
STICHTING
WEERWOLFHUIZEN



Jaarverslag 2023



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Profiel Stichting WeerWolf huizen	3
Doelstelling van de Stichting	
Missie	
Entiteit	
2. Realisatie van de doelstelling van de Stichting	4
Aankoop en verbouwing pand Wateringse Veld tot eerste WeerWolfhuis	
Wat vinden de huurders ervan	
Andere opties tot realisatie van een WeerWolfhuis	
3. Juridische vormgeving rond het WeerWolfhuis in Den Haag	8
Stichting WeerWolf huizen	
WeerWolfhuizen Den Haag BV	
DeWolfPact BV	
4. Bestuur	11
Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden	
Samenstelling	
Belangrijkste activiteiten	
5. Raad van Toezicht	15
Samenstelling	
Rooster van Aftreden	
Taken, functioneren en werkwijze	
Vergaderingen	
Goedkeuringen en besluiten	
Commissies	
Contacten met huurders	
Governance	
Strategische koers 2023 – 2026	

Voorwoord

Het jaar 2023 is het jaar dat het eerste WeerWolfhuis aan de Laan van Wateringseveld 1496 te Den Haag volledig bewoond is geweest.

Door de wooncoach is in december een evaluatie gehouden onder de bewoners en heeft de Raad van Toezicht ook een evaluatief gesprek gevoerd met enkele bewoners. Als belangrijkste conclusies kan geconstateerd worden dat de bewoners erg tevreden zijn. De onderlinge contacten, de groepsapp en het gegeven dat men elkaar begrijpt (gezien de bekende en erkende problematiek van onze jongeren) leveren een grote bijdrage aan het welzijn en zelfstandig kunnen wonen. Aandachtspunt blijft wel dat het organiseren van groepsactiviteiten als belangrijk wordt gezien, maar men daar zelf toch vaak niet de energie voor heeft om dit te organiseren. Dat zal het komende jaar meer vanuit de wooncoach samen met de huismeester georganiseerd worden. De toekomstige bewoners op de inmiddels ontstane wachtlijst zullen hier bij betrokken worden.

Inmiddels zijn we bezig op verschillende locaties in Nederland nieuwe WeerWolfhuizen te realiseren.

Tot slot wil ik dit voorwoord eindigen met mijn dank uit te spreken voor de belangeloze inzet van de leden van onze Raad van Toezicht en de grote betrokkenheid en inzet van het team van DeWolfPact in dit eerste Weerwolfhuis en bij de voorbereidingen voor de realisatie van de volgende WeerWolfhuizen. Maar ook een woord van dank aan onze bewoners die zich hier ook voor inzetten. Zonder die inzet zou dat niet mogelijk zijn.

Roland de Wolf, bestuurder

1. Profiel Stichting WeerWolf huizen

In dit hoofdstuk zijn een korte beschrijving van de doelstelling en de missie van de Stichting en enkele algemene gegevens opgenomen.

Doelstelling van de Stichting

De Stichting WeerWolf huizen is op 15 januari 2019 opgericht.

Dit gebeurde op initiatief van een aantal mensen die zich verbonden voelen met de moeilijkheden die jongeren met niet-aangeboren hersenletsel ondervinden.

Vanuit hun visie op huisvesting en zorg, behandeling en begeleiding van specifieke doelgroepen voelden de initiatiefnemers zich uitgedaagd een concept te ontwikkelen voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel dat als alternatief kan dienen voor het wonen in een verpleeghuis. Dat concept heeft vorm gekregen als “WeerWolfhuis”.

De Stichting stelt zich tot doel “ *WeerWolfhuizen in Nederland te realiseren, waarmee zelfstandige, adequate huisvesting wordt geboden aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel en ernstig traumatisch hersenletsel en waar zij zo zelfstandig en normaal mogelijk kunnen functioneren en voorts al hetgeen hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, direct of indirect, alles in de ruimste zin van het woord.* ”

Missie

Binnen de totale groep mensen met niet-aangeboren hersenletsel of traumatisch hersenletsel is er een groep jongeren die moeilijk aan zelfstandige huisvesting kan komen en/of aangewezen is op een verblijf in een verpleeghuis zonder veel hoop op verdere revalidatie. Het is onze missie om te laten zien dat het voor deze jongeren wel mogelijk is zelfstandig te wonen en vanuit hun persoonsgebonden budget zorg, begeleiding en ondersteuning te krijgen, met als doel om hun leven op een zo normaal mogelijke manier weer voort te zetten.

Entiteit

NAW-gegevens	Stichting WeerWolf huizen Van Stolkweg 31, 2585 JN Den Haag
website	www.weerwolfhuizen.nl
KvK	73697885
Rechtsvorm	Stichting
Aard van activiteiten	Aanbieden van huisvesting en begeleiding
Percentage van zeggenschap	100%

2. Realisatie van de doelstelling van de Stichting

In dit hoofdstuk doen we verslag van wat er sinds de oprichting van de Stichting is gebeurd om de doelstelling van de Stichting te realiseren. Belangrijkste feiten zijn dat eind december 2020 de definitieve aankoop en overdracht van een pand in het Wateringse Veld plaats vonden, een dik jaar later met de verbouwing van dit pand gestart kon worden en vanaf november 2022 de eerste bewoners hun intrek konden nemen in een appartement.

Daarnaast hebben zich nog enkele andere opties tot realisatie van een WeerWolfhuis voorgedaan, waarmee we dit hoofdstuk afsluiten.

Aankoop en verbouwing pand Wateringse Veld tot het eerste WeerWolfhuis

Het pand aan de Laan van Wateringse Veld 1496 is aangekocht van woningcorporatie Staedion. In het pand bevonden zich op de begane grond kinderdagverblijven en op de 1^e en 2^e verdieping kantoorruimten voor kleinschalige ondernemingen.

Hoewel de Rabobank in principe bereid bleek tot het verstrekken van een hypothecaire lening, was er ook inbreng van eigen kapitaal noodzakelijk. Omdat de Stichting daar zelf niet over beschikte, is gezocht naar maatschappelijke financiers, welke uiteindelijk ook gevonden werden.

