



**Antoniushof Veulen**

Wonen & Ontmoeten

**Van basisschool naar appartementencomplex voor valide en mindervalide/kwetsbare ouderen.**



# Projectplan Antoniushof Veulen

## Inhoud

1. Voorwoord .....	3
2. Inleiding .....	5
3. Algemene gegevens en bestuur Stichting .....	7
4. Governance .....	12
5. Communicatie .....	13
6. Missie, visie en doelstellingen .....	14
7. Activiteiten Stichting Antonius Hof Veulen .....	16
8. Financiën .....	17
9. Woningen en plattegrond .....	21
10. Proces verbouwing .....	23
11. Protocol toewijzing .....	24
12. Tuinaanleg en buitengebeuren .....	28
13. Sterke en zwakke punten en kansen .....	30

## 1. Voorwoord

De Veulense jeugd ging vroeger in Leunen naar de lagere school. Maar het dorp Veulen groeide en er ontstond behoefte aan een eigen school. Hiertoe werd in 1928 een vereniging voor een Veulense lagere school opgericht. Echter, de vereniging werd tegengewerkt door Leunen, de Rooms-Katholieke kerk, B&W van Venray en de gemeenteraad. Pas bij de Gedeputeerde Staten en de Kroon haalde Veulen zijn gelijk. De school kreeg de naam Sint Antonius school.

In april 1931 werden de eerste lessen gegeven door schoolhoofd Coenders en juffrouw Derks. Er werd destijds begonnen met 73 leerlingen. Met 7 jaar mocht je naar school en er werden 7 klassen doorlopen. In een nis stond een groot Heilig Hartbeeld en een Sint Antoniusbeeld. Bij deze beelden werd de eerste vrijdag van de maand met alle kinderen liedjes gezongen en de Rozenkrans gebeden. In de spreekkamer stond een biechtstoel. Iedere week kwam de kapelaan uit Leunen om de kinderen de biecht af te nemen. Het leerlingenaantallen groeide nog steeds en eind 1995 werden er nog 2 lokalen aangebouwd. Helaas verminderde het aantal leerlingen snel en in 2014 zaten er nog maar 37 kinderen op school. De school is in juli 2014 gesloten. De kinderen uit Veulen gaan nu naar verschillende scholen in de regio.

Nu de school al enige tijd leeg staat is het idee ontstaan om een appartementencomplex te realiseren voor valide en mindervalide senioren en andere kwetsbare groepen. In het dorp Veulen zijn namelijk geen andere geschikte woningen voor valide en mindervalide ouderen beschikbaar. Hierdoor hebben velen het dorp, waar ze hun hele leven hebben gewoond, moeten verlaten. Dit geeft een groot gemis en veel ouderen hebben dan ook de wens om terug te keren naar hun vertrouwde dorp. Dit initiatief verdient het dan ook om te slagen. Het doel met de daaraan vast- gekoppelde visie zal alleen maar gewin opleveren. Het zal de gemeenschap in Veulen nog meer gaan mobiliseren en verbinden. Dit komt ten goede aan de (hulpbehoevende) ouderen uit het dorp. Het zal een impuls geven aan de leefbaarheid in het dorp.

In het voortraject, tijdens de verbouwingsperiode en na realisatie van het project zullen de bedrijfsvoering en alle activiteiten voortgezet worden door veel vrijwilligers. In een tijd waar veel draait om geld, verzakelijking en individualisering is dit uniek. Dat ons dorp dit kan, hebben wij als gemeenschap al meerdere malen laten zien bij andere gemeenschappelijke projecten, zoals de nieuwbouw van het gemeenschapshuis " de Hoefslag", de organisatie van de FLY Inn, de

jaarlijkse kermis en de nieuwbouw loods voor de carnavalswagen. Ik ken vele mensen uit het dorp en heb er het volste vertrouwen in dat er waargemaakt wordt wat er wordt beloofd.

Om dit project te laten slagen hebben wij ook steun nodig van onder andere gemeente Venray, provincie Limburg, Rabobank en de fondsen. Aan een ieder waar een beroep op wordt gedaan, in welke vorm dan ook, vragen wij een warme medewerking. Door het gevraagde bij te dragen, helpen jullie de vrijwilligers mee om het hele project voor nu en later tot een groot succes te maken.

Alvast hiervoor mijn grote dank.

**Annie Timmermans**, voorzitter Stichting Antonius Hof Veulen

## 2. Inleiding

### Veulen in het kort

De gemeente Venray, behorende tot de provincie Limburg telt dertien kerkdorpen. Veulen is een van deze kerkdorpen gelegen aan de rand van de peel. Het dorp behoort met zijn 525 inwoners tot de kleinere kernen van Venray. Van oudsher is Veulen te bestempelen als een agrarische kern, toch is het, dat het aantal agrariërs in de laatste decennia enorm afgenomen. De landbouw is daarentegen nagenoeg hetzelfde gebleven. Slechts direct tegen de kom van Veulen gelegen landbouwgrond is door de jaren heen in beperkte mate in beslag genomen door woningbouw. Rond het jaar 2010 begonnen zich zorgelijke ontwikkelingen aan te melden door afname van het aantal kinderen in het dorp. In 2014 was het aantal zodanig dat het zelfstandig voortbestaan van de school in het gedrang kwam met als gevolg dat de school dicht ging. Er werden diverse mogelijkheden bekeken voor een passende invulling van het leegstaande schoolgebouw, maar er kwam geen oplossing.

In 2019 kwam de vraag van oudere dorpsbewoners om de oude school te renoveren tot ouderenappartementen. Zij hebben aangegeven dat er veel eenzaamheid is onder ouderen die hun partner verloren hebben. In 2020 waren dit 15 personen. Denk aan fysieke klachten waardoor ze hun huis niet meer kunnen onderhouden en ze moeite hebben om de deur uit te gaan. Ook zijn er ouderen die graag kleiner willen gaan wonen, waar in Veulen geen mogelijkheid voor is. De meesten van deze ouderen willen wel graag in Veulen, hun vertrouwde omgeving, blijven wonen. Er is volgens deze ouderen behoefte aan een doorstroommogelijkheid in Veulen naar levensbestendige woningen met de mogelijkheid om elkaar op een laagdrempelige manier te ontmoeten in een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

In 2020 woonden er 555 inwoners in Veulen waarvan er 70 ouder zijn dan 65 jaar. Grootste groep zit in de leeftijd 45-65 jaar. Dit houdt in dat er een grote groep is die de komende jaren gebruik zou kunnen maken van dit initiatief. Tevens achten we de kans ook zeer reëel dat oud Veulenaren, die vanwege het ontbreken van levensbestendige woningen in het verleden het dorp verlaten hebben, terug willen keren naar de Antoniusshof als die mogelijkheid er is.

We hebben inmiddels twee informatieavonden in het dorp gehouden. Deze zijn bezocht door ruim 40 personen, waaronder ook meerdere ouderen die serieus belangstelling toonden. Op deze avond hebben we onder andere gesproken over de doelstelling, indeling en de wooneisen van de appartementen, de huurprijzen, streven naar de BENG-normen en

de inzet van vrijwilligers. Op deze avond heeft de carnavalsvereniging en de leden van de wagenbouw spontaan toegezegd om ons te willen helpen.

