

JAARVERSLAG

2022

STICHTING DE REENSCHER COMPAGNIE

de —
RC

Managementsamenvatting

Stichting De Reensche Compagnie

Stichting De Reensche Compagnie, opgericht op 1 maart 1967, speelt een cruciale rol in de huisvesting van de gemeente Midden-Groningen, met een specifieke focus op ouderen. De stichting bevordert tevens het verenigingsleven en sociale en culturele activiteiten.

Dit wordt gerealiseerd door het beheren en exploiteren 256 woningen waarvan 180 in de sociale huur en 76 in de vrije sector, verdeeld over vier complexen. Naast woningen heeft De Reensche Compagnie nog 22 garageboxen in beheer en 13 scootmobielruimtes. Verder verhuurt de stichting ook kantoorruimtes aan diverse organisaties, zoals schoonheidssalons, logopediepraktijken en thuiszorgkantoren.

Het bestuur bestaat uit een voorzitter, secretaris, penningmeester en een bestuurslid voor techniek en vastgoed. De stichting heeft vijf medewerkers in loondienst die verschillende functies bekleden: Manager Algemene Zaken, Verhuurmakelaar, Hoofd Facilitaire Zaken, Financiële Administratie en de Huismeester. De medewerkers worden ondersteund door vrijwilligers die diverse taken uitvoeren, zoals het tuinonderhoud en organisatie van sociale activiteiten.

Financiën

Financieel gezien rapporteert de stichting een resultaat na belastingen van -€35.970 voor het jaar 2022, vergeleken met €32.354 voor 2021. De stichting hanteert een actief beleid ten aanzien van huurprijsbeleid, met een jaarlijkse huurverhoging van 2,3% per 1 juli 2022 voor de appartementen in de sociale huur en een huurverhoging van 3,0% voor de appartementen in de vrije sector.

Onderhoud

In 2022 voerde Stichting De Reensche Compagnie diverse onderhoudsactiviteiten uit voor de complexen 10-hoog flat, 4-hoog flat, Atlantaborg I en II. Tochtwerende maatregelen werden na een vertraging door COVID-19 in 2021-2022 afgerond met nieuwe tochtstrippen en het kitten van kieren. Het schilderwerk aan Tak van Poortvliet en Van der Duyn van Maasdam begon in 2022 en duurt voort tot 2023. Nieuw op de begroting was onderhoud voor terreinen en groenstroken, met extra kosten voor vlaggenmastvervangning. Het woningalarmeringssysteem werd stopgezet vanaf december 2022 wegens afnemend gebruik en hoge kosten, volgens evaluatie en enquêteresultaten.

Overige projecten

In 2022 heeft Stichting De Reensche Compagnie verschillende projecten uitgevoerd en gepland op het gebied van duurzaamheid en energie-efficiëntie. Een proefproject voor woningverbetering is gestart in 2022, gericht op isolatie en vernieuwing van ramen, deuren en verwarmingssystemen in geselecteerde proefwoningen. Bewoners van de sociale huur complexen ontvingen een energiebesparingspakket om hun energieverbruik te verminderen. Daarnaast werkt de stichting samen met lokale partners aan het project Gasvrij Gorecht, dat tot doel heeft de wijk tegen 2024 van aardgas te bevrijden door middel van verbeterde kookmethoden, energiebesparing, duurzame verwarming en zonne-energieoplossingen.

Conclusie

Stichting De Reensche Compagnie speelt een cruciale rol in het bieden van betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor ouderen in Midden-Groningen. Door voortdurend aan te passen en te investeren in de huisvesting die De Reensche Compagnie biedt, benadrukt de stichting bij te willen dragen aan efficiëntie en comfort van de huurders.

Inhoud

Managementsamenvatting	2
Hoofdstuk 1 Algemeen	4
Hoofdstuk 2 Bestuur.....	5
Hoofdstuk 3 Medewerkers in loondienst.....	6
Hoofdstuk 4 Vrijwillige medewerkers.....	7
4.1 Stichting Bewonersbelangen Reensche Compagnie	7
4.2 Activiteitencommissie	7
Hoofdstuk 5 Beheer woningen	8
5.1 Aantal verhuureenheden	8
5.2 Wooneenheden.....	8
5.3 Mutaties	8
5.4 Servicekosten	11
5.5 Huren	13
5.6 Resultaat 2022	14
5.7 Woningzoekenden.....	15
5.8 Verhuur kantoorruimtes	16
Hoofdstuk 6 Beheer autoboxen.....	17
Hoofdstuk 7 Beheer scootmobielruimtes	18
Hoofdstuk 8 Onderhoud	19
Hoofdstuk 9 Overige projecten.....	21

Hoofdstuk 1 Algemeen

Stichting De Reensche Compagnie, opgericht op 1 maart 1967, richt zich op activiteiten in de gemeente Midden-Groningen, voorheen Hoogezand-Sappemeer. De stichting streeft naar het verbeteren van de huisvesting, vooral voor ouderen. Bovendien ondersteunt zij het verenigingsleven, evenals sociale en culturele activiteiten.

Getracht zal worden dit doel te bereiken door:

- Het exploiteren van 180 appartementen voor de sociale huur aan de doelgroep vanaf 60 jaar;
- Het exploiteren van 76 appartementen voor de vrije sector aan de doelgroep vanaf 35 jaar;
- Het exploiteren van 22 garageboxen voor zijn eigen huurders;
- Het exploiteren van scootmobielruimtes;
- Het verhuren van kantoorruimtes aan diverse organisaties;
- Andere wettelijk toegelaten activiteiten.