Op 15 december 2020 vond de overdracht plaats van het pand aan de besloten vennootschap WeerWolfhuizen Den Haag (zie hoofdstuk 3).

Uit een eerdere verkenning van de bereidheid van de gemeente Den Haag om mee te werken aan het verlenen van een bouwvergunning resp. het wijzigen van de bestemming van het pand was al duidelijk geworden dat de kinderdagverblijven moesten blijven; en dat de omgevingsvergunning dan mogelijk zou zijn via een zogenoemde 'kruimelontheffing'.

Na ontvangst van het advies van het HIT-team van de gemeente Den Haag ¹⁾ is het verbouwingsplan definitief uitgewerkt en vervolgens werd de bouwvergunning aangevraagd. Deze aanvraag betrof het verbouwen van de kantoorruimten op de 1^o en 2^o verdieping tot dertien appartementen. De bouwvergunning werd door de gemeente Den Haag op 28 februari 2022 afgegeven en de feitelijke bouwstart was op 23 maart. De directievoering van de gehele verbouwing was in handen van medewerkers van DeWolfPact.

Tijdens de bouw kwamen gebreken aan technische installaties naar boven, als gevolg van achterstallig onderhoud of veroudering. De kosten voor het herstel of vervanging zijn "meegenomen" in de bouwkosten of in het meerjarig-onderhoudsplan. Vanwege lekkages had het vernieuwen van het dak boven een deel van het kinderdagverblijf de meeste prioriteit. Dat onderhoud kon in het verslagjaar uitgevoerd worden met een extra dotatie vanuit de BV WeerWolfhuizen Den Haag.

De 13 appartementen zijn gefaseerd opgeleverd: de eerste vijf appartementen op 7 november en de laatste appartementen begin december 2022. Hierdoor vond ook de verhuizing van bewoners naar hun nieuwe appartement gefaseerd plaats. In het vroege voorjaar van 2023 waren alle appartementen verhuurd (in hoofdstuk 4 komen we daar nog op terug).

¹⁾ Het HIT beoordeelt in een vroeg stadium nieuwe particuliere initiatieven, die niet in bestemmingsplannen passen op wenselijkheid, mogelijke obstakels en de te verwachten procedures.



Sleuteloverdracht aan een van de eerste bewoners

Wat vinden de huurders ervan

De wooncoach, de heer Jasper Vedder, is voor de huurders de belangrijkste contactpersoon. Hij is gemiddeld 1 tot 2 uur per week fysiek aanwezig in het WeerWolfhuis; daarnaast is er contact via de telefoon, mail of app. Er zijn vooral vragen naar meer informatie over bijvoorbeeld hoe kom ik aan fysiotherapie; hoe zit dat met die energietoeslag? Ook begeleiders van andere organisaties vragen de heer Vedder om feedback.

Hij besteedt veel aandacht aan het geven van informatie aan kandidaat-huurders (en hun ouders), aan de invulling en het verloop van de aanmeldprocedure en aan de introductie van een nieuwe bewoner in het WeerWolf huis.

In het najaar van 2023 heeft de heer Vedder met alle bewoners een gesprek gevoerd om te peilen hoe het wonen in het Weerwolffhuis bevalt. Van die gesprekken is een samenvattend verslag gemaakt.

De meerwaarde van het WeerWolfhuis is volgens de bewoners dat ze elkaar goed begrijpen: “een half woord is genoeg”. Iedereen respecteert elkaar en laat de ander in z’n waarde. Onderling is er een goed contact. De bewoners hebben een groepsapp en men doet het een en ander voor elkaar als burenhulp. Positief werd ook gevonden dat ouders elkaar ontmoeten en zaken en ervaringen bij elkaar herkennen.

Uit de gesprekken kwamen ook nog enkele wensen en vragen naar voren. Er bleek een grote behoefte aan een “buitenruimte” en het kunnen beheersen van de temperatuur op zeer warme zomerdagen. Twee bewoners zijn hierover eind november in gesprek gegaan met twee leden van de Raad van Toezicht.

Andere opties tot realisatie van een WeerWolfhuis

In onze twee vorige jaarverslagen hebben we melding gemaakt van enkele mogelijkheden die zich leken voor te doen voor de realisatie van een volgend WeerWolfhuis.

Het betrof opties in Vinkel (gemeente Den Bosch), Den Haag en Wassenaar. Wat de eerst genoemde optie betreft bleek de gemeente Den Bosch niet bereid mee te werken aan het afgeven van een vergunning voor de verbouw van een bedrijfspand tot 24 appartementen. Met betrekking tot de andere twee opties werd duidelijk dat een realisatie van een WeerWolfhuis op de beoogde locaties in ieder geval niet op korte termijn mogelijk is. Beide opties in Den Haag en Wassenaar blijven echter wel “in beeld”.

De directie is door verschillende initiatiefgroepen benaderd over een eventuele samenwerking met Stichting WeerWolf huizen. Het betreft veelal (een groep) ouders die voor hun kind(eren) met NAH of vergelijkbare problematiek op zoek zijn naar een specifieke woonvorm. Dit heeft in een aantal gevallen nog niet tot concrete afspraken geleid omdat de initiatiefgroepen nog op zoek zijn naar of in gesprek zijn met woningcorporaties over beschikbare panden.

Kansrijker lijkt een mogelijkheid in Bodegraven, waar een groep ouders een pand op het oog heeft en de stichting om ondersteuning heeft gevraagd. Op advies van de heer De Wolf heeft er een gesprek plaats gevonden met de gemeente, in de persoon van de wethouder en twee ambtenaren, de moeder van een jongere met NAH en de bestuurder van woningcorporatie Mozaïek Wonen. De woningcorporatie is afgehaakt aangezien er voor hen te weinig en te kleine appartementen gerealiseerd kunnen worden op deze locatie. De gemeente, eigenaar van de locatie, heeft aan onze stichting gevraagd of wij hier zelfstandig een WeerWolfhuis zouden willen realiseren. In het overleg is afgesproken dat Stichting WeerWolfhuizen zal onderzoeken of het pand mogelijkheden biedt tot het realiseren van geschikte appartementen.

