problemen van de huurders.

In een enkele situatie moet de stichting op een huurvordering afschrijven. In 2023 was dat bijvoorbeeld 1,5% van de totale huuropbrengst. Veiligheidshalve doneert de stichting ieder jaar 2% van haar huuropbrengst aan een voorziening voor dubieuze debiteuren.

In een uiterst geval kan de stichting een incassobureau inschakelen of een juridische procedure starten voor uitzetting. Dat laatste is sinds 2019 maar één keer gebeurd. Zoals eerder aangegeven heeft de stichting voor juridische procedures een rechtsbijstandsverzekering afgesloten.

Huurbetaling op het einde van de maand voorafgaand aan de huurmaand of in het begin van de huurmaand is de regel en die wordt door onze huurders ook nagekomen.

4.5. Huursubsidie

De stichting verhuurt kamers en appartementen. De appartementen bestaan uit zelfstandige woonruimtes en huurders kunnen huursubsidie verkrijgen.

Een ideale situatie zou zijn als alle bewoners huursubsidie zouden kunnen krijgen, omdat de meesten moeten leven van een uitkering op bijstandsniveau of het minimumloon. Vanuit technisch en financieel oogpunt is het op dit moment voor de stichting niet mogelijk de kamers om te bouwen tot wooneenheden die voldoen aan de eisen voor huursubsidie.

4.6. Hygiëne

Door het bestuur en de beheerder is het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan het schoonhouden van de woningen door de huurders. Door de huurders te wijzen op de hygiëne in de woningen, hulp aan te bieden waar nodig en dwingende eisen te stellen als huurders structureel hun woning laten vervuilen is veel bereikt. Op dit moment zijn de kamers schoon en de beheerder en het bestuur doen er alles aan deze situatie vast te houden en huurders te stimuleren op de hygiëne te letten.

5. Het gebouw

Het complex van de stichting is gebouwd in de tweede helft van de jaren vijftig van de vorige eeuw. Direct na het oprichten van de stichting in 2018 zijn er grote aanpassingen of verbouwingen geweest. Daarnaast is er regulier onderhoud aan het gebouw uitgevoerd en is vooral geïnvesteerd in verduurzaming. Zo zijn er zonnepanelen aangebracht en is de isolatie van het gebouw verbeterd. Deze maatregelen hebben tot een aanwijsbaar lager energieverbruik geleid.

5.1. Onderhoud en verduurzaming

Onlangs zijn de eerste - maar nog niet definitieve resultaten - van een scan voor de energielabels en voor het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ontvangen.

We weten nu dat op korte termijn een aantal appartementen een hoger energielabel kunnen krijgen door maatregelen te nemen op het gebied van isolatie.

In de vorige jaren is gewerkt met een voorlopig MJOP. Op basis hiervan is een voorziening gevormd ten laste van het resultaat. Dit onderhoudsplan was opgesteld door het bestuur en de beheerder van de stichting. Het MJOP dat binnenkort in definitieve vorm wordt ontvangen is opgesteld door een bouwkundig expert. Hoogstwaarschijnlijk zal op basis hiervan de jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud worden aangepast. Het gebouw wordt verwarmd met gas en ook de warmwatervoorziening is op gas. De verwarmingsketels zijn op dit moment op tweederde van hun levensduur. Voor de komende jaren moet er onderzoek worden uitgevoerd of warmtepompen een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn.

In de afgelopen jaren is veel onderhoud uitgevoerd door onze eigen beheerder en zijn broer. Hierdoor zijn de onderhoudskosten aan de lage kant gebleven. Gezien de leeftijd van onze beheerder zal in de toekomst een groter deel van het onderhoud moeten worden uitbesteed met als gevolg stijging van de onderhoudskosten.

6. Bestuur en beheer

6.1. Bestuur en toezicht

Het bestuur en de raad van toezicht bestaan op dit moment uit familieleden uit de tweede lijn gerekend vanaf de ouders van Gerard Weel. Voor bestuurders geldt een reguliere termijn van vier jaar en deze kan verlengd worden. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximale termijn van tweemaal vier jaar.