We vinden het belangrijk dat het hele dorp betrokken blijft bij de voortgang van Antoniusshof. Dit ziet het bestuur dan ook als een van de belangrijke speerpunten om nu, straks en later het hele project samen met het hele dorp als succesvol neer te kunnen zetten.

### **Voor u ligt het projectplan van Stichting Antoniusshof te Veulen**

Antoniusshof zal een appartementencomplex worden met vijf volwaardige appartementen, inclusief een gezamenlijke huiskamer.

Het streven van de stichting Antoniusshof is om een appartementencomplex te realiseren voor valide en mindervalide senioren en andere kwetsbare groepen in de oude Antoniussschool te Veulen.

In Antoniusshof kunnen (oud) inwoners van Veulen wonen en tevens kunnen ze gebruik maken van de gezamenlijke ruimte. Met de realisatie van dit plan wordt aan de inwoners van Veulen de mogelijkheid geboden om in het dorp te blijven wonen.

Het projectplan zullen we voorleggen aan de gemeente Venray, de provincie Limburg, het gehandicaptenplatform, Wonen-Limburg, KNHM, Arcadis, Rabobank en verder aan andere mogelijke financiers en subsidieverleners.

Dit plan geeft inzicht in:

- Missie, visie en doelstellingen van de stichting
- Werkzaamheden van de stichting
- Financiën
- De manier waarop de stichting geld werft
- Het beheer van vermogen van de stichting
- De besteding van het vermogen van de stichting
- Het functioneren van het bestuur

### 3. Algemene gegevens en bestuur Stichting

#### Algemene gegevens

Statutaire naam: Stichting Antoniushof Veulen  
Handelsnaam: Antoniushof  
Rechtsvorm: Stichting  
Opgericht: 18 november 2020

KvK nummer: 80954499  
RSIN: 861866113  
IBAN: NL79 RABO 0362 3399 02

Adres secretariaat: De Vlies 8  
Postcode en woonplaats: 5814 AH Veulen  
Website: [www.antoniushofveulen.nl](http://www.antoniushofveulen.nl)

#### Bestuur

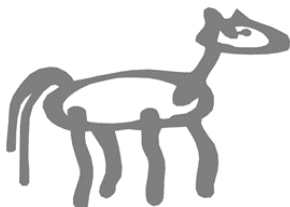
Stichting Antoniushof Veulen is opgericht op 18 november 2010 te Venray (Statutaire zetel).

Het bestuur bestaat uit 5 personen waarvan 2 agrarische ondernemers, 1 gepensioneerde business controller, 1 gepensioneerde zorgmanager en 1 ambtenaar werkzaam bij de gemeente Venray.

3 Bestuursleden zijn geboren en getogen in Veulen en de andere 2 bestuursleden wonen in de gemeente Venray, allen hebben gevoel met de samenleving.

Voorzitter : Annie Timmermans [voorzitter@antoniushofveulen.nl](mailto:voorzitter@antoniushofveulen.nl)  
Secretaris : Bert Arts [secretaris@antoniushofveulen.nl](mailto:secretaris@antoniushofveulen.nl)  
Penningmeester : Wil Gommans [wigotip@home.nl](mailto:wigotip@home.nl)  
Bestuurslid : Sef Janssen  
Bestuurslid : Hans Geurts

Adres Antoniushof : Veulenseweg 53, 5814AB Veulen-Venray



Antoniushof gaat het nieuwe appartementencomplex heten. Het logo is het paardje dat vroeger aan de voorgevel van de school hing. Als het complex klaar is komt het paardje weer aan de voorgevel te hangen.

Annie Timmermans (voorzitter)

Ik ben vanaf 2010 fulltime werkzaam bij de gemeente Venray, waar diverse werkzaamheden tot mijn takenpakket behoren. Ik zal een aantal werkzaamheden beschrijven. Sinds 2014 is Venray een Fairtrade Gemeente en namens de gemeente vertegenwoordig ik de Werkgroep Venray Fairtrade. Daarnaast organiseer ik de zogenaamde 'Starter van het Kwartaal' en de 'Starter van het Jaar' verkiezing, waarbij beginnende ondernemers de kans krijgen om zichzelf en het werk te laten zien. Ook ben ik projectleider van het vitaliteitsprogramma voor de medewerkers van de Gemeente Venray. Verder ben ik lid van de ondernemingsraad en maak ik deel uit van het team Gebiedsgericht Werken. Daar mijn diversiteit aan taken heb ik veel interne contacten, zowel met het college van B&W, als met collega's intern. Daarnaast heb ik vanuit mijn werkzaamheden veel contacten met ondernemers en burgers maar ook met de dorps- en wijkraden, over onder andere over burgerinitiatieven.

Ik ben geboren in Veulen en ik woon samen met mijn 2 kinderen in de kern van Veulen. In mijn vrije tijd ben ik altijd, en nog steeds, betrokken bij het dorpsleven: de lagere school, de verenigingen en vrijwilligers activiteiten in het dorp en ook daar buiten. Ik ben lid geweest van de MR toen mijn kinderen op de basisschool zaten. Vijf jaar heb ik in de organisatie van de Veulense Fly-Inn/kermis gezeten. Twintig jaar ben ik lid geweest van de Veulense joekskapel Luuster Efkes, waar ik ook de speeches bij een serenade verzorgde, tevens zat ik in het bestuur van de Vrienden van Luuster Efkes. Vanaf 1998 ben ik bestuurslid bij buurtvereniging BV de Vlies VB en in 2010 ben ik benoemd tot voorzitter. Daarnaast ben ik 10 keer als vrijwilliger mee geweest als begeleiding van de bedevaarten naar Lourdes en verzorg ik avondwakes in het cluster Leunen- Veulen-Heide, tevens ben ik lectrice in de kerk van Veulen. Verder ben ik op dit moment actief lid van het Oranjecomitee in Venray. Als comité houden wij ons als adviesorgaan bezig met de organisatie van Koningsdag en Nationale Dodenherdenking in de gemeente Venray.

Ik ben sociaal bewogen, heb een sterke enthousiaste persoonlijkheid en ik ben zeer gedreven.

Ik wil graag, als voorzitter, mijn bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Antoniusshof, zodat de wens van vele ouderen om in het dorp te blijven wonen in vervulling kan gaan.

Als ik me ergens voor inzet dan ga ik er ook voor!



### Bert Arts (secretaris)

Ik ben geboren 24 november 1954 in Castenray. Gehuwd en heb 3 kinderen en drie kleinkinderen. (Wat mijn alles en mijn trots is)

Tot aan mijn gepensioneerde leeftijd heb ik gewerkt als verpleegkundige. Toen ik 16 jaar was ben begonnen als aspirant verpleegkundige in de psychiatrie bij St. Servaas in Venray. Hier heb ik de opleiding tot B verpleegkundige gevolgd. Na 5 jaar hier gewerkt te hebben ben ik de opleiding A verpleegkundige gaan volgen bij St. Elisabeth ziekenhuis in Venray. Hierna heb ik de vervolgopleiding tot oncologie verpleegkundige gevolgd. Na enkele jaren op een verpleegafdeling te hebben gewerkt ben ik toen de specialistische Intensive Care (IC) opleiding gaan volgen. Op de IC heb ik ongeveer 20 jaar gewerkt. In deze periode heb ik nog enkele specialistische opleidingen gevolgd die nodig waren voor mijn werk op de IC.