Op het eind van het verslagjaar is duidelijk geworden dat de constructie van het gebouw het mogelijk maakt er geschikte appartementen te realiseren. Er is een globale massastudie gemaakt die aan de gemeente is gepresenteerd en door de ambtenaren positief ontvangen. Indien nu ook het college

en de raad positief reageren en de financiële condities voor de verkrijging van de locatie helder zijn, kan op grond daarvan in 2024 een eerste kostenraming van de verbouwing opgesteld worden en vervolgens een concept-businesscase. Pas dan weten we of het plan ook financieel haalbaar is.

In het verslagjaar ontving de stichting van het samenwerkingsverband Drechtsteden een uitnodiging tot het geven van een presentatie tijdens een bijeenkomst welke werd omschreven als een inspiratiesessie voor “de zorgzame buurt”. Het betrof een pitch met presentaties van verschillende partijen met de bedoeling draagvlak te creëren voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De presentatie van de stichting werd gehouden door twee bewoners van ons WeerWolfhuis samen met de wooncoach en de bestuurder. De inbreng van de beide bewoners was indrukwekkend en overtuigend.

Dit heeft geleid tot een serieuze mogelijkheid binnen een nieuw te bouwen complex in Papendrecht met in totaal 120 woningen met sociale- en midden huur. De nieuwbouw wordt gefaseerd uitgevoerd. In de 1^e fase gaat het om 30 appartementen (met label “zorgwoning”), waarvan er een aantal (8-10) beschikbaar gesteld zouden kunnen worden voor jongeren met NAH.

In 2024 wordt deze mogelijkheid verder uitgewerkt.

3. Juridische vormgeving rond het WeerWolfhuis in Den Haag

De juridische/organisatorische constructie rond het WeerWolfhuis in Den Haag is ongebruikelijk en ingewikkeld. Stichting WeerWolf huizen, WeerWolfhuizen Den Haag BV en DeWolfPact BV zijn hierbij betrokken en vervullen er elk een eigen rol. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de achtergronden daarvoor.

Stichting WeerWolf huizen

In het begin van dit hoofdstuk schreven we al dat Stichting WeerWolf huizen begin 2019 is opgericht. De centrale initiatiefnemer hiervoor is Roland de Wolf, die al lange tijd erg begaan is met het lot van mensen met NAH. Hij was betrokken bij de patiëntenvereniging Hersenletsel.nl, waarvan hij van 2017 tot 2021 de voorzitter van het bestuur was.

Het doel van de stichting is het realiseren van betaalbare huisvesting voor jongeren met NAH. Het einddoel is dat de stichting op veel plaatsen in Nederland betaalbare huisvesting voor de doelgroep kan realiseren. Dit maatschappelijke doel bracht logischerwijze de keuze voor een stichting met zich mee, namelijk een instelling zonder winstoogmerk met een Raad van Toezicht die onder meer toezicht houdt op het borgen van continuïteit en integriteit en op de transparantie van alle stichtingsactiviteiten.

De stichting kan zich niet kwalificeren als woningcorporatie (d.w.z. toegelaten instelling in de volkshuisvesting), omdat het uitdrukkelijke doel is om de woonruimten alleen aan jongeren te verhuren, en bij de selectie van mogelijke nieuwe huurders te letten op een goede onderlinge relatie tussen alle bewoners. Een woningcorporatie zou dat niet mogen.

De stichting kan zich ook niet kwalificeren als toegelaten zorginstelling, omdat het uitdrukkelijke doel is dat de bewoners zelf de regie voeren over hun eigen zorgverlening. Het is de bedoeling dat alle bewoners gebruik maken van hun persoonsgebonden budget voor het zoeken van ADL-, en thuiszorg. Of een WMO-indicatie hebben voor ondersteuning, begeleiding of andere vormen van hulpverlening. Wel is in deeltijd een wooncoach aanwezig om bewoners te adviseren bij de keuze tussen de verschillende zorgaanbieders. Een toegelaten zorginstelling zou in beginsel de hulp en zorg zelf moeten leveren.

WeerWolfhuizen Den Haag BV

In 2021 deed zich de kans voor om een kantoorgebouw in Den Haag aan de Laan van Wateringseveld / Osloweg te kopen. Om juridische en fiscale redenen was het oprichten van een BV voor het exploiteren van de zakelijke ruimten op de begane grond het meest aangewezen. Het bleek echter te ingewikkeld om de verhuur van de ruimten op de begane grond en op de eerste en tweede verdieping in juridisch/organisatorisch opzicht van elkaar te scheiden. Gegeven deze situatie, was het logisch om ook de verhuur van de te realiseren woonruimte op de eerste en tweede verdieping in dezelfde BV onder te brengen.

Als beginnende stichting zonder startkapitaal was het onmogelijk om voldoende financiering voor de verbouw te verkrijgen. Gelukkig bleek het mogelijk om twee maatschappelijk betrokken financiers bij de BV te betrekken. Zij brachten een deel van het startkapitaal van de BV in, zodat het

haalbaar werd voor een commerciële bank om het restant van het voor de aankoop en verbouwing benodigde kapitaal aan de BV te lenen. Daarmee werden deze ondernemers de grootste aandeelhouder van de BV en is de stichting voor 10 % aandeelhouder van de BV. Dit is vastgelegd in een participatie- en aandeelhoudersovereenkomst. De BV is alleen gericht op het exploiteren van een WeerWolfhuis in Den Haag.

Het bestuur van de BV is ondergebracht bij de stichting. De stichting heeft voor de directievoering van het gehele complex (bewoners WeerWolfhuis en de commerciële verhuur van de kinderdagverblijven) een overeenkomst van opdracht afgesloten met DeWolfPact. Door de BV wordt een vergoeding betaald aan de stichting voor het besturen en de directievoering van de BV; de stichting betaalt 50 % van deze vergoeding aan DeWolfPact voor de directievoering.

Roland de Wolf en de overige medewerkers van DeWolfPact werken voor alle overige activiteiten van de stichting op vrijwillige, onbezoldigde basis.