Stichting De Reensche Compagnie is gevestigd op:

Adres : Tak van Poortvlietstraat 361

Postcode : 9602 PJ

Plaats : Hoogezand

Telefoon : 0598 – 322664

Email : info@reenschecompanie.nl

Website : www.reenschecompanie.nl

Statuten

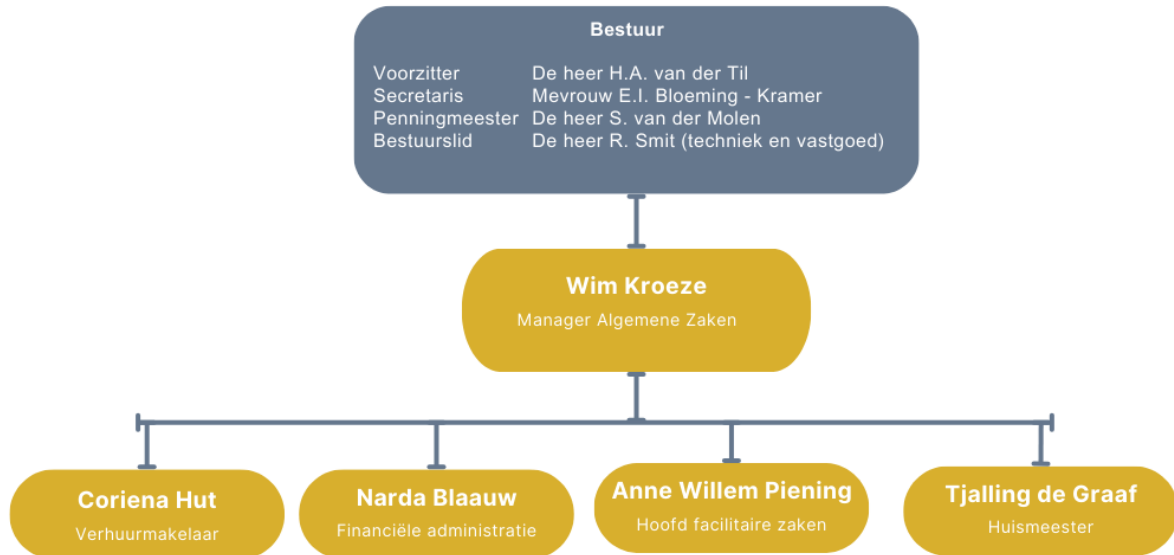
De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 16 juli 2004.

Kamer van Koophandel

Stichting de Reensche Compagnie staat sinds de wijziging van de Handelregisterwet van 01 januari 1997 ingeschreven in het Handelsregister Groningen onder het inschrijfnummer: 02328267.

Hoofdstuk 2 Bestuur

Organogram stichting De Reensche Compagnie



Per 31 december 2022 is de samenstelling van het bestuur als volgt:

Voorzitter:	De heer H.A. van der Til	Aftredend in 2026
Secretaris:	Mevrouw E.I. Bloeming	Aftredend in 2023
Penningmeester:	De heer S.A. van der Molen	Aftredend in 2024
Bestuurslid:	De heer R. Smit (Techniek & Vastgoed)	Aftredend in 2025

De voorzitter, secretaris en penningmeester vormen samen het dagelijks bestuur.

Vergaderingen

Het bestuur van Stichting De Reensche Compagnie kwam in 2022 acht keer bijeen voor een vergadering.

Hoofdstuk 3 Medewerkers in loondienst

De organisatievorm van stichting De Reensche Compagnie uit een bestuur met een werkkapparaat. Het werkkapparaat van stichting De Reensche Compagnie ziet er als volgt uit:

	Datum in dienst
Manager Algemene Zaken	
De heer W. Kroeze	01-11-2003
Verhuurmakelaar	
Mevrouw C. Hut	01-03-2021
Hoofd Facilitaire Zaken	
De heer A.W. Piening	17-08-2020
Financiële administratie	
Mevrouw N. Blaauw	18-05-2004
Huismeester	
De heer T. de Graaf	13-05-2017

Cursussen

De werknemers van De Reensche Compagnie zijn gemotiveerd om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen in de verhuursector en andere bijzonderheden betreffende woningcorporaties. Daarom hebben drie van de vijf medewerkers een cursus huurprijsbeleid gevolgd. Ook hebben de medewerkers een lezing/workshop gevolgd over de actualiteiten op het gebied van huurrecht. Door deze lezing/workshop te volgen blijven de medewerkers op de hoogte van de veranderingen die hebben plaatsgevonden in vergelijking met vorig jaar. Ook zullen de nieuwe interessante huurontwikkelingen met betrekking tot huurrecht van het desbetreffende jaar maar ook voor komend jaar toegelicht worden.

Arbowetgeving

Alle medewerkers zijn in het bezit van een certificaat Bedrijfshulpverlener. De herhalingscursus heeft in 2021 voor het laatst plaatsgevonden. Verder vindt jaarlijks een controle plaats op het gebied van RI&E (risico inventarisatie en evaluatie). Deze controle is in 2022 uitgevoerd door Nedcon Organisatie Advies BV.

Hoofdstuk 4 Vrijwillige medewerkers

Binnen stichting De Reensche Compagnie zijn vele vrijwilligers actief voor de volgende werkzaamheden:

- Het ophalen van het oud papier bij de huurders;
- Het tuinonderhoud rond de gebouwen, de privétuin en de volière;
- De verzorging van de planten;
- Het stofzuigen van de entrees van de complexen in de sociale huur;
- Het buiten werking stellen van de sluiswerking van de toegangsdeuren van de entrees;
- Galerijwachten ten behoeve van het blauwe kaarten systeem;
- Het helpen bij de organisatie van koffieochtenden.