Rond mijn 50 jarige leeftijd ben ik overgestapt naar de eerst hulp afdeling. Hier heb ik de opleiding gevolgd voor eerste hulp verpleegkundige. Ook daar heb ik de nodige specialistische opleidingen gevolgd die nodig waren voor mijn werk op de eerste hulp afdeling.

Tussen tijds ben ik ongeveer 14 ½ jaar voorzitter geweest van de ondernemingsraad in VieCuri Medisch centrum Noord Limburg. Buiten mijn werk om heb ik veel vrijwilligerswerk gedaan. O.a. penningmeester EHBO in Overloon - voorzitter gemeenschapshuis in Castenray – initiatiefnemer en oprichter Residence De Stek in Castenray - Voorzitter dorpsraad Castenray enz. Daarnaast ben ik vele malen als vrijwilliger meegegaan naar Lourdes en met de Zonnebloem in de hoedanigheid als hoofdverpleegkundige.

Met plezier heb ik thans de taak op mij genomen als secretaris bij de Stichting Antoniushof in Veulen.

### Wil Gommans (penningmeester)

Ik ben geboren in Leunen en ik woon samen met mijn vrouw in de wijk Landweert in Venray.

Ik heb 38 jaar bij Océ in Venlo gewerkt op de administratie. Daarnaast was ik zog ZZZP-er als administrateur van diverse horeca zaken. Sinds 2012 als volledig ZZZP-er, o.a. voor de Gebroeders Pelzer, totdat de Uitmarkt BV overgenomen werd in 2022. In mijn vrije tijd ben ik nog steeds betrokken bij de horeca in Venray. Ik ben penningmeester van de Coop. Horecamunten Venray sinds 2015, Stichting Horeca Evenementen Venray sinds 2020 en het Wijkcentrum Brukske sinds 2018. Verder ben ik ook nog penningmeester van het Rooy's Gidsen Gilde sinds 2011.

Ik ben een man van getallen en heb daardoor mijn werk altijd als hobby gezien. In mijn vrije tijd hou ik me al meer dan 40 jaar bezig met beleggen op de beurs.

Ik wil graag, als penningmeester, mijn bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Antonius Hof, zodat de wens van vele ouderen om in het dorp te blijven wonen in vervulling kan gaan.

### Sef Janssen (bestuurslid)

55 jaar, getrouwd en 2 zonen

Agrarische ondernemer met broer en partners, met verbrede en multifunctionele activiteiten waaronder zorgboerderij en natuurbeheer met schapen.

Bestuurslid LTO vakgroep schapen.

Lid ledenraad collectief Natuurrijk Limburg.

Lid ouderraad Antonius school.

Geboren en getogen in onze mooie dorp Veulen waar ik ook de lagere school heb gevolgd. Lid dorpsraad geworden omdat ik in het gebouw van voormalige lagere school wel activiteiten zag zitten wat de leefbaarheid van het dorp ten goede zou kunnen komen. Zodoende ben ik nu mede bestuurslid van Antonius Hof.

### Hans Geurts (bestuurslid)

54 jaar en geboren en getogen in Veulen.

Ik heb samen met zijn vrouw een melkveebedrijf met ongeveer 120 melkkoeien en 41 ha grond.

Daarnaast heb ik meerdere bestuursfuncties (gehad):

- Penningmeester Rundveestudieclub
- Landelijk bestuurslid (9 jaar), dagelijks bestuurslid (8 jaar) en voorzitter (3 jaar) van de Nederlandse Melkveehouders Vakbond (NMV). NMV is een landelijke belangenbehartiger voor melkveehouders.
- Voorzitter Platform Aarde Boer Consument, landelijk platform dat streeft naar duurzame landbouw en verbinding zoekt tussen boer en maatschappij.
- Voorzitter APK (oud-prinsen) Veulen.

Ik heb een sterke binding met mijn dorp Veulen. Ik heb als jongere zelf op de Antoniuschool gezeten en in de periode dat mijn kinderen er op school zaten ben ik als vrijwilliger in de tuingroep actief geweest.

Ik wil mij er graag voor inzetten om de ombouw van de oude school tot het appartementencomplex De Antoniusshof te realiseren.

Ik vind het belangrijk voor de leefbaarheid van het dorp dat ouderen de mogelijkheid krijgen door te stromen naar de levensbestendige appartementen van de Antoniusshof. Hierdoor krijgen jongeren weer meer kansen op een woning in het dorp.

Mijn kennis en kunde, opgedaan als ondernemer en bestuurder zullen hierbij zeker van pas komen.

#### 4. Governance

Samenstelling bestuur:

De samenstelling van het bestuur wordt gevormd door 3 inwoners van Veulen en 2 inwoners die in de gemeente Venray wonen, allen staan midden in deze samenleving en hebben daardoor een vinger aan de pols hebben m.b.t. zaken die spelen in het dorp in relatie tot Antonius Hof. Het huidige bestuur heeft diverse capaciteiten en achtergronden om de eerste fase van het project in gang te zetten en op te starten.

Na realisatie van het complex willen we de onderstaand overlegvormen opstarten:

1. "Bewonersraad"  
Doel: Feeling houden met hetgeen er speelt binnen het appartementencomplex en lopende zaken snel oppakken.  
Maandelijks kort overleg over alle zaken binnen het complex.  
Voorzitter is iemand van het bestuur. Tevens zal er iemand van het bestuur aanwezig zijn die compacte "notulen" maakt waarin de inhoudelijke hoofdlijnen in vastgelegd worden.  
Dit overleg is gericht op de dagelijkse/wekelijkse besloemeringen binnen het complex.
2. "Commissie van advies". Afvaardiging dorp en vooral ook doelgroep (Bv. KBO)  
Doel: "Toezicht" houden op het bestuur.  
Halfjaarlijks overleg met een afvaardiging van het bestuur.  
Van dit overleg dienen notulen te worden gemaakt door de secretaris van de Commissie van Advies.  
In dit overleg legt het bestuur uit waar men mee bezig is.  
Terugkijkend en toekomstgericht. Tevens kan de commissie, gevraagd en ongevraagd, advies geven.  
Zij zijn ook degenen die controle uitoefenen op de jaarstukken.  
Zij zullen o.a. de financiële stukken controleren.

## 5. Communicatie

Ieder jaar zal stichting Antonius Hof Veulen haar doelgroep, donateurs, vrijwilligers en andere belanghebbende informeren van de ondernomen activiteiten, projecten en resultaten via:

- nieuwsberichten op de site of andere media. Onder andere:
  - Een financieel jaarverslag;
  - een inhoudelijk jaarverslag;

Het financiële jaarverslag geeft de prestatie van de stichting in het betreffende jaar weer. Deze prestaties zijn dan ook uitgedrukt in cijfers. Het inhoudelijk jaarverslag en de nieuwsberichten vertellen kort en bondig over de activiteiten die zijn uitgevoerd in dat jaar en hoe die activiteiten zijn verlopen. Deze gegevens kunt u terugvinden op de website.