De Raad van Toezicht van de Stichting moet verschillende handelingen van de directeur ten behoeve van de BV (zoals het instemmen met de begroting of met de jaarrekening) vooraf goedkeuren. Sommige statutaire taken van de Raad van Commissarissen van de BV worden uitgeoefend door de Raad van Toezicht van de Stichting. De Raad van Toezicht voert bijvoorbeeld ook, mede namens de andere aandeelhouders, het jaarlijkse functioneringsgesprek met de directeur.

DeWolfPact BV

De WolfPact levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing van het zorgstelsel in Nederland, vooral op het terrein van kwaliteit, maar ook daar waar huisvesting, zorg en welzijn en behandeling elkaar raken. De WolfPact streeft ernaar meer kwaliteit te realiseren tegen minder kosten door nieuwe vormen van wonen en zorg te introduceren en te realiseren.

DeWolfPact is ervan overtuigd dat een optimale kwaliteit van leven van de cliënt samenhangt met de intrinsieke motivatie van medewerkers om zorg uit te voeren vanuit professionele wettelijke kaders (IGJ-normen) met respect voor de eigenheid en uniciteit van de cliënt. De WolfPact biedt in alle verschillende situaties ondersteuning door het maken van kwaliteitsscans en incidentenanalyses. Ook levert DeWolfPact teamtrainingen en kan er meewerkende coaching worden ingezet om de kwaliteit van zorg op een hoger plan te trekken.

Daarnaast geeft De WolfPact specialistisch advies op het gebied van vastgoed en zorg voor kwetsbare mensen, het ontwikkelen van marktconforme zorghuisvestingsconcepten en het realiseren daarvan op betaalbare, verantwoorde en duurzame wijze. DeWolfPact biedt ondersteuning bij uiteenlopende vastgoedvraagstukken: van advies bij vervangingsinvesteringen in gebouw(en) en techniek tot volledige begeleiding bij de voorbereiding en uitvoering van renovatie en/of nieuwbouwtrajecten.

Het bovenstaande laat zich samenvatten in onderstaand schema:

DeWolfPact BV
Eigenaar: Roland de Wolf
Producten: Kwaliteit in zorg
Zorghuisvesting

Roland de Wolf is initiatiefnemer en oprichter van de stichting WeerWolfhuizen. De stichting heeft als doel het realiseren van huisvesting op diverse plaatsen in Nederland voor jongeren met niet-aangeboren hersenletsel (en soortgelijke doelgroepen). Voor het realiseren en besturen van het WeerWolfhuis in Den Haag heeft de stichting een overeenkomst van opdracht gesloten met DeWolfPact BV. In die overeenkomst is vastgelegd dat DeWolfPact BV door de stichting ingezet wordt voor het uitvoeren van alle diensten en werkzaamheden die de stichting ingevolge de managementovereenkomst met WeerWolfhuizen Den Haag BV zal uitvoeren ten behoeve van het WeerWolfhuis in Den Haag.

WeerWolfhuizen Den Haag BV
Aandeelhouders: John Dory BV en stichting WeerWolfhuizen
Eigenaar pand WeerWolfhuis Laan van Wateringseveld 1496, Den Haag
Bestuur: Stichting WeerWolfhuizen
Directeur: Roland de Wolf

Stichting WeerWolfhuizen
Realiseren huisvesting voor (jongeren) met NAH en soortgelijke doelgroepen.
Bestuurder: Roland de Wolf
Raad v Toezicht: toezicht op good governance

De stichting en Weerwolfhuizen Den Haag BV hebben voor de exploitatie van het WeerWolfhuis in Den Haag een managementovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de stichting is belast met het bestuur van de BV. De stichting heeft Roland de Wolf aangewezen om namens haar het bestuur van de BV te voeren, en heeft dit vastgelegd in de overeenkomst van opdracht die de stichting als bestuurder van de BV met DeWolfPact BV heeft gesloten. De stichting laat alle diensten en werkzaamheden voor het WeerWolfhuis in Den Haag uitvoeren door of onder verantwoordelijkheid van Roland de Wolf; om dit te formaliseren is hij benoemd tot directeur van WeerWolfhuizen Den Haag BV.

4. Bestuur

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De Stichting WeerWolf huizen heeft een eenhoofdige raad van bestuur, die tijdens de opbouwfase van de Stichting en de realisatie van de eerste WeerWolf huizen onbezoldigd is. Volgens de statuten is de directie belast met de algemene en dagelijkse leiding van de Stichting en draagt verantwoordelijkheid voor de algemene gang van zaken.

De taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en de wijze van besluitvorming van de directie zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in een bestuursreglement, waaraan de Raad van Toezicht goedkeuring heeft verleend.

Samenstelling

	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
R.J. de Wolf	Bestuurder Stg. WeerWolf huizen Eigenaar DeWolfPact BV Mede-eigenaar DutchCarePact BV	Voorzitter Stichting De Waalse School, Den Haag Lid wetenschappelijke adviesraad JAIN

Naast de onbezoldigde bestuurder is er nog een klein team van medewerkers van DeWolfPact aan de Stichting verbonden. Ook zij verrichten hun werkzaamheden voor de Stichting onbezoldigd. De wooncoach en de huismeester worden betaald vanuit de servicekosten van de WeerWolfhuizen Den Haag BV.

Belangrijkste activiteiten

De directie heeft zich in het verslagjaar gericht op het definitief maken van de verbouwkosten, het verder opbouwen van de organisatie binnen de stichting en de besloten vennootschap en op de verhuur van de appartementen en overige ruimten. Daarnaast heeft de directie initiatieven ontplooid tot het realiseren van een WeerWolfhuis in andere steden. In hoofdstuk 2 is hiervan reeds melding gemaakt.

- *Beheer en administratie*

Nadat de verbouwing klaar was, is een van de medewerkers van DeWolfpact als huismeester belast met de dagelijkse werkzaamheden in het pand, zoals schoonmaak en klein onderhoud. Het vastgoedbeheer voor 24/7 storingsmeldingen en klachtafhandeling dienaangaande is uitbesteed aan CvH vastgoedbeheer.