4.1 Stichting Bewonersbelangen Reensche Compagnie

De bewonersvereniging is sinds augustus 2021 officieel een stichting geworden en heet vanaf augustus 2021 Stichting Bewonersbelangen Reensche Compagnie. Stichting Bewonersbelangen is onafhankelijk en behartigt de belangen van alle huurders. Naast een voorzitter, bestaat het bestuur uit vertegenwoordigers van alle vier de appartementencomplexen.

Circa vier keer per jaar vindt er een afstemming plaats tussen het bestuur van de Reensche Compagnie en het bestuur van Stichting Bewonersbelangen Reensche Compagnie. Aan het eind van 2022 heeft dit overleg drie keer plaatsgevonden.

4.2 Activiteitencommissie

Binnen De Reensche Compagnie is een activiteitencommissie actief. De activiteitencommissie organiseert geregeld gezellige middagen, avonden en uitjes. De bewoners van De Reensche Compagnie zijn hier altijd welkom. Vanwege de coronamaatregelen heeft de activiteitencommissie in 2021 geen activiteiten kunnen organiseren. In maart 2022 zijn de laatste coronamaatregelen opgeheven, waardoor de activiteitencommissie na de zomervakantie in september 2022 weer is begonnen met het organiseren van activiteiten. Vanaf september tot het eind van het jaar zijn er in totaal vier avonden variërend van toneel, zangkoren en dansavonden georganiseerd.

Daarnaast zijn er diverse verenigingen actief in De Reensche Compagnie. Alle verenigingen als bijvoorbeeld kaart- en sjoelclubs, koffie-ontmoetingsochtenden etc. hebben wekelijks in 2022 gratis gebruik gemaakt van de recreatieruimtes van het zalencentrum van De Reensche Compagnie.

Hoofdstuk 5 Beheer woningen

5.1 Aantal verhuureenheden

Sinds april 2022 bestaat het aantal verhuureenheden van De Reensche Compagnie uit 256 woningen. De woningen zijn onderverdeeld in vier appartementencomplexen. In de 10-hoog flat aan de Van der Duyn van Maasdamweg zijn 100 woningen gelegen en in de twee 4-hoog flatgebouwen zijn 80 woningen gelegen, die samengevoegd worden door een trappenhuis aan de Tak van Poortvlietstraat. Aan de Kerkstraat zijn de overige 76 woningen gelegen, deze woningen zijn verdeeld onder de Atlantaborg I en Atlantaborg II.

5.2 Wooneenheden

De wooneenheden bestaan uit:

- **144** woningen met één slaapkamer onderverdeeld in;
 - **72** woningen met de slaapkamer aan de balkonzijde;
 - **72** woningen met de slaapkamer aan de galerijzijde;
- **36** woningen met twee slaapkamers.
- **46** woningen met twee slaapkamers in Atlantaborg I.
- **30** woningen met twee slaapkamers in Atlantaborg II.



5.3 Mutaties

In 2022 hebben er 27 mutaties plaatsgevonden. Dit zijn er zeven meer dan vorig jaar, 2021. Dit komt doordat het aantal woningen dat De Reensche Compagnie verhuurd van 180 naar 256 is gegaan.

Sinds juli 2021 zijn de eerste 46 woningen van de Atlantaborg I (vrije sector) opgeleverd en hebben de eerste huurders intrek genomen in hun appartement. De Atlantaborg II is opgeleverd eind maart 2022 en vanaf 1 april 2022 zijn alle appartementen verhuurd. Door deze twee nieuwe complexen is het aantal mutatiewoningen hoger dan voorgaande jaren.

De 27 mutaties bestaan uit:

- 11 woningen aan de Van der Duyn van Maasdamweg;
- 9 woningen aan de Tak van Poortvlietstraat;
- Op de Kerkstraat (Atlantaborg I) waren er 4 mutaties;
- Van de 27 mutaties waren er 2 mutatiewoningen aan de Kerkstraat (Atlantaborg II).

Mutatiewoningen, Van der Duyn van Maasdamweg	Mutatiewoningen, Tak van Poortvlietstraat
Woning 18	Woning 207
Woning 40	Woning 209
Woning 58	Woning 229
Woning 76	Woning 267
Woning 82	Woning 293
Woning 88	Woning 295
Woning 112	Woning 333
Woning 136	Woning 341
Woning 174	Woning 351
Woning 176	
Woning 200	

Mutatiewoningen, Kerkstraat (Atlantaborg I)	Mutatiewoningen, Kerkstraat (Atlantaborg II)
Woning 134 F	Woning 138 A
Woning 134 S	Woning 138 M
Woning 134 U	
Woning 136 Z	

Wanneer het aantal mutaties in 2022 van de complexen Van der Duyn van Maasdam en de Tak van Poortvliet wordt vergeleken met het aantal mutaties van dezelfde complexen in voorgaande jaren, blijkt het verschil verwaarloosbaar. Het aantal mutaties in de sociale huur kan worden toegeschreven aan de steeds hogere leeftijd van de bewoners. Bewoners kunnen mogelijk niet langer zelfstandig wonen en moeten verhuizen naar een verpleeg- of verzorgingstehuis, of komen te overlijden. Hierdoor komt de woning vrij en wordt deze toegewezen aan een nieuwe bewoner.

Een mogelijke oorzaak van de mutaties in de complexen Atlantaborg I en II kan de beweging op de woningmarkt in Nederland zijn. Zoals eerder vermeld zijn de woningen in Atlantaborg I en II beschikbaar voor huurders vanaf 35 jaar. Tegenwoordig zien we vaak dat huurders kiezen voor een woning in de vrije sector als tijdelijke oplossing, in afwachting van de mogelijkheid om een koopwoning te verwerven.

