

“Samen wonen met een glimlach”

De Reensche Compagnie 2025

Visie Bestuur Stichting De Reensche Compagnie

Hoogezand-Sappemeer

April 2017

DE REENSCHE COMPAGNIE

Inleiding

De afgelopen vijftien jaar is er veel veranderd in Nederland. De economie nam een vlucht maar belandde na een bankencrisis in 2008 in een diep dal. Deze crisis heeft diepe sporen nagelaten. De werkeloosheid steeg, de woningmarkt stokte, de huizenprijzen daalden en de financiële en fiscale mogelijkheden van het verkrijgen van een hypotheek zijn ingeperkt. Sinds begin 2015 herstelt de woningmarkt zich enigszins. Enkele grote woningcorporaties kregen ernstige financiële problemen en verhuurders van woningen worden nu geconfronteerd met een verhuurdersheffing die de komende jaren alleen maar zal oplopen. Hoogezand is aangemerkt als gemeente waarin woningeigenaren aanspraak kunnen maken op vergoeding van schade als gevolg van aardbevingen door de gaswinning in Groningen. Na jaren van oplopende kosten in de zorgsector zijn maatregelen genomen die er onder andere toe leiden dat mensen moeilijker toegang krijgen tot (medische) verzorging en dat zij er meer voor moeten betalen. Nederland vergrijst; de naoorlogse generatie gaat met pensioen. Deze generatie heeft een betere inkomenspositie dan de vooroorlogse generatie. Door de lage rente staat het pensioenstelsel wel onder druk en zijn er twijfels over de garanties van de hoogte van het pensioeninkomen. De oude en nieuwe generaties senioren zullen onder andere als gevolg van bezuinigingen in de zorg, in toenemende mate gaan leunen op services die nodig zijn om langer thuis te blijven wonen. Het gebruik van mobiele telefoons en internet is enorm toegenomen. De digitalisering gaat onverminderd voort en de overheid alsmede dienstverleners zullen in de toekomst alleen nog maar *on line* benaderbaar zijn. Duurzaamheid en klimaat krijgen meer nadruk en worden door de overheid vertaald in eisen aan woningen en de leefomgeving.

Het uitgangspunt van het bestuur van de Stichting De Reensche Compagnie is, dat in 2025 de inwoners van de gemeente Midden-Groningen een gevarieerd aanbod van woningen voor senioren moeten hebben. Om het woningaanbod van de Stichting gevarieerd en financieel gezond te laten blijven, dient in de periode van 2017-2025 het bestaande complex van 180 woningen *up to date* te blijven. Na 2025 zal moeten worden beoordeeld of de huidige twee flats, die in de eind zestiger jaren van de vorige eeuw zijn gebouwd, op termijn vervangen moeten worden. Om toekomstbestendig te blijven en om aansluiting te houden met de ontwikkelingen om ons heen, moet worden onderzocht of uitbreiding van het huidig woningaantal middels nieuwbouw tot 2020 tot de mogelijkheden behoort. Naast het aanbieden van huisvesting dient voor de bewoners een palet aan services op het gebied van wonen en welzijn beschikbaar te zijn. Uitgangspunt daarbij is dat deze services zoveel mogelijk door derden wordt geboden.

De Stichting de Reensche Compagnie stelt zich ten doel in de gemeente Hoogezand-Sappemeer werkzaam te zijn in het belang van de huisvesting van ouderen, het verenigingsleven en de ontplooiing van sociale en culturele activiteiten.

Statuten artikel 2 d.d. 1-3-1967

In deze visie wordt de omgeving van de Stichting de Reensche Compagnie verkend, wordt beoordeeld of de eerder genoemde factoren van invloed zijn op het wonen en welzijn van de huidige en toekomstige senioren die een woning van de Stichting huren, welke ambities het bestuur heeft en welke besluiten dat eventueel vergt.

Daarbij staan het welzijn van de bewoners en een financieel gezonde en toekomstbestendige positie van de Stichting centraal.