[www.antoniushofveulen.nl](http://www.antoniushofveulen.nl)

## 6. Missie, visie en doelstellingen

### Missie

Stichting Antoniushof Veulen heeft als missie de leefbaarheid in het dorp Veulen te bevorderen door het mobiliseren en verbinden van valide dorpsbewoners aan mindervalide/kwetsbare dorpsbewoners en ouderen met een zorgvraag, waardoor deze zelfstandig in de dorpsgemeenschap kunnen (blijven) wonen en vereenzaming wordt tegengegaan.

### Visie

Het is de bedoeling dat het schoolgebouw in Veulen vijf woningen gaat tellen, specifiek voor de doelgroep ouderen en mindervaliden. Bovendien komt er in de school een centrale ontmoetingsruimte om sociale cohesie tussen de bewoners te versterken. Deze ontmoetingsruimte dient daarnaast multifunctioneel inzetbaar te zijn zodat deze ook dienst kan doen als praktijkruimte voor bloedprikken of fysiotherapie. Daarnaast dient de oude speelplaats van de school omgevormd te worden tot tuin, waar bewoners en hun bezoekers elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen.

### Doelstellingen

Als stichting Antoniushof Veulen zetten wij ons in om de leefbaarheid van het dorp Veulen te vergroten. We vinden namelijk dat iedereen het recht heeft om deel uit te maken van de Veulense gemeenschap. Hierbij is een goede woning en passende voorzieningen (o.a. bloedprikken, fysiotherapie, etc.) voor iedereen van groot belang. Echter, voor valide en mindervalide ouderen en andere kwetsbare groepen is op dit moment geen passende woningen of voorzieningen in het dorp beschikbaar. Als stichting zetten wij ons daarom in om mogelijkheden voor valide ouderen en mindervaliden te creëren om in het dorp Veulen te blijven wonen en daarmee te kunnen voldoen aan de lokale zorgvraag. Hiervoor gaan we in het dorp toekomstgerichte voorzieningen realiseren, om zo elkaar te ondersteunen in de eigen vertrouwde omgeving.

De stichting streeft ernaar om de volgende doelstellingen te behalen:

- Ouderen blijven deelnemen in de Veulense gemeenschap;
- Ouderen kunnen in vertrouwde omgeving blijven wonen;
- Samen de leefbaarheid van het dorp Veulen bevorderen;
- Het aantal levensbestendige woningen vergroten;
- De doorstroming van woonhuis naar levensbestendige woning bevorderen zodat woningen voor starters beschikbaar komen;
- Samen vereenzaming voorkomen;

- Het creëren van multifunctionele ontmoetingsruimten voor o.a. bloedprikken, fysiotherapie, waar heel het dorp gebruik van kan maken.

Tot deze doelstellingen behoort niet het doen van uitkeringen aan de oprichters, aan bestuurders of aan hen die deel uitmaken van organen van de stichting'.

**Doelgroep** De doelgroep bestaat uit valide en mindervalide ouderen en andere kwetsbare groepen uit het dorp Veulen en/ of omgeving die hulpbehoevend zijn in hun dagelijks leven.

## 7. Activiteiten Stichting Antoniusshof Veulen

### Huidige situatie

Op dit moment wordt door het bestuur van de stichting hard gewerkt om de gedetailleerde plannen van het appartementencomplex af te ronden. De stichting heeft goed contact met de gemeente Venray, waarmee is overeengekomen dat het schoolgebouw en de ondergrond voor het symbolische bedrag van 1 euro aan de stichting wordt overgedragen. Daarnaast worden de plannen ondersteunt door de Provincie met de subsidieregeling "Kwaliteit Limburgse Centra".

Zodra vergunningsaanvraag is goedgekeurd zal Stichting Antoniusshof de school kopen en starten met de verbouwing van de leegstaande school tot appartementencomplex

### Activiteiten

De stichting wil de lege klaslokalen omvormen tot een appartementencomplex met vijf volwaardige appartementen, inclusief een multifunctionele huiskamer, die geschikt zijn voor het huisvesten van ouderen.

De eerder beschreven doelstellingen worden middels de uitvoering van de volgende werkzaamheden behaald:

- Het realiseren, beheren en exploiteren van een appartementencomplex met een ontmoetingscentrum aan de Veulenseweg 53, 5814 AB Veulen voor mindervalide en minder valide ouderen en andere kwetsbare dorpsbewoners uit Veulen (primair), of omliggende dorpen (secundair).
- Het organiseren van activiteiten, naoverzorg en dienstverlening vanuit de ontmoetingsruimte voor de bewoners van het complex;
- Het werven en inzetten van vrijwilligers voor begeleiding van de bewoners van het complex, de activiteiten in de ontmoetingsruimte en dienstverlening aan kwetsbare dorpsbewoners;
- Zoveel mogelijk samen te werken met andere organisaties;
- Al hetgeen met het bovenstaande en met de doelstelling van de stichting in de ruimste zin verband houdt met alle geoorloofde middelen te verrichten of te doen verrichten.

### Toekomst

Na de verbouwing zal stichting Antoniusshof blijven bestaan. De stichting zal zorg blijven dragen voor het beheer en exploitatie van het gebouw, het organiseren van activiteiten, naoverzorg en dienstverlening. De stichting zal actief gebruikmaken van vrijwilligers voor de begeleiding van de aanstaande bewoners van het complex, de te organiseren activiteiten en de dienstverlening aan kwetsbare dorpsbewoners.



## 8. Financiën

Ondersteuning gemeente en provincie.

De provincie ondersteunt de initiatieven met de subsidieregeling "Kwaliteit Limburgse Centra" met een subsidiebedrag. Voor Antoniusshof is dit bedrag €180.000,-. De gemeente Venray draagt ook een steentje bij door de schoolgebouwen en de ondergrond over te dragen voor het symbolische bedrag van 1 euro aan de initiatiefnemers. Tevens hebben we van de gemeente Venray een startsubsidie van € 14.000,- gekregen.

De stichting Antoniusshof Veulen die verantwoordelijk is voor het hele verbouwtraject en de voortzetting van de latere onderneming heeft geen winstoogmerk, zoals beschreven in artikel 2.3 van de Statuten. De stichting zal met haar activiteiten behaalde inkomsten ten goede laten komen aan de doelstellingen.