Leegstaand door mutatie onderhoud/renovatie

- Van der Duyn van Maasdamweg 18 7 dagen
- Van der Duyn van Maasdamweg 76 ½ maand
- Van der Duyn van Maasdamweg 88 ½ maand

- Van der Duyn van Maasdamweg 136 ½ maand
- Van der Duyn van Maasdamweg 176 ½ maand

- Tak van Poortvlietstraat 267 ½ maand
- Tak van Poortvlietstraat 295 ½ maand

- Kerkstraat 134F 3 maand
- Kerkstraat 134 U 7 dagen
- Kerkstraat 136Z 4 maand

Bij mutatie wordt (indien nog niet eerder uitgevoerd) de badkamer gerenoveerd en wordt er in overleg met de nieuwe bewoner(s) een nieuwe keuken geplaatst. Het is ook mogelijk voor nieuwe bewoners om (voor eigen rekening) een uitbreiding op de bestaande keuken te kiezen. Daarnaast is het verplicht om elektrisch te koken.

5.4 Servicekosten

Aan de huurders wordt per maand een voorschotbedrag aan bijkomende kosten in rekening gebracht.

De bijkomende kosten bestaan uit waterverbruik en servicekosten. De leveringen en/of diensten van de servicekosten bestaan uit:

- Het verbruik van elektriciteit voor installaties en verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes;
- Onderhoud groenvoorziening;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- 24-uurs service liften en diensten alarmering.

Na afloop van het boekjaar ontvangen de huurders een definitieve afrekening.

De voorschotbedragen servicekosten van de Tak van Poortvlietstraat en Van der Duyn van Maasdamweg zijn in 2022 als volgt samengesteld:

Verwarming 24-uurs service	€ 4,00
Elektriciteit	€ 6,50
Water	€ 9,00
Bewaking	€ 4,00
Schoonmaakkosten centrale ruimtes	€ 11,50
Huismeester	€ 10,00
<hr/>	
Totaal	€ 45,00

De voorschotbedragen servicekosten Atlantaborg I en II zijn in 2022 als volgt samengesteld:

24 – uurs service liften	€ 1,00
Elektriciteit centrale ruimtes	€ 6,50
Waterverbruik centrale ruimtes	€ 0,00
Groenstroken en tuinen	€ 6,00
Schoonmaakkosten centrale ruimtes	€ 11,50
Huismeester	€ 10,00
<hr/>	
Totaal	€ 35,00

Afrekening servicekosten 2022

Zoals elk jaar wordt er aan het eind van het boekjaar een definitieve afrekening gestuurd naar de huurders van De Reensche Compagnie. Het bedrag per appartementencomplex dat teveel of eventueel te weinig in rekening is gebracht, is hieronder te vinden:

- In 2022 is er voor de woningen van de Van der Duyn van Maasdamweg een bedrag van **€94,93** te veel aan servicekosten in rekening gebracht.
- Voor de woningen van de Tak van Poortvlietstraat is er een bedrag van **€121,75** te veel aan servicekosten in rekening gebracht.
- Voor de woningen van de Atlantaborg I is er een bedrag van **€37,99** te weinig aan servicekosten in rekening gebracht.
- Voor de woningen van de Atlantaborg II (periode juli t/m december 2022) is er een bedrag van **€182,39** te weinig aan de servicekosten in rekening gebracht.

Het bedrag dat teveel aan servicekosten in rekening is gebracht, is aan de desbetreffende huurders terugbetaald. Het bedrag aan servicekosten dat te weinig in rekening is gebracht bij de huurders van Atlantaborg I en II, is alsnog in rekening gebracht bij de desbetreffende huurders. Een overzicht van de volledige berekening van de servicekosten over het jaar 2022 ligt altijd ter inzage op het kantoor van de administratie.

Huurachterstanden

In 2022 hebben er geen huurachterstanden plaatsgevonden.

Leegstand

In 2022 heeft er nagenoeg geen leegstand plaatsgevonden. De leegstand van 2022 is door het uitvoeren van groot onderhoud door mutatie ontstaan. Deze woningen zijn lang verhuurd geweest aan dezelfde huurder en waren zodoende nog niet gerenoveerd naar de maatstaven zoals die nu gehanteerd worden. Een grote mutatiegolf in 2022 is er niet geweest.

5.5 Huren

Per 1 juli 2022 vond de jaarlijkse huurverhogingen plaats. De maximale huurverhoging bedroeg dit jaar 2,3%. Hieronder is te zien hoe de woninghuren zijn samengesteld inclusief servicekosten en de jaarlijkse huurverhoging. Vanwege het slechte uitzicht dat woning 8 op de Van der Duyn van Maasdamweg heeft is er een uitzondering gemaakt op de huurprijs van deze woning.