Op een A-Locatie in het Stadshart

De twee flats van de Reensche Compagnie liggen aan de westkant van het Stadshart, waardoor de bewoners op een A-locatie wonen. Op loopafstand zijn de belangrijkste voorzieningen zoals winkels, bibliotheek, theater en bioscoop aanwezig. Medische en zorgfaciliteiten bevinden zich in de omgeving: een nieuw te ontwikkelen gezondheidscentrum (ten noorden), het medisch Centrum Gorecht (Stadshart) en de ZINN-locatie De Burcht (ten zuiden). De gemeente en andere partijen investeren de komende jaren fors in het Stadshart. De Reensche Compagnie heeft een meerjarig-investeringsplan. Het zalencentrum van de Reensche Compagnie ondervindt concurrentie en de parkeermogelijkheden (met name voor mindervaliden) rond de flats zijn beperkt.

Senioren en wonen: trends en toekomst

Nederlanders worden gemiddeld steeds ouder. De levensverwachting voor een 65-jarige in 2012 in de gemeente Hoogezand-Sappemeer was 83 jaar voor mannen en 86 jaar voor vrouwen[1] en deze levensverwachting lijkt door te stijgen. De AOW-leeftijd is inmiddels verhoogd tot 67 jaar. De gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners van de Reensche Compagnie is hoog[2]. In 2025 is een aanzienlijk deel van de bewoners nieuw en ouder. Het gemiddelde inkomen is relatief laag in Hoogezand-Sappemeer[3]. De nieuwe senioren – met name de mannen - hebben door een hoger pensioen in de toekomst een betere inkomenspositie dan de vooroorlogse generatie. Vrouwen zijn bij het bereiken van de AOW-leeftijd financieel vaak kwetsbaarder dan mannen als gevolg van een lagere pensioenopbouw of bijv. scheiding/overlijden van een partner[4]. In de periode 2015-2025 neemt in Hoogezand-Sappemeer het aantal 1-2 persoons-huishoudens (55-74 jaar en 75+) toe met 15% tot 7.600 en dat aantal stabiliseert tot 2040, zij het dat er in 2040 meer 75+-huishoudens[5] zijn dan 55-74 jaar. De bevolkingskrimp in delen van de provincie Groningen is terug te voeren op het vertrek van jongeren. In de ommelanden van de stad Groningen zijn de volwassen inwoners gemiddeld genomen erg tevreden over de leefbaarheid en voelen ze zich verbonden met hun omgeving. Ze denken er niet over om weg te gaan[6].

Er komt dus een generatie senioren aan die ouder wordt, die meer te besteden heeft en die waarschijnlijk ook hoge(re) eisen stelt aan de woonomgeving en het wooncomfort. Tegelijkertijd is er in Hoogezand een inkomensgroep, die behoefte zal houden aan goedkope(re) huisvesting. Mensen willen vlak bij voorzieningen wonen, er is meer behoefte aan “gewone” betaalbare appartementen dan specifieke seniorencomplexen en er is meer behoefte aan diversiteit in het woningaanbod voor ouderen[7]. Door de ontwikkelingen in de zorg worden senioren gedwongen

---

[1] Nationale Atlas Volksgezondheid Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
[2] In 2009 was 47% van de bewoners in de leeftijd 65-80 jaar en 47% was oud dan 80 jaar. Er waren 56 echtparen en 124 alleenstaanden, waarvan 110 vrouwen
[3] VNG - Waar staat je gemeente: in 2012 is het gemiddeld jaarinkomen H-S €29.200; het gemiddeld besteedbaar jaarinkomen is € 18.000
[4] AEGON/Transamerica Center for Retirement Studies (2014): Het veranderende pensioenlandschap. Vrouwen: de juiste balans vinden tussen gezin, werk en financiële zekerheid
[5] Companen Woningbehoefteonderzoek 2015 Regio Groningen-Assen bijlage 8.3. tabel 8.11
[6] Groningse Rabobanken (2016) Toekomstvisie ‘*Perspectief Groningen 2025’* - De kracht van Groningen pag. 38
[7] Companen Woningbehoefteonderzoek 2015 Regio Groningen-Assen hoofdstuk 7.3 Wonen met zorg pag. 36