In september is bij de gemeente een subsidieaanvraag gedaan voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak. In februari 2024 is bekend geworden dat de subsidie is toegewezen. In dit nieuwe jaar zal nu een plan worden gemaakt voor de realisatie hiervan.

Administratiebureau Admi 80 verzorgt de financiële administratie en de Btw-aangifte voor de besloten vennootschap.

Immohaegge Beheer verzorgt de huurdersadministratie (inning huren, incasso bij huurachterstand, navolging wettelijke voorschriften, huurverhogingen). Beide administraties zijn gekoppeld en de directie kan digitaal volgen wat er gebeurt.

De administratie van de Stichting is eveneens bij AdMi 80 ondergebracht. Omdat de Stichting het beheer doet voor de B.V. is de Stichting Btw-plichtig. AdMi 80 verzorgt die Btw-aangifte.

- *Website, social media en nieuwsbrieven*

De website vervult een functie in de public relations van de stichting en in de aanmeldprocedure voor een appartement in het WeerWolfhuis.

Via de website kan men zich ook aanmelden voor de ontvangst van een Nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen met betrekking tot de WeerWolfhuizen. Ieder kwartaal verschijnt er een Nieuwsbrief.

Daarnaast worden de public relations onderhouden door op sociale media als LinkedIn (258 volgers), facebook (368 volgers) en instagram berichten te plaatsen en breed posters en flyers te verspreiden.

- *Aanmelding en verhuur appartementen*



In de afgelopen jaren is gebleken dat verwijzende organisaties als revalidatiecentra en relevante verpleeghuizen, medewerkers van Stichting Studeren en Werken op Maat en de WMO-consulenten een belangrijke rol spelen in het aanmeldtraject van kandidaat-huurders. De contacten met verwijzende instanties worden structureel door de wooncoach onderhouden. Uit de aanmeldingsprocedure voor de eerste 13 appartementen is duidelijk geworden dat bij een deel van de doelgroep het besluitvormingsproces om zelfstandig te gaan wonen veel tijd vraagt. Nu er mondjesmaat een appartement weer beschikbaar komt voor de verhuur blijkt die tijd kandidaat-huurders meer gegeven te zijn. Een bijkomend voordeel voor hun besluitvormingsproces is dat kandidaat-huurders nu een bewoond en ingericht appartement kunnen bezichtigen en zich beter een voorstelling kunnen maken van het wonen in het WeerWolfhuis.

Bij de verhuur van de eerste 13 appartementen was er voor 4 appartementen sprake van tijdelijke verhuur. Deze vier appartementen kwamen eind 2023 successievelijk weer beschikbaar voor nieuwe huurders die op een wachtlijst waren geplaatst. Alle 13 appartementen zijn nu verhuurd aan jongeren uit onze doelgroep en in februari 2024 telde de wachtlijst 5 personen.

- *Contacten en activiteiten met huurders appartementen*

Uit de contacten met de bewoners blijkt dat zij een groot woonplezier ervaren. Aan het begin van het jaar hebben ze elkaar al wat leren kennen tijdens de Nieuwjaarsbijeenkomst in januari 2023. Die kennismaking werd later nog eens voortgezet bij een gezellig etentje in een buurtrestaurant, waarbij ook de heren De Wolf en Vedder aanwezig waren.

Een mooie activiteit was ook de 12e editie van het Wateringse Veld loopfestijn. Het was een prachtige dag en voordat het startschot gelost werd, hebben bewoners aan de wijkbewoners en de deelnemers iets verteld over het wonen in een WeerWolfhuis. Enkele bewoners hebben zelf meegedaan aan het loopfestijn.

Uit gesprekken met de bewoners bleek dat zij behoefte hadden om aan de voorzijde van het pand de mogelijkheid te hebben om buiten te kunnen zitten. Er is aan deze vraag gehoor gegeven door een bank voor buiten aan te schaffen.



Deze bank vervangt echter niet de wens naar het hebben van een “echte” buitenruimte. Er is een ontwerp gemaakt voor een binnentuin waar de bewoners tot rust kunnen komen, elkaar kunnen ontmoeten en familie en vrienden kunnen ontvangen.

In samenwerking met hovenier Van Rij is in het najaar gestart met het realiseren van het eerste deel van de ‘Ontmoetingstuin’. Het gaat hierbij om vaste onderdelen zoals schutting, bodembedekking en de eerste aanplanting. De verdere aanplant met bloemen en dergelijke zal in het voorjaar van 2024 gebeuren.

De kosten ervan kunnen worden bestreden door een “vriendschappelijke” offerte van de hovenier, de opbrengst van de sponsorloop Wateringse Veld, crowdfunding in de buurt en steun van SWOM voor het krijgen van andere giften.

- *Ontwikkelen Netwerk en Samenwerking*

Door de betrokkenheid van medewerkers van DeWolfPact bij de Stichting is ook het netwerk ingebracht van zorgorganisaties, patiëntenverenigingen en revalidatiecentra die zich (mede) richten op de doelgroep jongeren met NAH. De Stichting, met name in de persoon van de wooncoach en de directeur, benut dit netwerk voor het verstevigen en uitbreiden voor haar eigen activiteiten.

Sinds 2021 is er contact en overleg met Stichting Studeren & Werken op Maat (SWOM). SWOM biedt persoonlijke begeleiding bij de inrichting van het leven van “young professionals” met een arbeidsbeperking. Dit varieert van hulp bij het afronden van een studie waarin mensen vast gelopen zijn, tot begeleiding bij het vinden van de juiste baan, het voorbereiden op het sollicitatiegesprek en het voeren van een functioneringsgesprek, tot hulp bij het organiseren van zelfstandig wonen, inzicht en hulp bij het regelen van de financiën. De doelgroepen van beide stichtingen hebben veel overeenkomsten, en samenwerking heeft dus veel voordelen. Stichting WeerWolf huizen brengt als expertise “huisvesting” in en SWOM “begeleiding bij studie en werk”.

Met de Raad van Toezicht is afgesproken dat de samenwerking met SWOM zich eerst richt op de bewoners van het Weerwolfhuis in Wateringse Veld, als een pilot voor de samenwerking. Die samenwerking is tot uitdrukking gekomen bij de aanmelding en bij de begeleiding van enkele bewoners van het WeerWolfhuis.