De woninghuren zijn in 2022 als volgt samengesteld:

Huurwijziging per 1 juli 2022					
Zittende huurders					
Woningen met één of twee slaapkamers					
	1 juli 2021	Inclusief servicekosten	% verhoging	1 juli 2022	Inclusief servicekosten
	Kale huur			Kale huur	
vdDv Maasdamweg 8	€348,75	€393,75	2,3%	€356,77	€401,77
1 ^e t/m 4 ^e etage	€458,22	€503,22	2,3%	€468,76	€513,76
5 ^e t/m 10 ^e etage	€424,32	€469,32	2,3%	€434,08	€479,08
Na renovatie doucheruimte					
1 ^e t/m 4 ^e etage	€492,07	€537,07	2,3%	€503,39	€548,39
5 ^e t/m 10 ^e etage	€458,22	€503,22	2,3%	€468,76	€513,76
Huurders na 1 juli 2012					
Woningen met één of twee slaapkamers					
1 ^e t/m 4 ^e etage	€524,68	€569,68	2,3%	€536,75	€581,75
2 ^e t/m 10 ^e etage	€490,81	€535,81	2,3%	€502,10	€547,10
NIEUWE HUURDERS	€524,68	€569,68	2,3%	€536,75	€581,75
Autoboxen voor huurders voor 1 juli 2012					
Groot	€56,66		8,7%	€61,57	
Autoboxen voor huurders na 1 juli 2012					
Klein	€56,23		2,3%	€57,52	
Groot	€60,18		2,3%	€61,56	
Scootmobielruimtes	€9,66		26,4%	€12,21	
Scootmobielruimtes nieuwe huurders	€11,94		2,3%	€12,21	
Atlantaborg I					
Atlantaborg I Begane grond	€795,00	€830,00	3,3%	€821,24	€856,24
Atlantaborg I Kieldiepzijde	€825,00	€860,00	3,3%	€852,23	€887,23
Atlantaborg I Kerkstraatzijde	€855,00	€890,00	3,3%	€883,22	€918,22
Atlantaborg II					
	1 april 2022				
Atlantaborg II Begane grond	€795,00	€830,00	3,3%	€821,24	€856,24
Atlantaborg II Kieldiepzijde	€855,00	€890,00	3,3%	€883,22	€918,22
Atlantaborg II Kerkstraatzijde	€825,00	€860,00	3,3%	€852,23	€887,23

5.6 Resultaat 2022

Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2022 bedraagt €-35.970,- tegenover €32.354 over 2021. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2022		2021		Vershil
Netto-omzet	1.635.507	100%	1.371.363	100%	-264.144
Kostprijs van de omzet					
Bruto-omzetresultaat	1.635.507	100%	1.371.363	100%	-264.144
Doorberekende servicekosten	113.956	7,0%	91.290	6,7%	-22.666
Overige bedrijfsopbrengsten	16.303	1%	15.386	1,1%	-917
<i>Totaal</i>	<i>1.765.766</i>	<i>108%</i>	<i>1.478.039</i>	<i>107,8%</i>	<i>-287.727</i>
Kosten					
Personeelskosten	327.955	20,1%	324.338	23,7%	-3.617
Afschrijvingen	362.809	22,2%	318.090	23,2%	-44.719
Huisvestingskosten	62.216	3,8%	74.590	5,4%	12.374
Exploitatiekosten	406.581	24,9%	-	-	-406.581
Kosten autoboxen	1.242	0,1%	825	0,1%	-417
Normstorting voorzieningen	139.514	8,5%	210.000	15,3%	70.486
Servicekosten	113.956	7,0%	91.290	6,7%	-22.666
Algemene kosten	152.702	9,3%	298.716	21,8%	146.014
			-		
<i>Totaal</i>	<i>1.566.975</i>	<i>95,8%</i>	<i>1.317.849</i>	<i>96,1%</i>	<i>-249.126</i>
Bedrijfsresultaat	198.791	12,2%	160.190	11,7%	-38.601
Financiële baten en lasten	-234.761	-14,4%	-127.836	-9,3%	106.925
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	-35.970	-2,2%	32.354	2,4%	68.324
-					
Buitengewone baten					
Resultaat na belastingen	-35.970	-2,20%	32.354	2,4%	68.324

De administratie wordt intern beheerd met ondersteuning van accountantskantoor Hut & Co. De salarisadministratie wordt volledig verzorgd door Hut & Co. De jaarrekening is samengesteld door D&U en Adviseurs te Groningen.

5.7 Woningzoekenden

In 2022 vonden er 98 inschrijvingen als woningzoekende plaats. Deze inschrijvingen zijn hoger dan het voorgaande jaar. Dit komt doordat de inschrijvingen van de vrije sector sinds dit jaar via De Reensche Compagnie gaan in vergelijking met het voorgaande jaar. Toen verliepen de inschrijvingen van de vrije sector via een andere partij. De 98 inschrijvingen bestaan uit:

- 46 inschrijvingen voor de sociale huur;
- 52 inschrijvingen voor de vrije sector.

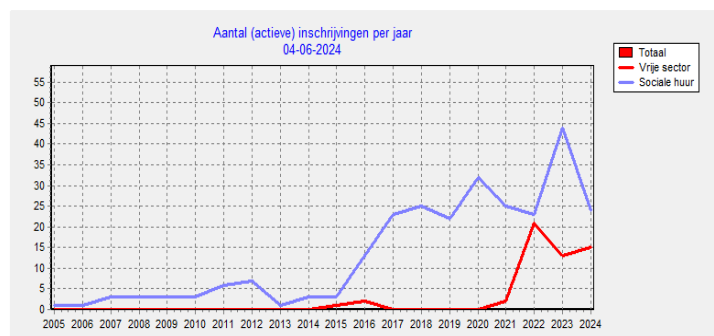
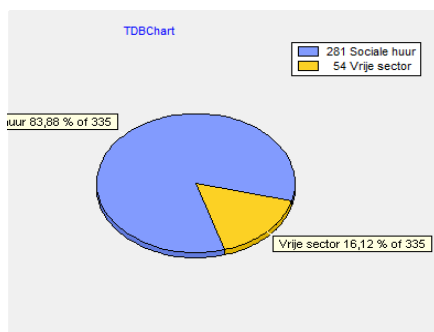
Van de 98 inschrijvingen die in 2022 hebben plaatsgevonden staan er op het moment van maken van dit jaarverslag nog 48 inschrijvingen in het woningzoekendeprogramma. De overige inschrijvingen zijn uitgeschreven omdat zij een woning hebben geaccepteerd of omdat zij op eigen verzoek uitgeschreven wilden worden.