### Prognose

Prognose	
Aankoopkosten school	€ 1,00
Quikscan Flora en Fauna onderzoek	€ 895,00
Opstartkosten	€ 31.488,00
Verbouwingskosten	€ 904.858,46
Zonnepanelen Ex BTW	€ 29.000,00
Inventaris	€ 25.000,00
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 991.242,46</b>

(IKL, afsluitprovisie, taxatie, rente lening en kosten tot verhuur)  
zie specificatie onder

Eigenwerkzaamheden	-€ 37.695,00
Subsidie Quikscan	-€ 895,00
Subsidie buitenruimte	-€ 7.000,00
Subsidie Provincie	-€ 180.000,00
Stelpost Fondsenwerving	-€ 88.000,00
Start gemeente	-€ 14.000,00
Lening bank	-€ 536.500,00
<b>Subtotaal nodig</b>	<b>€ 127.152,46</b>
<b>aanvullende subsidie gemeente</b>	<b>-€ 127.152,46</b>
Liquide middelen na verbouwing	€ 0,00

Nog niet ontvangen, wel toezegging  
inclusief 12% provisie



Kosten Verbouwing:		Eigen beheer
Architect	€ 3.388,00	
Constructeur	€ 5.000,00	
Legeskosten e.d.	€ 20.000,00	
Asbest sanering	€ 22.500,00	
Isoleren buitenwand	€ 8.340,00	
Isolatie van binnenuit	€ 10.000,00	
Pannendak	€ 143.629,21	
Vloer inslijpen	€ 5.000,00	
Binnenwanden	€ 65.630,40	
Plafond	€ 27.648,50	€ 5.500,00
Afwerking wanden	€ 20.980,00	€ 5.000,00
Afwerking vloeren	€ 11.745,00	€ 2.500,00
Nutsvoorzieningen	€ 19.000,00	
Installatie WT	€ 139.772,79	€ 7.500,00
Installatie ET	€ 95.815,06	€ 7.500,00
Kozijnen	€ 11.165,00	
Keukens	€ 57.500,00	
Entree	€ 1.250,00	
Huiskamer	€ 2.500,00	
Trap nieuw	€ 2.480,50	
Vloerbedekking	€ 19.014,00	
Buiten berging	€ 25.000,00	
Terrein en tuin	€ 47.500,00	€ 5.000,00
Parkeerplaatsen	€ 20.000,00	€ 2.500,00
Afvoer	€ 5.000,00	€ 2.195,00
Onvoorzien	€ 100.000,00	incl prijsstijgingen
Projecteider	€ 15.000,00	
	€ 904.858,46	
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 904.858,46</b>	<b>€ 37.695,00</b>
Controle	€ 0,00	

## **Beheer en besteding van het vermogen**

Het vermogen van de stichting bestaat uit registergoederen, liquide middelen en uit hetgeen de stichting door erfstelling, legaat, schenking, subsidie, huuropbrengsten of op enigerlei andere wijze verkrijgt. Het vermogen van de stichting dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

De stichting zal niet meer vermogen houden dan redelijkerwijs nodig is voor de continuïteit van de voorziene werkzaamheden ten behoeve van de doelstelling van de stichting. Het vermogen van de stichting zal worden aangewend ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

De stichting is verplicht een administratie voeren. Uit deze administratie moet blijken:

- Welke bedragen er (per bestuurder) aan onkostenvergoeding en vacatiegelden zijn betaald, het bestuur is in principe onbezoldigd. Verder welke bedragen zijn uitgegeven aan het werven van geld en het beheer van de instelling. Dat geldt ook voor alle andere kosten.
- De ontvangen gelden, worden aangewend ten behoeve van de uitvoering van de doelstelling van de stichting.
- Aan het einde van het boekjaar (dat loopt van 1 januari tot met 31 december hetzelfde jaar) wordt door de penningmeester de boeken afgesloten. Daaruit worden de jaarstukken opgesteld bestaande uit, de winst- en verliesrekening, de jaarrekening, de balans, een staat van baten en lasten over het betreffende boekjaar opgesteld. Het bestuur beoordeelt en controleert de stukken en keurt de stukken goed middels een ondertekening en dechargeert de penningmeester. Na de goedkeuring wordt een overzicht hiervan gepubliceerd op de website [www.antoniushofveulen.nl](http://www.antoniushofveulen.nl).

Ondanks dat er met dit project toch veel geld gemoeid is, blijft het risico binnen de normen van een normale gezonde onderneming. Er zal veel vrijwilligerswerk worden uitgevoerd. Door vaste inkomsten te creëren uit de verhuur van de 5 woningen kan er, na de verbouwing, met een goede verantwoorde exploitatie gewerkt gaan worden.

## **Het werven van gelden**

De Stichting Antonius Hof Veulen werft middelen in de vorm van sponsoring, donaties, giften, subsidies en huur. De werving van middelen gebeurt direct, zoals tijdens contacten met relaties. De werving van geld gebeurt op een kleinschalige maar effectieve, directe manier zoals tijdens contacten met relaties, zowel privé als zakelijk. De bestaande contacten met donateurs, organisaties en samenwerkingspartners worden actief

onderhouden en de stichting blijft daarnaast actief met het werven van nieuwe contacten/relaties en donateurs.

Onderstaand noemen wij kort welke soorten bijdragen er zijn.

- Sponsoring: Tweerichtingsverkeer. Een zakelijke overeenkomst, gericht op profijt voor beide partijen, waarbij de ene partij (de sponsor) een persoon, instelling of evenement financieel en/of materieel ondersteunt en waarbij de andere partij (de gesponsorde) een nauw omschreven evenwaardige tegenprestatie biedt die de sponsor helpt bij het realiseren van diens doelstellingen. Het gaat om: een zakelijke overeenkomst (sponsorcontract), prestatie en evenwaardige tegenprestatie.
- Donateurschap: eenrichtingsverkeer. Geld geven aan een goed doel geeft een goed gevoel!
- Giften: eenrichtingsverkeer. Geld geven aan een goed doel geeft een goed gevoel
- Subsidies: financiële bijdrage van de (lokale) overheid vaak bedoeld voor het mogelijk maken of in stand houden van bepaalde activiteiten en voorzieningen, onder bepaalde voorwaarden.
- Fondsenwerving: eenrichtingsverkeer. Werven van donaties, alle vormen van werving van aanvullende middelen.

De stichting heeft geen winstoogmerk en is afhankelijk van bijdragen van anderen.

### **Huur**

Als stichting streven we naar het realiseren van een betaalbare huur voor onze bewoners. We zullen dan ook zorg dragen dat het huurbedrag onder de huurtoeslaggrens, dit bedrag is per jaar verschillend, zal blijven. We werken daarnaast zonder winstoogmerk en ontwerpen het complex zodanig dat het onderhoudsvriendelijk wordt gebouwd en ingericht. Daarnaast zullen we actief gebruik maken van vrijwilligers. Op deze manier zorgen we ervoor dat de lasten laag blijven.

## 9. Woningen en plattegrond

Er komen 5 appartementen in Antonius Hof. Drie appartementen zijn 70 m<sup>2</sup>

Het appartement rechts voor is 73 m<sup>2</sup> en het appartement rechts achter is 77 m<sup>2</sup>.

De appartementen zijn gericht op de doelgroep er zijn geen drempels, brede doorgangen (rolstoelvriendelijk), schuifdeuren (voor zover mogelijk) Verder zijn de keukenblokken en het sanitair aangepast

De gemeenschappelijke ruimte is 24m<sup>2</sup>. Hier kunnen de bewoners samen een kopje koffie drinken, kaarten of ander spellen spelen, of bezoek ontvangen.