Tevens is medio 2023 het initiatief genomen tot het gezamenlijk oprichten van een Vriendenstichting t.b.v. fondsenwerving voor specifieke projecten vanuit beide organisaties. Zo’n Vriendenstichting heeft een ANBI-status en de gezamenlijkheid biedt een bredere basis en is daarom ook aantrekkelijker om aan te doneren.

Er is een werkgroep gevormd waaraan onzerzijds de heren Mazel, Holtrop en De Wolf deelnemen. De werkgroep heeft als eerste activiteit de missie en visie op papier gezet die beide organisaties met elkaar verbinden. Deze notitie is in de oktobervergadering van de Raad van Toezicht besproken en vastgesteld. In 2024 zal het oprichten van de vriendenstichting daadwerkelijk gerealiseerd worden.

In het verslagjaar zijn tevens contacten gelegd met soortgelijke organisaties, namelijk met Stichting Hart voor Werk en Stichting Buzinezzclub Foundation.

Hart voor Werk ondersteunt mensen met niet aangeboren hersenletsel (NAH) of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hart voor Werk biedt maatwerk met opleidingen, trainingen en cursussen voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar met een (grote) afstand naar onderwijs, werk en/of een combinatie hiervan. Speciaal voor deze doelgroep is het 'Programma De Talent Booster' ontwikkeld.

Stichting Buzinezzclub Foundation is met name actief in (de regio) Rotterdam. Zij helpen jongeren bij het vinden van een baan, het starten van een opleiding of een eigen bedrijf. Een verbinding is gevonden in het zoeken naar mogelijkheden voor een WeerWolfhuis in Rotterdam.

5. Raad van Toezicht

Samenstelling

De Raad van Toezicht bestaat uit vijf leden, drie vrouwen en twee mannen.

Opgave functies per januari 2024

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
R.G. Mazel, voorzitter	Gepensioneerd rijksambtenaar / freelance wetgeversjurist voor de Centrale Bank van Curaçao en Sint Maarten	Voorzitter Stichting Welzijnsfonds Saffier, Den Haag (tot 1 oktober 2023) Penningmeester Stichting De Waalse School, Den Haag Coördinator v.h. bewonerscomité "Voor een stijlvolle Voorde", Rijswijk (vanaf 1 november 2023)
T.A. Holtrop, secretaris	Private Banker Bank ten Cate	Commissaris IBM Bonda Bestuurslid Stichting Onderzoek en Preventie Zuigelingensterfte Bestuurslid Stichting 113 Fonds zelfmoordpreventie Bestuurslid Stichting De Merel Bestuurslid Stichting Ons Thuis
E. Groeneveld	Bestuurder Woonkracht 10	Examinator / Extern deskundige Hogeschool Rotterdam Bestuursvoorzitter Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid
N.C. Stolk-Luyten	Directeur Resolutie en Intern Bedrijf, De Nederlandsche Bank	Lid Raad van Toezicht Cancer Center Amsterdam (CCA) Lid Comité van Aanbeveling Scholenstrijd.nl Lid Raad van Advies Rechtbank Den Haag Voorzitter Adviesraad van de Justitiële Informatiedienst (JustID) van het Ministerie van Justitie en Veiligheid Lid adviescommissie Nationaal Groeifonds
M. Kop-Wijering	Plaatsvervangend commandant / bestuurder Militair Revalidatie Centrum Aardenburg	Lid Raad van Toezicht Stichting Recovery on the Battlefield

Rooster van aftreden

Conform het rooster van aftreden eindigde de eerste termijn voor mevrouw Stolk en de heer Holtrop op 31 december 2022. In de bijeenkomst van 14 december 2022 werden beiden unaniem benoemd voor de tweede termijn. In 2023 was er geen beëindiging van een termijn aan de orde.

Het Rooster van Aftreden is als volgt:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
R. Mazel										
M. Kop			02.06.2022							
L. Groeneveld										
T. Holtrop										
N. Stolk										

 aftreden eerste termijn per 31 december betreffende jaar
 aftreden tweede termijn per 31 december betreffende jaar

Taak, functioneren en werkwijze

In de statuten van de Stichting is de taak van de Raad van Toezicht (RvT) als volgt omschreven:

“De RvT is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken in de Stichting en met het toezicht op de directie en het door de directie gevoerde beleid en beheer en is voorts belast met de taken en bevoegdheden die de RvT conform de statuten is toegekend. De RvT staat de directie, gevraagd en ongevraagd, met raad terzijde. De RvT richt zich bij de vervulling van zijn taak uitsluitend op het belang van de Stichting en alle bij de Stichting betrokkenen. De RvT is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren”.

De raad van toezicht hanteert voor zijn functioneren en werkwijze een aantal uitgangspunten:

- een onafhankelijke opstelling van de RvT –leden, met voor ieder een gezamenlijke maar ook eigen specifieke verantwoordelijkheid, conform de uitgangspunten van good governance (zoals beschreven door de Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in Zorg & Welzijn)
- geen belangenverstrengeling
- vergaderingen van de RvT vinden onder eigen verantwoordelijkheid plaats, (grotendeels) in bijzijn van de Raad van Bestuur (RvB)
- de RvT is zelf verantwoordelijk voor de agenda, die wordt opgesteld in overleg met de RvB
- de RvT benoemt de registeraccountant en kan (zelf of op voorstel van de RvB) de aan deze verleende opdracht(en) intrekken of verbreden
- de RvT geeft inhoud aan haar betrokkenheid bij en het toetsen van het organisatiebeleid
- de profilering van de RvT is gebaseerd op en wordt begrensd door de in de statuten vastgelegde doelstellingen van de Stichting en door (de nadere uitwerking in) het “Reglement raad van toezicht”

Vergaderingen

De Raad van Toezicht heeft in 2023 driemaal een reguliere vergadering gehouden (op 4 april, 6 juli en 24 oktober).