Atlantaborg	1
Atlantaborg Kerkstraatzijde	2
Atlantaborg Kieldiepzijde	21
Atlantaborg T1	1
Atlantaborg T1 Kieldiepzijde	1
Tak van Poortvliet	159
Tak van Poortvliet - Oost	3
Van der Duyn van Maasdam	42
Geen voorkeur	105

Dit jaarverslag is niet gemaakt in 2022 waardoor niet alles wat met het woningzoekendeprogramma te maken heeft, even goed te herleiden is. Op het moment van maken van dit jaarverslag staan er 335 woningzoekende ingeschreven, waarvan 281 woningzoekende in de sociale huur en 54 woningzoekende in de vrijesector. Zoals hierboven aangegeven kan niet terug herleid worden naar hoeveel woningzoekende er op het moment van 31-12-2022 ingeschreven stonden, wel kan er gekeken worden hoeveel woningzoekende er op dit moment in het woningzoekendeprogramma staan tot en met 2022 staan. Op dit moment staan er tot en met 31-12-2022 236 woningzoekende ingeschreven, waarvan 210 in de sociale huur en 26 in de vrije sector.

In overeenkomst met 2021 was er ook geen groot verloop in de verschillende woningen. De gemiddelde leeftijd van de huurders in de sociale huur is nog steeds hoog en een verloop in woningen kan niet uitblijven. Door de komst van de Atlantaborg I en II is de leeftijd van de huurders in de vrije sector lager komen te liggen dan bij de huurders in de sociale huur.

Het is in 2022 dan ook niet vaak voorgekomen woningzoekenden uitzonderlijk snel een aanbod voor een woning hebben ontvangen.



Onderhoud – preventief- en mutatieonderhoud

Onderhoudswerkzaamheden welke niet uitgevoerd konden worden door de huismeester zijn naar aanleiding van reparatieverzoeken en mutaties uitgevoerd door diverse onderhoudsbedrijven.

In 2022 zijn er geen badkamers gerenoveerd en 10 keukens geplaatst.

5.8 Verhuur kantoorruimtes

Zoals eerder in dit jaarverslag is aangegeven verhuurt De Reenske Compagnie kantoorruimtes aan diverse organisaties om het doel “werkzaam te zijn in het belang van het verenigingsleven en sociale- en culturele activiteiten” te kunnen bereiken.

Onderstaande ruimtes worden permanent verhuurd:

- Verhuurruimte 1 Schoonheidssalon Jacqueline
- Verhuurruimte 2 Logopedie
- Verhuurruimte 4 Kapsalon de Knipscheer
- Verhuurruimte 5 Gasvrij Gorecht
- Verhuurruimte 6 Kantoor thuiszorg “Thuisgenoten”
- Verhuurruimte 7 Kantoor thuiszorg “Buurtzorg”

Opbaarruimte

Naast de verschillende ruimtes die De Reenske Compagnie verhuurt, had De Reenske Compagnie een rouwkamer beschikbaar waar overleden bewoners opgebaard konden worden. Sinds 2022 is de opbaarruimte/rouwkamer van De Reenske Compagnie niet meer in gebruik. De reden hiervoor is dat de moderne uitvaarcentra van tegenwoordig vaak mooiere en betere uitgeruste gelegenheden bieden. Deze moderne uitvaarcentra hebben geavanceerde faciliteiten en sfeervolle ruimtes die beter voldoen aan de wensen van nabestaanden en zorgen voor een waardig afscheid. Ook bieden deze moderne centra een serene en respectvolle omgeving, wat het afscheid nemen van een dierbare persoonlijker en intiemer maakt. Hierdoor hebben nabestaanden steeds vaker de voorkeur voor het gebruik van de faciliteiten bij uitvaartcentra, waardoor de traditionele opbaarruimte steeds minder in gebruik is.

Uitbreiding Logopedieruimte

Op donderdag 1 december 2022 werd een 10-jarig huurcontract ondertekend tussen Logopediepraktijk Midden-Groningen en De Reenske Compagnie.

De logopediepraktijk is al jaren gevestigd in één van de bedrijfsruimtes op de begane grond van de Tak van Poortvliet. Met de contractverlenging blijft een gewaardeerde partij voorlopig nog jaren beschikbaar voor onze huurders en omwonenden.

Omdat de praktijk behoefte heeft aan extra ruimte zal er na de feestdagen gestart worden met het verbouwen en samenvoegen van zaal 2 en 3.

Hoofdstuk 6 Beheer autoboxen

De autoboxen zijn gelegen onder de 4-hoog flatgebouw (Tak van Poortvlietstraat) aan de westzijdekant. De autoboxen worden uitsluitend verhuurd aan huurders van De Reensche Compagnie.

Aantal verhuureenheden

Het aantal verhuureenheden bestaat per 31 december 2022 uit 22 garageboxen. De 22 garageboxen zijn verdeeld onder 12 kleine garageboxen (afmeting 3.07 – 5.70m) en 10 grote garageboxen (afmeting 4.60m – 5.90m). Alle garageboxen zijn voorzien van elektriciteit.



Mutaties

In 2022 hebben er 2 mutaties plaatsgevonden. De mutaties die in 2022 hebben plaatsgevonden zijn garagebox nummer 3 en nummer 5.