Deze ruimte kunnen we vrij toegankelijk maken voor de thuiszorg, huisartsen, fysiotherapeut en wijkverpleegkundige. Er bestaat hier de mogelijkheid om lichte medische handelingen uit te voeren indien nodig voor alle inwoners uit het Veulen. Er kan bloed geprikt worden door bijvoorbeeld de trombosedienst of het geven van injecties, zoals de griepspuit

Als de bewoners thuiszorg nodig hebben is dit mogelijk.

We hebben echter wel de verwachting dat er een situatie ontstaat waarin degenen die fysiek nog goed kunnen, hulp gaan bieden aan ouderen die hulp nodig hebben

We hebben er bewust voor gekozen om de ruimte niet te gebruiken voor dagopvang. Tegenover Antonius Hof staat het gemeenschapshuis de Hoefslag. Dit gebouw is uitstekend geschikt voor dagopvang mocht dit in de toekomst nodig zijn.

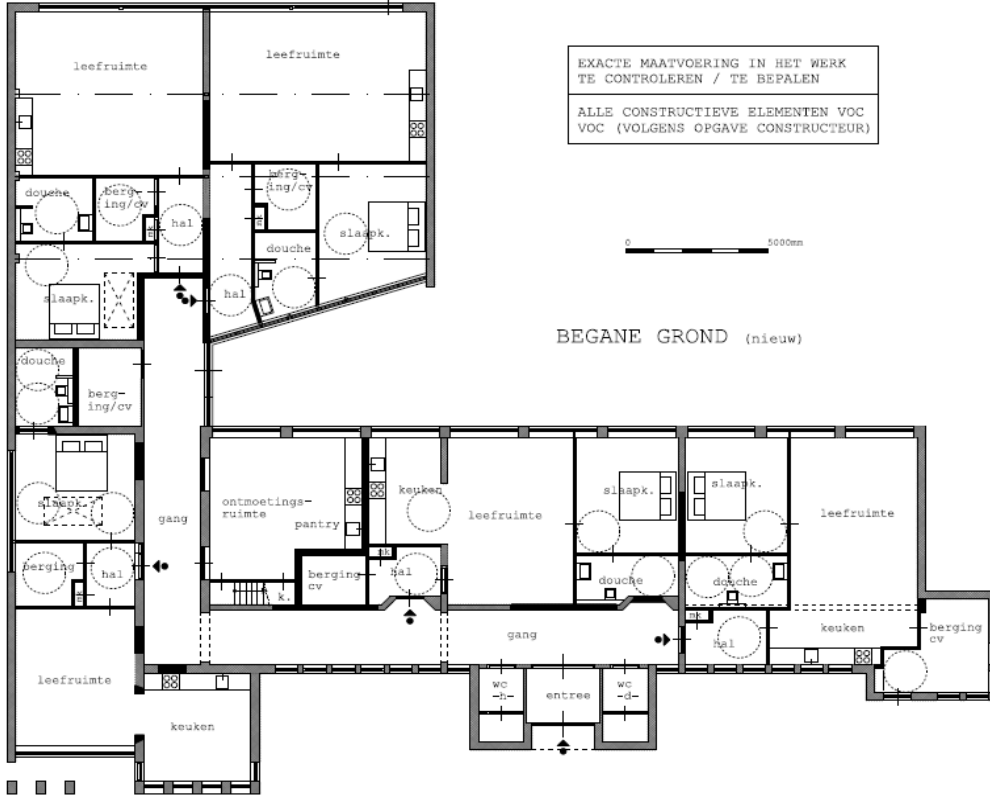
Op dit moment is het energielabel G. We willen duurzame en energiebesparende maatregelen uitvoeren zoals het bestaande pannendak vervangen door een geïsoleerd dak met zonnepanelen. Hierdoor wekt de stichting zelf energie op dit is gunstig voor de verbruikskosten van zowel bewoners als van de stichting zal zijn. We gaan de muren isoleren en verder het enkel glas vervangen. Ook komen er hybride ketels in de appartementen dat betekent dat we geen gas meer gebruiken.

Middels deze maatregelen kan het energielabel van G naar A en naast kosten leveren we ook een bijdrage aan een beter milieu.



plan\_antonius\_hof

Project: Antonius Hof, Architect: Antonius Hof, Wonen & Ontmoeten, T. 0642933339, F. 0642933339, W. www.antonius-hof.nl, E. contact@antonius-hof.nl



architectenbureau  
antonius

Project: Antonius Hof, Architect: Antonius Hof, Wonen & Ontmoeten, T. 0642933339, F. 0642933339, W. www.antonius-hof.nl, E. contact@antonius-hof.nl

## 10. Proces verbouwing

Voor de verbouwing hebben we een bouwbegeleider gevonden die korte lijnen heeft met de bedrijven die we in willen schakelen voor de verbouwing. Denk dan aan de bedrijven voor de grotere werkzaamheden zoals spouwmuurisolatie, elektronisch installatiebedrijf, zonnepanelen, vloeren, stukadoor etc.

Deze persoon heeft tevens nauw contact met de coördinator van de vrijwilligers zodat er bij de werkzaamheden steeds voldoende en de juiste vrijwilligers aanwezig zijn.

In het voortraject, tijdens de verbouwingsperiode en na realisatie van het project zullen de bedrijfsvoering en alle activiteiten voortgezet worden door veel vrijwilligers. Er is inmiddels al een lijst samengesteld op basis van spontane meldingen door vrijwilligers. Zodra een en ander verder in het traject duidelijker wordt zal het bestuur gericht gaan werven en hierdoor zal het aantal vrijwilligers zeker nog groeien. Voor de vrijwilligers is er een coördinator en hij zal ook de vrijwilligers aansturen op de juiste tijd en de juiste klus.

We hebben hier in het dorp ervaring mee met de bouw van het gemeenschapshuis de Hoefslag.

Werkzaamheden die de vrijwilligers kunnen uitvoeren zijn bijvoorbeeld:

- Opruimen
- Sloopwerkzaamheden
- Metselen
- Bouwtoezicht
- Assisteren met elektra aanleggen
- Timmerwerkzaamheden
- Plaatsen keukens

### Tijdsspanne

De planning is dat we eind 2022 kunnen starten met de verbouwing en dat de eerste bewoners in het najaar van 2023 hun intrek kunnen nemen in Antonius Hof.

## 11. Protocol toewijzing

Stichting Antonius Hof Veulen is op 18 november 2020 te Venray (statutaire zetel) opgericht. Het streven van de stichting is om een appartementencomplex te realiseren voor valide en mindervalide senioren en andere kwetsbare dorpsbewoners in de oude Antonius school te Veulen. De oude school wordt omgevormd tot een appartementencomplex met vijf volwaardige levensbestendige appartementen, inclusief een multifunctionele huiskamer, die geschikt zijn voor het huisvesten van ouderen en kwetsbaren uit Veulen.

De Antonius Hof richt zich op de eerste plaats op senioren die in Veulen wonen of in het verleden in Veulen gewoond hebben. Daarnaast richt de Antonius Hof zich op kwetsbare of mindervalide Veulenaren die zich vanwege hun validiteit niet meer kunnen handhaven in hun huidige woning en moeten verhuizen naar een levensbestendige woning zoals gerealiseerd wordt in de Antonius Hof.