Voor elke vergadering zijn de ontwikkelingen binnen de Stichting geagendeerd, zoals in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Een vast agendapunt is ook de bespreking van het zogenoemde risicobeheersingsschema. In dat schema zijn per niveau de risico's en de mogelijke impact geïnventariseerd. Voor elk risico worden de te treffen beheersmaatregelen beschreven en wordt aangegeven hoe reëel het risico wordt ingeschat (klein, gemiddeld, groot). Het risicobeheersingsschema wordt t.b.v. elke vergadering geactualiseerd en geagendeerd.

Van iedere vergadering wordt een verslag gemaakt met daaraan gekoppeld een actie- en afsprakenlijst en een besluitenlijst.

Goedkeuringen en besluiten

In het verslagjaar heeft de Raad van Toezicht de volgende documenten goedgekeurd:

- de jaarrekening 2022 van de Stichting WeerWolf huizen
- het Jaarverslag 2022 van de Stichting WeerWolf huizen
- de jaarstukken 2022 van WeerWolfhuizen Den Haag BV
- de begroting 2024 van de Stichting WeerWolf huizen
- de notitie over missie en visie van de samen met SWOM op te richten Vriendenstichting.

Tevens heeft de Raad van Toezicht besloten tot het verlenen van goedkeuring aan het besluit van de directie tot vaststelling van de begroting 2024 van WeerWolfhuizen Den Haag BV

Commissies

Vanaf de startperiode kent de Raad van Toezicht een remuneratiecommissie, welke bestaat uit de heer Mazel en mevrouw Stolk; met als plaatsvervangend lid de heer Holtrop.

De remuneratiecommissie heeft eind november het jaarlijks gesprek met de directeur gevoerd en daarvan schriftelijk verslag uitgebracht, zowel aan de gehele Raad van Toezicht als aan de overige aandeelhouders van WeerWolfhuizen Den Haag BV.

Bij de “interne evaluatie” in december 2022 is afgesproken om de auditcommissie met ingang van 2023 te activeren. De auditcommissie bestaat uit de heer Holtrop en mevrouw Groeneveld. Tevens werd afgesproken dat de auditcommissie aansluit bij de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering van WeerWolfhuizen Den Haag BV om hiermee de rol van “kleine aandeelhouder” meer inhoudelijk te kunnen vervullen.

Contacten met huurders

De Raad van Toezicht heeft besproken hoe zij het contact met bewoners kan onderhouden.

De algemene opvatting is dat dat contact zich het beste organisch kan ontwikkelen bij informele activiteiten als een barbecue, een borrel of de opening (in 2024) van de ontmoetingstuin.

Daarnaast wordt er eens per jaar een gesprek georganiseerd van twee RvT-leden met twee of drie bewoners. In 2023 vormde het verslag van de gesprekken die de wooncoach met alle huurders heeft gevoerd, het uitgangspunt voor het gesprek dat mevrouw Stolk en de heer Holtrop met twee bewoners hadden.

Governance

De Stichting WeerWolf huizen onderschrijft de beginselen die in de Governance Code Zorg zijn vastgelegd. Statutair is het volgende vastgelegd: “Leden van de RvT ontvangen voor de door hen in die hoedanigheid voor de Stichting verrichte werkzaamheden geen beloning, middellijk noch onmiddellijk. Onder beloning wordt niet verstaan: een redelijke, niet bovenmatige vergoeding voor de ten behoeve van de Stichting gemaakte kosten; en /of een niet bovenmatig vacatiegeld.

Leden van de RvT mogen geen directe belangen hebben bij de Stichting”.

In het verslagjaar is er in de Raad van Toezicht uitvoerig gesproken over de verhouding tussen de Stichting en WeerWolfhuizen Den Haag BV. Zoals in het derde hoofdstuk al is beschreven is de Stichting de bestuurder van de BV. De Stichting brengt de nodige kennis en expertise in, in de vorm van de directeur en zijn team. Om de opdracht aan DeWolfPact goed te regelen is er een “Overeenkomst van Opdracht” opgesteld.

De Raad van Toezicht is er zich namelijk terdege van bewust dat de schijn van belangenverstremgeling onvermijdelijk is als gevolg van de verschillende rollen van de heer De Wolf. In de overeenkomst zijn dan ook diverse maatregelen opgenomen om dat risico te beheersen. Zo is opgenomen dat DeWolfPact geen bovenmatige tarieven in rekening mag brengen, dat de heer De Wolf verantwoordelijk is voor de integere behartiging van zijn belangen, en dat hij verantwoording aflegt aan de Raad van Toezicht (i.c. de remuneratiecommissie) over de correcte uitvoering van de managementovereenkomst en van de overeenkomst tot opdracht.

Daarnaast het administratiekantoor de aparte opdracht om posten extra te monitoren waarbij mogelijk belangenverstrengeling kan optreden, en daarover zo nodig direct aan de Raad van Toezicht te rapporteren.

De Raad van Toezicht is formeel vanaf 2019 in functie. Hoewel het gebruikelijk is om eens per twee jaar het eigen functioneren te evalueren, maakten de coronajaren 2020 en 2021 waarin minder vaak en veelal digitaal vergaderd moest worden, dit minder zinvol. Vandaar dat pas eind 2022 voor het eerst een evaluatie plaats vond. Een volgende evaluatie vindt in 2024 plaats.

Strategische koers 2023 – 2026

In de bijeenkomst van december 2022 is gesproken over de strategische koers voor de periode 2023 – 2026 aan de hand van de thema's marktonderzoek / doelgroep, samenwerking en financiering.