langer thuis te blijven wonen, zelf zorg in te kopen of vanwege verpleging tijdelijk elders te verblijven. De vraag die het grootste deel van de huidige bewoners bezighoudt, is in hoeverre zij in de Reensche Compagnie kunnen blijven wonen indien hen medisch iets overkomt[8].

Het woningaanbod van de Reensche Compagnie is eenzijdig: twee- of drie kamerflats van ongeveer 45m^2 met een redelijk lage huurprijs[9]. In de directe omgeving worden vergelijkbare woningen aangeboden. De huidige flats zijn niet rolstoeltoegankelijk en de ruimte in bijv. douche en keuken is beperkt voor mindervaliden. De aardbevingsschade aan de twee huidige flats is tot op heden zeer beperkt. De Reensche Compagnie is een niet-toegelaten instelling, met als gevolg dat die - in tegenstelling tot de woningcorporaties in Hoogezand – voor wat betreft de te vragen huurprijs niet gebonden is aan de sociale huurgrens.

Zowel landelijk als in Hoogezand-Sappemeer is er een tekort aan huurwoningen in het middensegment (boven de sociale huurgrens). De woningcorporaties zijn gebonden aan wettelijke regels qua toewijzing van huurwoningen en zijn financieel minder slagvaardig als gevolg van de oplopende verhuurdersheffing en de sanering van de huidige woningvoorraad. Er zijn in Hoogezand-Sappemeer voor zover bekend op dit moment geen initiatieven voor de realisatie van nieuwe woningen in het middensegment voor senioren. Teneinde ook na 2025 adequate huisvesting voor senioren te kunnen blijven bieden en om te voldoen aan de eisen/wensen/zorgen van een deel van de huidige bewoners en de nieuwe generatie senioren, kan de Reensche Compagnie in de periode 2017-2020 het woningbezit ook uitbreiden met huurwoningen in het middensegment.

Op steenworpafstand van de Reensche Compagnie doet zich eenmalig de mogelijkheid voor om nieuwbouw te realiseren in het noordelijk deel van het Stadhart. De gemeente wil daar kwaliteit “aan de bovenkant” realiseren[10]. De Reensche Compagnie wil daar partner zijn door luxere appartementen te laten bouwen. Als uitgangspunt geldt, dat voor een aantal appartementen de huurprijs incl. servicekosten net onder de liberalisatiegrens[11] zal komen te liggen, waardoor de mogelijkheid van het aanvragen van huurtoeslag bestaat. Tevens worden appartementen in de vrije sector verhuurd. Deze woningen hebben een hogere huur, maar zijn dan ook groter en iets luxer uitgevoerd. Het doel is te midden van voorzieningen een fraai complex te realiseren waarin het aantrekkelijk wonen is.

2025: het is aantrekkelijk om te wonen in de 10- en 4-hoog flats van de Reensche Compagnie. Voor met name senioren met een “smalle beurs” wordt daar relatief eenvoudige woonruimte aangeboden, maar daar is de huurprijs ook naar. Tevens bestaat de mogelijkheid bij de Reensche Compagnie in het noordelijk deel van het Stadshart tegen een redelijke prijs wat luxere appartementen te huren, die duurzaam en levensbestendig zijn gebouwd.