De voorzitter en secretaris van het bestuur en twee leden van de Raad van Toezicht werken op dit moment aan opvolging voor de vrijgekomen plaatsen in de Raad van Toezicht. Een aantal familieleden heeft belangstelling getoond voor een plaats in het bestuur en Raad van Toezicht, zelfs uit de derde lijn. De komende twee jaar zijn er in het bestuur geen vacatures, in de Raad van Toezicht zijn op dit moment twee vacatures, waarvoor belangstellenden zich gemeld hebben.

Het bestuur en de Raad van Toezicht hebben tweemaal per jaar een gezamenlijke vergadering. Opvolging en vervulling van vacatures is een vast agendapunt op deze vergaderingen.

6.2. Beheer

De beheerder is Koos Weel, broer van de ‘founding father’ van de stichting Gerard Weel. Koos vervult een belangrijke rol in de dagelijkse ondersteuning van onze huurders, maar ook bij het beheer en onderhoud van het gebouw.

Koos is in dienst van de stichting en het bestuur vervult de werkgeversrol. Jaarlijks zal onze voorzitter, te beginnen in 2024, een officieel gesprek als werkgever voeren met de beheerder en daarover rapporteren aan de overige bestuursleden of eventueel de Raad van Toezicht als dat nodig is. Doorgaans neemt de beheerder deel aan de vergaderingen van het bestuur en de gezamenlijke vergaderingen van bestuur en Raad van Toezicht.

6.3. Beheer en ziekte

Voor de stichting is het als werkgever niet meer mogelijk de risico's van ziekte en vervanging van onze beheerder te verzekeren: dit heeft te maken met de leeftijd van onze beheerder.

Bij ziekte van Koos Weel of langdurige afwezigheid springt zijn broer Maarten Weel bij. De komende jaren zal de stichting een financiële voorziening gaan vormen voor vervanging van de beheerder als deze tijdelijk zijn functie niet kan uitoefenen.

6.4. Beheerderswoning

De beheerder heeft een woning van de stichting gelegen in het complex. Het feit dat de beheerder in het complex woont betekent dat hij altijd klaar kan staan voor de huurders

en dat is vaak ook nodig. Daarnaast zal hij ook in de nachtelijke uren moeten ingrijpen bij overlast of klaarstaan als huurders geholpen moeten worden.

De stichting neemt de huur van deze woning voor haar rekening. Contractueel is vastgelegd dat de beheerder en zijn vrouw in de woning kunnen blijven, ook als de beheerder niet meer in staat zou zijn, zijn taken uit te voeren.

6.5. Vrijwilligers

Het bestuur en de Raad van Toezicht bestaan uit vrijwilligers. De bestuurders ontvangen een vacatiegeld van € 50,- per maand. De beheerder is in dienst van de stichting. Voor het onderhoud van het gebouw en de daaromheen gelegen tuin helpen de huurders als vrijwilligers. Zij ontvangen daarvoor een vrijwilligersvergoeding per gewerkt uur. Maarten, de broer van de beheerder Koos Weel, ondersteunt bij onderhoud en vervanging van de beheerder. Ook hij ontvangt een vrijwilligersvergoeding per gewerkt uur.

7. Financiën

De belangrijkste inkomsten van de stichting zijn de huuropbrengsten en de vergoedingen voor de servicekosten. De kale huren volgen de wettelijke huurverhogingen voor sociale woningen.

7.1. Opbrengsten

Zoals eerder aangegeven volgen de huurprijzen de wettelijke huurverhogingen voor sociale woningbouw. Er is vrijwel geen onderbezetting van de woningen en huren worden doorgaans tijdig en volledig ontvangen. De opbrengsten zijn de laatste jaren stabiel en gering stijgend.

7.2. Kosten

De belangrijkste kosten zijn de gebouwlasten, de onderhoudskosten van het gebouw en het salaris voor de beheerder.