De strategische koers voor de komende jaren is puntsgewijs als volgt samen te vatten:

- De Stichting WeerWolf huizen blijft zich primair richten op jongeren met NAH die moeilijk aan zelfstandige huisvesting kunnen komen en/of aangewezen zijn op een verpleeghuis. Deze primaire gerichtheid sluit overigens niet uit dat jongeren met soortgelijke problematiek of een wat hogere leeftijd (dan 35 jaar) een appartement in het WeerWolfhuis kunnen huren wanneer zij passen in de bestaande woongroep.
- Een indicatie (WMO of Wlz) is noodzakelijk voor de toewijzing, omdat het “zorgwoningen” betreft; eveneens is zo'n indicatie een voorwaarde voor het verkrijgen van de extra huurtoeslag.
- Het moet gaan om jongeren die vanwege hun aandoening moeilijk aan een woning kunnen komen.
- Het zelfstandig wonen moet een meerwaarde hebben voor de jongere.
- We moeten structureel werken aan onze naamsbekendheid, bij onze potentiële doelgroep, verwijzende instanties, gemeenten en via het netwerk.
- Het concept van de WeerWolfhuizen moet nog beter geformuleerd worden (op papier en via audiovisuele middelen).
- Het concept van de WeerWolfhuizen moet vervolgens uitgerold worden; de Stichting moet fondsen werven om dat te kunnen doen.
- We moeten in de toekomst ook zelf gericht zoeken naar het vinden van geschikte locaties. We moeten niet alles wat voorbijkomt aangrijpen, maar ons concentreren op de kansrijke initiatieven.
- Bij potentiële nieuwe locaties moeten we marktonderzoek doen en een stakeholders-analyse maken.
- Belangrijk bij iedere mogelijke locatie zijn ons netwerk en onze samenwerkingspartners op het terrein van “begeleiding”. Dat moet op orde zijn en is dus de leidraad bij het zoeken naar en realiseren van een volgende locatie.

Aldus vastgesteld
28 maart 2024

Goedgekeurd in de vergadering van
de Raad van Toezicht op 16 april 2024

R.J. de Wolf, bestuurder

R.G. Mazel, voorzitter



BOEKHOUDINGEN
BELASTINGEN
LOONADMINISTRATIES

FINANCIEEL OVERZICHT

2023

**Stichting WeerWolf huizen
Van Stolkweg 31
2585 JN 's-Gravenhage**

Stichting WeerWolf huizen
Van Stolkweg 31
2585 JN 's-Gravenhage

BALANS PER	31-12-2023		31-12-2022	
<u>ACTIVA</u>				
<u>FINANCIELE VASTE ACTIVA</u>				
Deelneming WeerWolfhuizen Den Haag BV	€	100	€	100
totaal		€ 100		€ 100
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>				
Debiteuren	€	1.246	€	1.246
Vennootschapsbelasting	€	4.684	€	-
Vooruitbetaalde verzekeringen	€	189	€	189
totaal		€ 6.119		€ 1.435
<u>LIQUIDE MIDDELEN</u>				
Rabobank	€	10.489	€	11.743
totaal		€ 10.489		€ 11.743
TOTAAL		<u>€ 16.708</u>		<u>€ 13.278</u>

Stichting WeerWolf huizen
 Van Stolkweg 31
 2585 JN 's-Gravenhage

BALANS PER	31-12-2023		31-12-2022	
PASSIVA				
<u>EIGEN VERMOGEN</u>				
Kapitaal	€	15.673	€	10.523
totaal		€ 15.673		€ 10.523
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>				
Crediteuren	€	605	€	605
Omzetbelasting	€	412	€	304
Vennootschapsbelasting	€	-	€	1.832
Nog te betalen kosten	€	18	€	14
totaal		€ 1.035		€ 2.755
TOTAAL		<u>€ 16.708</u>		<u>€ 13.278</u>

TOEVOEGING KAPITAAL per 31 december 2023

Kapitaal per 31 december 2022	€	10.523
Bij: exploitatieresultaat	€	<u>5.150</u>
Kapitaal per 31 december 2023	€	<u>15.673</u>

Stichting WeerWolf huizen
 Van Stolkweg 31
 2585 JN 's-Gravenhage

EXPLOITATIE OVERZICHT

2023

2022

OPBRENGSTEN

Managementvergoeding	€	12.360		€	14.420
Dontaties via Geef.nl	€	385		€	-
		<u> </u>	€	<u> </u>	€
TOTAAL OPBRENGST			12.745		14.420

KOSTEN

Werk derden	€	6.500		€	7.000
Administratiekosten	€	1.400		€	1.350
Drukwerk	€	141		€	733
Communicatie	€	607		€	120
Contributies en abonnementen	€	41		€	41
Vergaderruimte	€	-		€	550
Reclame	€	-		€	975
Representatiekosten	€	43		€	300
Verzekeringen	€	453		€	454
Bankkosten	€	225		€	167
Rente	€	59		€	-1
Betalingsverschillen	€	-4		€	-4
		<u> </u>	€	<u> </u>	€
TOTAAL OVERIGE KOSTEN			9.465		11.685

EXPLOITATIERESULTAAT voor belastingen	€	3.280		€	2.735
Vennootschapsbelasting	€	-1.870		€	410
EXPLOITATIERESULTAAT na belastingen	€	<u>5.150</u>		€	<u>2.325</u>

Stichting WeerWolf huizen
Van Stolkweg 31
2585 JN 's-Gravenhage

TOELICHTING FINANCIËEL VERSLAG

Deelneming WeerWolfhuizen Den Haag BV

Op 9 oktober 2020 is de besloten vennootschap WeerWolfhuizen Den Haag BV opgericht. Stichting WeerWolfhuizen heeft per oprichtingsdatum een deelneming verworven van 100 aandelen (10% stemrecht) met een nominale waarde van € 1 per aandeel.

De deelneming wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Exploitatieoverzicht

Toelichting management vergoeding:

De managementvergoeding betreft de opbrengst voor de directievoering van de WeerWolfhuizen Den Haag B.V.

Toelichting werk derden:

De werkzaamheden derden betreft o.a. de inkoop directievoering van de WeerWolfhuizen Den Haag BV.

De functie van bestuurder van de Stichting is onbezoldigd.

Vennootschapsbelasting

De belastingdienst is verzocht om vrijstelling voor de aangifteplicht vennootschapsbelasting op grond van artikel 6, lid 1 wet op de vennootschapsbelasting 1969 met terugwerkende kracht tot aan de oprichtingsdatum van de stichting.

De verwachte teruggave vennootschapsbelasting over de jaren 2019 tm 2022 bedraagt € 1.870. Dit bedrag is opgenomen in het resultaat van 2023.