[8] S. Kunst; Adviesrapport Behoefte-onderzoek bewoners De Reensche Compagnie 2-6-2015
[9] Huurprijzen incl. servicekosten per 1 juli 2017 variëren van € 432 tot € 523 per maand
[10] Visie op Wonen in het Noordelijk deel van het Stadshart Hoogezand februari 2017 (Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Lefier, Steelande wonen, Geveke)
[11] De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is in 2017 €710,68 per maand

Met het verwerven van deze wat luxere, aardbevingsbestendige[12], duurzaam en levensbestendig gebouwde appartementen, verkrijgt de Reensche Compagnie niet alleen de mogelijk tot het verhuren van woningen aan een gedifferentieerde groep senioren, maar legt het bestuur ook een solide financiële basis voor de periode na 2025, wanneer er op een gegeven moment een vervangingsvraagstuk voor de twee huidige flats ontstaat, die in 2025 dan bijna zestig jaar oud zijn. De nieuwe woningen “leunen” facilitair op het bestaande zalencentrum. Op dit moment hanteert de Reensche Compagnie een leeftijdsgrens van 60 jaar voor toewijzing van een woning; de komende jaren zou die grens – gelet op de gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners – geleidelijk losgelaten kunnen worden om verzekerd te blijven van voldoende bewoners. Zodra het besluit tot nieuwbouw wordt genomen, is te overwegen deze grens tot 55 jaar te verlagen.

Welzijn en zorg: het gemak dient de mens

Het zalencentrum speelt een belangrijke rol in het dagelijks leven van de bewoners van de Reensche Compagnie. Het is een ontmoetingsplek, waar in clubjes activiteiten worden georganiseerd. Uit onderzoek[13] blijkt dat aan een behoefte van de bewoners wordt voldaan. De bewoners maken weinig gebruik van de kapsalon en de pedicure; deze faciliteiten trekken blijkbaar klanten uit de buurt. De bewoners voorzien een toenemende behoefte aan thuiszorg, hulp in de huishouding en een maaltijdvoorziening. De Reensche Compagnie is geen verzorgingstehuis en heeft ook niet de ambitie om dat te worden: de Reensche Compagnie biedt woningen in een beschermde omgeving aan, waarbij de bewoners de eigen keuze maken voor wat betreft zorg en maatschappelijke ondersteuning. Wel kan de Reensche Compagnie samenwerking met strategische partners aangaan, wat schaalvoordelen voor de bewoners kan opleveren. Het zalencentrum is “te stil”. Ondanks de concurrentie in de buurt moet het mogelijk zijn, dat het zalencentrum een magneet wordt voor (buurt)bewoners en verenigingen. Uitgangspunt is “organiseren, zonder het zelf te doen”.

De tijd en de digitalisering staan niet stil. De technische mogelijkheden lijken onbeperkt, terwijl het voor veel ouderen op dit moment in het algemeen lastig is om een smartphone, tablet of laptop te bedienen. De nieuwe generatie senioren kent dit probleem in veel mindere mate. De huidige woningen van de Reensche Compagnie zijn zonder noemenswaardige investeringen niet of nauwelijks nog geschikt te maken voor het digitale tijdperk. Het internetcafé in het zalencentrum biedt uitkomst. De nieuw te realiseren woningen zijn voorzien van moderne communicatiemiddelen en hebben de mogelijkheid om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. De huidige woningen zijn nu voorzien van een alarmsysteem dat verbonden is met een

2025: de bewoners van de Reensche Compagnie roepen op eenvoudige wijze digitaal diensten af van strategische partners, wat bijdraagt aan het gevoel van een comfortabele en veilige woonomgeving. De (buurt)bewoners kunnen dagelijks terecht in een levendig zalencentrum voor een maaltijd, informatie en gezelligheid.

[12] Er zijn in de gemeente Hoogezand-Sappemeer tot op heden geen aangescherpte bouweisen als gevolg van de aardbevingsproblematiek.
[13] S. Kunst; Adviesrapport Behoefte-onderzoek bewoners De Reensche Compagnie 2-6-2015

centrale van een beveiligingsbedrijf. Met de toenemende zorgvraag van de bewoners, is het wenselijk in de toekomst direct contact te krijgen met een (thuis)zorgverlener.