Om het voor alle personen binnen deze doelgroep mogelijk te maken in de Antonius Hof te komen wonen wil de stichting de huurprijs laag houden, in ieder geval onder de huurtoeslaggrens, zodat bewoners die daarvoor in aanmerking komen huurtoeslag aan kunnen vragen.

De stichting vindt het belangrijk dat bij de toewijzing van de appartementen vooraf duidelijk is wie binnen de doelgroep vallen en dus voorrang hebben bij het toekennen van een appartement. In de praktijk kan het voorkomen dat er meer belangstelling is dan er appartementen zijn. Het kan ook voorkomen dat er meerdere gegadigden zijn voor hetzelfde appartement. Wie heeft dan voorrang en hoe wordt bepaald wie waar komt te wonen ?

Omgekeerd kan het ook zo zijn dat er op een gegeven moment onvoldoende belangstelling is binnen de doelgroep, maar wel belangstelling buiten de doelgroep, bijvoorbeeld ouderen van buiten het Veulen of jongeren uit het Veulen. Leegstand kost geld, dus het kan noodzakelijk zijn een appartement te verhuren aan personen buiten de doelgroep.

Echt moet voorkomen worden dat te veel appartementen verhuurt worden aan personen buiten de doelgroep en er later geen ruimte meer is voor personen binnen de doelgroep.



## Protocol

Om de toewijzing van de appartementen in goede banen te leiden is het volgende protocol opgesteld.

A) Toewijzing van de appartementen bij het in gebruik nemen van de Antoniusshof:

Er zal een inschrijvingstermijn bekend gemaakt worden waarbinnen geïnteresseerden zich in kunnen schrijven voor een appartement. Toekenning van de appartementen gaat vervolgens middels de volgende procedure:

1. In aanmerking voor toekenning van een appartement komen in eerste instantie senioren vanaf de leeftijd van 65 jaar, die op dat moment in Veulen wonen of in het verleden in Veulen gewoond hebben.
2. Indien er meer belangstelling is dan beschikbare appartementen gaan mindervalide senioren met een WMO indicatie (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), die vanwege hun validiteit moeite hebben om zich in hun huidige woning te handhaven voor op valide senioren.
3. Een belangrijke doelstelling van de Antoniusshof is om vereenzaming van ouderen tegen te gaan. Daarom gaan vervolgens alleenstaande senioren voor op senioren stellen.
4. Indien er onvoldoende belangstelling is van senioren uit Veulen komen op de eerste plaats mindervalide personen onder 65 jaar die in Veulen wonen of gewoond hebben in aanmerking.
5. Indien er onvoldoende belangstelling is van personen uit Veulen komen op de eerste plaats senioren uit de omliggende dorpen Leunen, Heide en Ysselsteyn in aanmerking. Voor deze senioren geldt dezelfde volgorde als voor senioren uit Veulen genoemd onder punt 2 en 3.
6. Indien er onvoldoende belangstelling is vanuit Leunen, Heide en Ysselsteyn, komen senioren uit de andere dorpen van de gemeente Venray in aanmerking. Wederom volgens dezelfde volgorde als voor senioren uit Veulen genoemd onder punt 2 en 3.
7. Indien er onvoldoende belangstelling is vanuit de dorpen van de gemeente Venray, komen senioren uit de hele gemeente Venray in aanmerking. Wederom volgens dezelfde volgorde als senioren uit Veulen genoemd onder punt 2 en 3.
8. Indien er onvoldoende belangstelling is vanuit de gemeente Venray, komen senioren elders in aanmerking. De stichting heeft het recht om te besluiten tot toekenning. Hierbij kan rekening gehouden worden met zaken als een band met Veulen of familie in Veulen.
9. Indien er onvoldoende belangstelling is van senioren komen Veulenaren of oud-Veulenaren jonger dan 65 jaar in aanmerking.

Deze bewoning moet echter gezien worden als tijdelijk. Men heeft het recht om minimaal een half jaar en mogelijk langer te blijven. Volgorde van toekenning wordt bepaald door de leeftijd. Ouderen gaan in principe voor op jongeren. De stichting heeft het recht om te besluiten tot toekenning.

Omdat deze huurders niet binnen de doelgroep vallen zullen zij tot zij de leeftijd van 65 jaar bereikt hebben een hogere huur moeten betalen.\*

10. Indien er binnen dezelfde doelgroep zoals beschreven in voorgaande punten meer belangstelling is dan er appartementen beschikbaar zijn zal er geloot worden.
11. Het bestuur van Stichting Antonius Hof heeft het recht om, indien zij dit noodzakelijk acht, af te wijken van het protocol zoals hiervoor beschreven.

B) Toewijzing van een appartement nadat de bewoner(s) overlijdt(en) of anderzijds het appartement opzegt(gen).

1. Als er een appartement leeg komt wordt voor toekenning dezelfde volgorde aangehouden als beschreven in punten A 1 t/m 9.
2. Indien er binnen dezelfde doelgroep meer belangstelling is wordt de volgorde van inschrijving aangehouden.

C) Toewijzing van de verschillende appartementen

1. De 5 appartementen verschillen enigszins van elkaar wat betreft inhoud, ligging en uitzicht. Iedere geïnteresseerde kan van tevoren aangeven in welk appartement hij/zij het liefst komt te wonen.
2. Indien meerdere geïnteresseerden dezelfde voorkeur hebben zal er geloot worden.
3. Degenen die zich ingeschreven hebben voor het einde van de inschrijvingstermijn hebben een voorkeursrecht op degenen die zich daarna aanmelden.
4. Indien er een appartement vrijkomt kunnen de aanwezige bewoners gebruik maken van het doorschuifrecht. Dit wil zeggen dat hij/zij naar dit appartement kunnen verhuizen. Dit moet wel volledig zelf geregeld en bekostigd worden.

\* A 5: Indien bij het leeg komen van een appartement geen belangstelling is van personen binnen de doelgroep kunnen tijdelijk Veulenaren jonger dan 65 jaar een appartement huren. Deze huurders hebben minimaal een half jaar het recht om in het appartement te blijven wonen. De stichting behoudt zich het recht voor om te bepalen wie in aanmerking komt. Dit kan te maken hebben met de omstandigheden en de verwachting of deze persoon(en) tijdelijk blijven zitten. Op het moment dat er wel weer personen binnen de doelgroep interesse hebben verwachten we dat deze jongere huurders het appartement na een opzegtermijn van drie maanden weer verlaten. De stichting wil voorkomen dat deze jongere huurders langdurig in hun appartement blijven zitten zodat er geen plek vrij komt voor oudere en kwetsbare personen die wel binnen de doelgroep vallen. De lage huur in combinatie met huurtoeslag kan voor jongere huurders een belangrijke reden zijn om niet te willen vertrekken. Daarom zal Stichting Antoniusshof voor huurders onder 65 jaar een hogere huur vragen. Deze wordt afgeleid van de puntenwaardering zoals in het huurrecht is vastgelegd.