De verwachtingen voor de komende jaren zijn:

- *Gebouwlasten:* (gemeentelijke lasten, verzekeringen, energie): deze zullen de komende jaren stijgen met minimaal de inflatie. Voor energie heeft de stichting onlangs een driejarig, vast contract afgesloten;
- *Onderhoudskosten:* zoals aangegeven wachten wij op de definitieve resultaten van het MJOP. De verwachting is dat de jaarlijkse onderhoudskosten sterk zullen stijgen;

- *Personeelskosten*: de personeelskosten zijn de afgelopen jaren redelijk stabiel geweest. Bij grote inflatie volgt het salaris van de beheerder de stijging van kosten van levensonderhoud.

7.3. Resultaten

Sinds de oprichting van de stichting eind 2018 is er voor de vijf jaren een jaarrekening gepubliceerd: 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023.

In twee jaren – 2019 en 2022 – is het boekjaar afgesloten met een negatief resultaat.

De verwachting is dat de stichting op lange termijn jaarlijks een gering positief resultaat kan behalen. Dit onder het voorbehoud van de uitkomsten van het onderzoek voor het MJOP en een ongewijzigde personele bezetting.

7.4. Solvabiliteit en liquiditeit

De stichting heeft een solvabiliteit van 5 eind 2023. Deze ratio is berekend als de verhouding Eigen vermogen/gedeeld door vreemd vermogen.

De liquiditeitsratio is 6,7. Deze is berekend door de kortlopende activa en liquide middelen te delen door het korte vreemd vermogen.

De stichting is bij het ontstaan twee leningen bij de Rabobank aangegaan van in totaal € 175.000, -. Deze leningen dienden om de hypotheek van Gerard Weel af te lossen en voor groot onderhoud van het pand.

Op de eerste lening van € 87.500, - wordt jaarlijks afgelost. Deze lening loopt tot en met 2029.

Op de tweede lening van eveneens € 87.500, - wordt niet afgelost. Tot op heden heeft de stichting te weinig liquide middelen om structureel op deze lening af te lossen.

In 2029, als deze lening afloopt, zal de stichting deze moeten herfinancieren.

7.5. Financiële cyclus en administratie

De penningmeester van de stichting voert de financiële administratie. Hiervoor gebruikt hij E-boekhouden. Recent is het grootboek aangepast zodat voor bestuur en Raad van Toezicht een sterkere controle op de financiële cyclus mogelijk is.

De stichting werkt met de volgende financiële cyclus:

- November: opstellen van de begroting voor het volgende boekjaar. Deze begroting wordt besproken door bestuur en Raad van Toezicht;
- Maart van ieder jaar: publicatie van de jaarrekening nadat deze door het bestuur en de Raad van Toezicht is besproken en goedgekeurd;
- In de loop van het jaar bespreekt het bestuur de uitputting van de begroting en rapporteert daarover aan de Raad van Toezicht.

De controle op de boekhouding vindt plaats door de Raad van Toezicht. Eens in de vijf jaar vindt er ook een beoordeling door een accountant plaats. Dat zal voor het eerst zijn met de jaarrekening 2024.

8. De toekomst

In de bovenstaande tekst zijn al een aantal zaken aangegeven die aandachtspunten vormen voor het beleid in de toekomst. In deze paragraaf staan deze nog eens genoemd en aangevuld:

Beleidspunten toekomst:

- 8.1. Bezetting van bestuur en Raad van Toezicht met familieleden;
- 8.2. Hoewel de beheerder het werk nog jaren kan uitvoeren, nadenken over eventuele opvolging van de beheerder of vervanging indien dat nodig is;
- 8.3. Verdere verduurzaming van het gebouw;
- 8.4. In verband met het vorig punt: onderzoek naar subsidies en sponsoring voor deze verduurzaming;
- 8.5. Uitwerken van een aantal procedures en protocollen in verband met de verhuur en bijvoorbeeld huurachterstanden;
- 8.6. Financieel beleid: voldoende ruimte creëren voor aflossing van de leningen of herfinanciering van de leningen;
- 8.7. Continue zorg voor hygiëne en gedrag huurders;
- 8.8. Verbeteren van woonruimten, indien mogelijk, om het woongenot van onze huurders te verhogen.