Mens, milieu en maatschappij: in balans

De Reensche Compagnie is een kleine organisatie met gemotiveerd personeel, dat de schakel vormt tussen het bestuur (beleid) en de bewoners (cliënt). De veiligheid van en de service aan de bewoners staat voorop. Het bestuur bewaakt de continuïteit van de bedrijfsvoering en de leden worden regelmatig vernieuwd. Het personeel wordt periodiek beoordeeld en de Reensche Compagnie hanteert voor het personeel de arbeidsvoorwaarden van de CAO Woondiensten en voor het zalencentrum de CAO Horeca.

Het milieu is onze natuurlijke omgeving en die omgeving heeft invloed op ons. Maar mensen hebben op hun beurt ook invloed op het milieu. Zowel maatschappelijk als wettelijk worden er in toenemende mate eisen gesteld aan het invloed die de mens uitoefent op het milieu. Er wordt steeds kritisch door zowel de overheid als bijvoorbeeld huurders gekeken naar het energieverbruik voor elektriciteit en warmte, het waterverbruik , afvalstromen en geluidshinder. Vaak werkt nieuwe wetgeving als een stimulans om over te stappen op echt innovatieve en duurzame oplossingen. Uit onderzoek[14] is gebleken dat er veel klachten zijn over tocht in de woningen van de Reensche Compagnie. Dit leidt niet alleen tot een vermindering van het wooncomfort maar ook tot hoge(re) energielasten. In het meerjarig-onderhoudsplan is geld vrijgemaakt om onderzoek te doen naar betere isolatie van de woningen. De nieuw te bouwen woningen voldoen uiteraard aan de eisen van de tijd, zijn onderhoudsarm en energiezuinig.

Het bestuur en het personeel van de Reensche Compagnie voelt zich vanuit de statutaire doelstelling maatschappelijk betrokken en verantwoordelijk. De sociale cohesie onder de bewoners is groot en het zalencentrum biedt kansen om op sociaal en cultureel gebied kleinschalig en tegen een redelijke prijs activiteiten te (laten) ontplooien. Het bestuur van de Stichting heeft geen winstoogmerk, maar stelt zich wel ten doel een financieel gezond beleid te voeren: een goede jaarlijkse exploitatie en voldoende financiële ruimte scheppen voor het weloverwogen meerjarig investeren in de flatgebouwen van de Reensche Compagnie.

2025: De Stichting de Reensche Compagnie stelt zich ten doel in de gemeente Midden-Groningen werkzaam te zijn in het belang van de huisvesting van senioren, het verenigingsleven en de ontplooiing van sociale en culturele activiteiten te Hoogezand. Daartoe wordt beschikt over een gevarieerd en duurzaam woningaanbod met een hoog serviceniveau tegen een redelijke prijs, een dynamisch zalencentrum, gemotiveerd personeel en een slagvaardig bestuur. De in het verleden genomen besluiten bieden het bestuur voldoende financiële armslag voor de toekomst. Al met al een plezierige omgeving waarin senioren *"Samen wonen met een glimlach"*

[14] S. Kunst; Adviesrapport Behoefte-onderzoek bewoners De Reensche Compagnie 2-6-2015

Een besluit tot nieuwbouw in het noordelijk deel van het Stadshart heeft langdurige impact op de financiële slagkracht van de Stichting. Het huidig bestuur is er van overtuigd dat met die investering een toekomstig bestuur na 2025 de mogelijkheid behoudt maatregelen te nemen die de continuïteit van de Reensche Compagnie als geheel garanderen. Mocht in de periode 2025-2035 een besluit tot sloop c.q. vervanging van de 10- en 4-hoog flats genomen worden, dan beschikt het bestuur van de Stichting met een appartementencomplex in het noordelijk deel van het Stadshart over een woningvoorraad die nog steeds past bij haar doelstelling en die financieel rendabel te exploiteren is .