Huren

Per 01 juli 2022 heeft de wettelijke huurverhoging van 2,3% plaats gevonden. Hierdoor bedraagt de huur voor een kleine garagebox €57,52.

De huur voor een grote garagebox bedraagt €61,56.

Hoofdstuk 7 Beheer scootmobielruimtes

De scootmobielruimtes zijn gelegen in de 4-hoog flat, aan de Tak van Poortvlietstraat en in de 10-hoog flat, aan de van der Duyn van Maasdamweg. De scootmobielruimtes worden net als de autoboxen uitsluitend verhuurd aan de huurders van De Reensche Compagnie.

Aantal verhuureenheden

Het aantal verhuureenheden bestaat per 31 december 2022 uit 13 scootmobielruimtes. De 13 scootmobielruimtes zijn verdeeld onder de 4-hoog flat en de 10- hoog flat.

In de 10-hoog flat aan de van der Duyn van Maasdamweg zijn 10 plekken beschikbaar, waarvan vijf plekken in de centrale hal en vijf plekken in de berging.

De overige drie plekken zijn beschikbaar in de 4-hoog flat aan de Tak van Poortvlietstraat.

Aan het eind van 2022 hebben er in totaal drie mutaties plaatsgevonden.

Huren

Per 01 juli 2022 heeft de wettelijke huurverhoging van 2,3% plaats gevonden. Dit houdt in dat de huur van een scootmobielruimte per juli 2022 €12,21 bedraagt.

Hoofdstuk 8 Onderhoud

In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat voor onderhoud er in 2022 in en rondom De Reensche Compagnie heeft plaatsgevonden om de complexen van de 10-hoog flat, 4-hoog flat en van de Atlantaborg I en II in goede staat te houden, inclusief preventief onderhoud, correctief onderhoud en renovaties.

Tochtwerende maatregelen

Na een onderzoek is besloten om de woningen in fasen tochtvrij te maken door middel van tochtwerende maatregelen. De aanvang van dit proces vond plaats in 2020, maar door de coronapandemie heeft het project enige tijd stilgelegen. In 2021 is het project hervat en tegen het midden van 2022 succesvol afgerond. De woningen van de complexen Tak van Poortvliet en Van der Duyn van Maasdam zijn voorzien van nieuwe tochtstrippen en er zijn kieren gekit.

Schilderwerken

In de onderhoudsbegroting is een bedrag opgenomen, verdeeld over vier jaar, voor de schilderwerken aan de buitenkant van de complexen Tak van Poortvliet en Van der Duyn. In 2022 is er gestart met het schilderen van de buitenkant van deze complexen. Aan het eind van 2022 is dit project nog niet afgerond, dus het schilderwerk zal doorlopen in 2023.

Glazen beplating

Ook staat op de onderhoudsbegroting een bedrag opgenomen voor het reinigen van de groene glazen beplating aan de buitenzijde van de galerij van de Van der Duyn van Maasdam. Deze post staat jaarlijks op de onderhoudsbegroting, dit betekent dat de groene beplating in 2022 weer gereinigd is door een gespecialiseerd bedrijf.

Onderhoud terrein en groenstroken

Sinds 2022 staat er een extra post op de onderhoudsbegroting. Dit is de post “onderhoud terrein en groenstroken” en deze post komt elk jaar terug. Met het bedrag dat op hier gereserveerd staat wordt voornamelijk het terrein van de Atlantaborg complexen onderhouden. In 2022 staat er een hoger bedrag gereserveerd op de onderhoudsbegroting dan voor de komende jaren, dit komt omdat de vlaggenmasten in 2022 zijn vervangen.

Woningalarmeringssysteem

In het kader van planmatig onderhoud heeft de Stichting De Reensche Compagnie besloten om het woningalarmeringssysteem af te schaffen vanaf 1 december 2022. Dit besluit werd genomen na een grondige evaluatie van het gebruik en de kosten van het systeem.

Ooit werd het alarmeringssysteem beschouwd als een essentiële service voor huurders. Echter, in de afgelopen jaren is het gebruik ervan gestaag afgenomen. Bovendien bleek uit onderzoek dat de kosten voor technische alarmeringen alleen in de servicekosten mogen worden opgenomen, terwijl andere vormen van alarmeringen niet onder deze regeling vallen. Dit betekende dat toekomstige kosten rechtstreeks aan de veroorzaker, zijnde de huurder, zouden moeten worden doorbelast. Met het oog op de aanzienlijke kosten voor onderhoud en het beperkte gebruik van het systeem, zoals vastgesteld in een enquête van Stichting Bewonersbelangen, was het bestuur van mening dat het niet langer gerechtvaardigd was om het alarmeringssysteem in stand te houden.

CV installatie

Naast het afschaffen van het alarmeringssysteem, heeft de Stichting De Reenske Compagnie ook aandacht besteed aan het onderhoud van de cv-installaties in de woningen. De cv-installatie is in 2021 onderhouden, een procedure die elke 18 maanden plaatsvindt. Voor het bijvullen van de cv-installatie in het weekend is een extra servicecontract afgesloten, omdat de meeste huurders door hun hoge leeftijd niet in staat zijn dit zelf te doen. De kosten voor dit extra onderhoud zijn opgenomen in de servicekosten.

Echter, vanwege de hoge onderhoudskosten en frequente storingen bij sommige ketels, werd besloten om deze te vervangen. In totaal werden er in 2022 maar liefst 19 ketels vervangen, als onderdeel van de voortdurende inspanningen van de Stichting De Reenske Compagnie om het comfort en de veiligheid van haar huurders te waarborgen.