## **12. Tuinaanleg en buitengebeuren**

De voortuin moet flink op de schop. De verkeerskundige van de gemeente Venray is geweest en er moeten 6 parkeerplaatsen in de voortuin komen.

Achter het gebouw is een grote verstrekkende verharding (oude speelplaats) en een grote zandbak. Hier willen we 5 bergingen maken van 7,5 m<sup>2</sup> per berging. Iedere woonunit krijgt hierdoor een eigen berging in gebruik. Zij kunnen hier bijvoorbeeld de fietsen/scootmobielen stallen. Elektriciteit zal aanwezig zijn om eventueel de fietsen op te kunnen laden. Ook wordt er goede binnen- en buitenverlichting aangelegd.

Daarnaast is er ook nog een bestaande afgesloten ruimte langs de fietsenstalling die gebruikt gaat worden door de stichting voor opslag van eigen tuingereedschap, tuinstoelen en dergelijke. Dit gebouw is in goede bouwkundige staat en kan blijven staan.

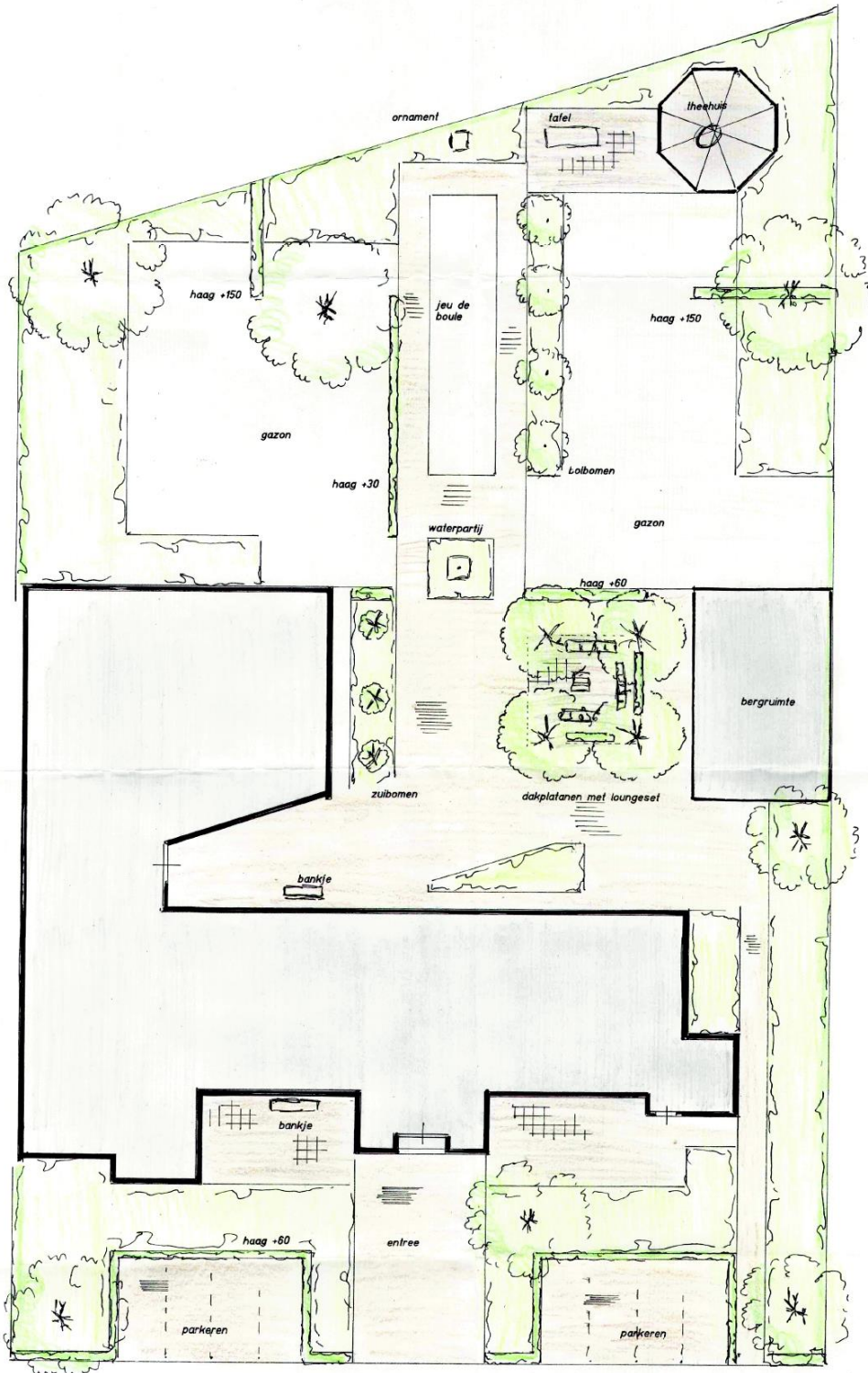
De verharding van de speelplaats willen we zoveel mogelijk hergebruiken en dit geldt ook voor de fietsenstalling en de putringen.

Verder willen we een tuinhuis neerzetten met daarom heen bloemen en bomen. Alles zoveel mogelijk onderhoudsvrij. Maar ook hier moet het plan veiligheid bieden aan de valide en mindervalide ouderen.



Antoniushof Veulen

Wonen & Ontmoeten



 <b>Maurice Janssen</b> TUINONTWERP EN ADVIES	Opdrachtgever: <b>Antoniushof Veulensweg 53 5814AB Veulen</b>	
	Bebouw: <b>ontwerp tuin</b>	
Heldersweg 59 5812 AA Helde Tel: 0478-582682	Datum: <b>5 sept. 2022</b>	Schaal: <b>1 : 150</b>
		

## **Sterke punten en kansen**

Kleinschalig  
Levensloopbestendig  
Vertrouwd  
Veilig  
Gemeenschappelijkheid  
Inwoners langer in hun eigen dorp te laten wonen  
Grote betrokkenheid uit het dorp o.a. vrijwilligers

## **Zwakke punten en bedreigingen**

Stijgende bouwkosten  
Er worden geen offertes omtrent bouwkosten afgegeven en als deze afgegeven worden dan zijn ze maar enkele dagen geldig  
Leegstand  
Wegvallen vrijwilligers  
Beschikbaarheid aannemers  
Beschikbaarheid materialen

## **Hoe gaan we om met bedreigingen?**

Om leegstand te voorkomen hebben we een ruim protocol van toewijzing gemaakt. Dit betreft een ruime doelgroep waar we beroep op kunnen doen bij leegstand.

© Copyright Stichting Antonius Hof Veulen

### *Disclaimer*

Dit projectplan is opgesteld door Annie Timmermans in opdracht van Stichting Antonius Hof Veulen. Het mag geheel, noch gedeeltelijk, in enige vorm aan derden ter inzage worden gegeven dan wel worden verstrekt zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur van Stichting Antonius Hof. Het rapport vormt een integraal geheel en kan niet in afzonderlijke delen worden gesplitst. De uitkomsten van dit rapport hebben een beperkte geldigheidsduur. Wijzigingen in de markt waarin de organisatie opereert en/of wijzigingen binnen de organisatie kunnen leiden tot wijziging in de gehanteerde uitgangspunten.