Hoofdstuk 9 Overige projecten

In dit laatste hoofdstuk van dit jaarverslag wordt kort toegelicht welke overige projecten plaats hebben gevonden bij De Reensche Compagnie in 2022 en welke projecten er door zullen lopen tot volgend jaar.

Visitatie 2022

Sinds 2016 laat het bestuur van de Reensche Compagnie een visitatierapport opstellen door Reaflex. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van ons als stichting zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Om de vier jaar kijkt Reaflex met ons mee, onder meer naar het oordeel van belanghebbenden, zoals huurders, gemeenten en andere corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. De inzichten en uitkomsten uit het visitatierapport gebruikt de Reensche Compagnie om te beoordelen of we op de goede weg zitten én wat we moeten (blijven) doen. Waar kunnen we van leren en wat moet er veranderen? Op die manier blijven we scherp en verantwoord omgaan met de ontwikkeling van ons vastgoed. Na vier jaar is het weer tijd voor een volgende visitatie, het rapport wordt in 2023 opgeleverd. Een samenvatting van dit rapport leest u in het jaarverslag van 2023.

Proefproject woningverbetering

De woningen van De Reensche Compagnie zijn gebouwd in de jaren '60, in die tijd was duurzaamheid nog geen prioriteit. Tegenwoordig is duurzaamheid een belangrijk thema en is het voor ons als verhuurder belangrijk om te inventariseren wat er moet en kan op het gebied van duurzaamheid in de woningen De Reensche Compagnie. Daarom is in 2022 gestart met een proefproject voor woningverbetering, waarbij isolatie een belangrijke stap is. Dit proefproject houdt in dat een woningverbetering de volgende maatregelen omvat:

- **Klapraam:** Het vervangen van het klpraam boven de balkondeur, inclusief het plaatsen van een rooster.
- **Hal:** In de hal wordt de voordeur vervangen, het glas boven de voordeur wordt vervangen door HR++ glas, de doorvoer naar de CV wordt geïsoleerd en er wordt een leidingkoof om de afvoerleidingen aangebracht.
- **Kierafdichting:** De tochtstrips worden gecontroleerd en waar nodig vervangen, de naden worden afgedicht en er wordt gezorgd dat de ramen en deuren beter sluiten.

Daarnaast wordt in één van de zes woningen een nieuwe radiator met een ventilatie box geplaatst.

Elke bewoner kon zich opgeven om deel te nemen aan dit onderzoek. Uit alle opgaven werden 6 woningen/deelnemers gekozen die hebben deelgenomen aan de proefperiode van dit wonigverbeteringsproject. Na de proefperiode werden de bevindingen gedeeld tijdens een gezamenlijke bijeenkomst. Dit project loopt in 2022 en zal doorlopen tot en met 2023.

Energie-bespaarpakket voor bewoners Tak van Poortvliet en Van der Duyn van Maasdam

Bewoners van de complexen Tak van Poortvliet en Van der Duyn van Maasdam ontvingen in 2022 een gratis energiebesparingspakket. Dit initiatief, in samenwerking met de gemeente Midden-Groningen, had als doel onze huurders te ondersteunen bij het verminderen van hun energieverbruik. Het pakket bevatte diverse praktische tools om de vermindering van het energieverbruik te realiseren, waaronder bijvoorbeeld een brievenbusklep.

Gasvrij Gorecht

De overheid heeft bepaald dat in 2050 alle gebouwen in Nederland aardgasvrij moeten zijn. Voor de provincie Groningen betekent dit dat ongeveer 55.000 woningen moeten worden aangepast. In de gemeente Midden-Groningen is ervoor gekozen om dit doel wijk voor wijk te realiseren, waaronder de wijk Gorecht, waar onze complexen Tak van Poortvliet en Van der Duyn van Maasdam zich bevinden.

In het project Gasvrij Gorecht werken De Reensche Compagnie, woonstichting Groninger Huis, Woonzorg Nederland, woningcorporatie Lefier, Waterbedrijf Groningen Duurzaam, kartonfabriek ESKA en de gemeente Midden-Groningen samen om de wijk in 2024 aardgasvrij te maken. Het project bestaat uit vier onderdelen:

- Gasvrij koken - dit is voor onze vier complexen al gerealiseerd;
- Energie besparen;
- Duurzaam verwarmen;
- Vang de zon.

Onze complexen Atlantaborg I en II zijn recentelijk gebouwd en voldoen aan de duurzaamheidsnormen. Dit geldt echter niet voor de woningen in Tak van Poortvliet en Van der Duyn van Maasdam, die in de jaren '60 zijn gebouwd.

Wij vinden het belangrijk om eerst goed in kaart te brengen wat er aan verduurzaming moet en kan gebeuren, waarbij isolatie een cruciale stap is. We zijn begonnen met twee testprojecten:

- In twee appartementen isoleren we enkele wanden om te zien welk verduurzamend effect dit heeft;
- In enkele woningen onderzoeken we overdruk en onderdruk om warmteverlies in kaart te brengen.

Pas als we weten wat er nodig is om de warmte optimaal in de woningen te behouden, zetten we de volgende stap in de opdracht van Gasvrij Gorecht. Voor het bestuur van De Reensche Compagnie is het belangrijk dat de verbeteringen aantrekkelijk zijn voor onze huurders en geen verhoging van de huur- en energiekosten met zich meebrengen. Dankzij de samenwerking met de andere partijen in het project Gasvrij Gorecht kunnen we veel kennis en ervaring opdoen. Dit project is in 2022 begonnen en zal lopen tot midden 2024.