

Jaarverslag 2019

1. Algemeen

Stichting de Reensche Compagnie is op 1 maart 1967 in het leven geroepen.

De stichting stelt zich ten doel in de gemeente Midden-Groningen”

- Werkzaam te zijn in het belang van de huisvesting voor ouderen;
- Werkzaam te zijn in het belang van het verenigingsleven en sociale- en culturele activiteiten.

Getracht zal worden dit doel te bereiken door:

- Het exploiteren van 180 ouderenflats;
- Het exploiteren van 22 garageboxen;
- Het exploiteren van een zalencentrum;
- Andere wettelijk toegelaten activiteiten.

Stichting de Reensche Compagnie is gevestigd:

Adres : Tak van Poortvlietstraat 361
Postcode : 9602 PJ
Plaats : Hoogezand
Telefoon : 0598-322664
E-mail : info@reenschecompanie.nl
Website : www.reenschecompanie.nl

Statuten

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

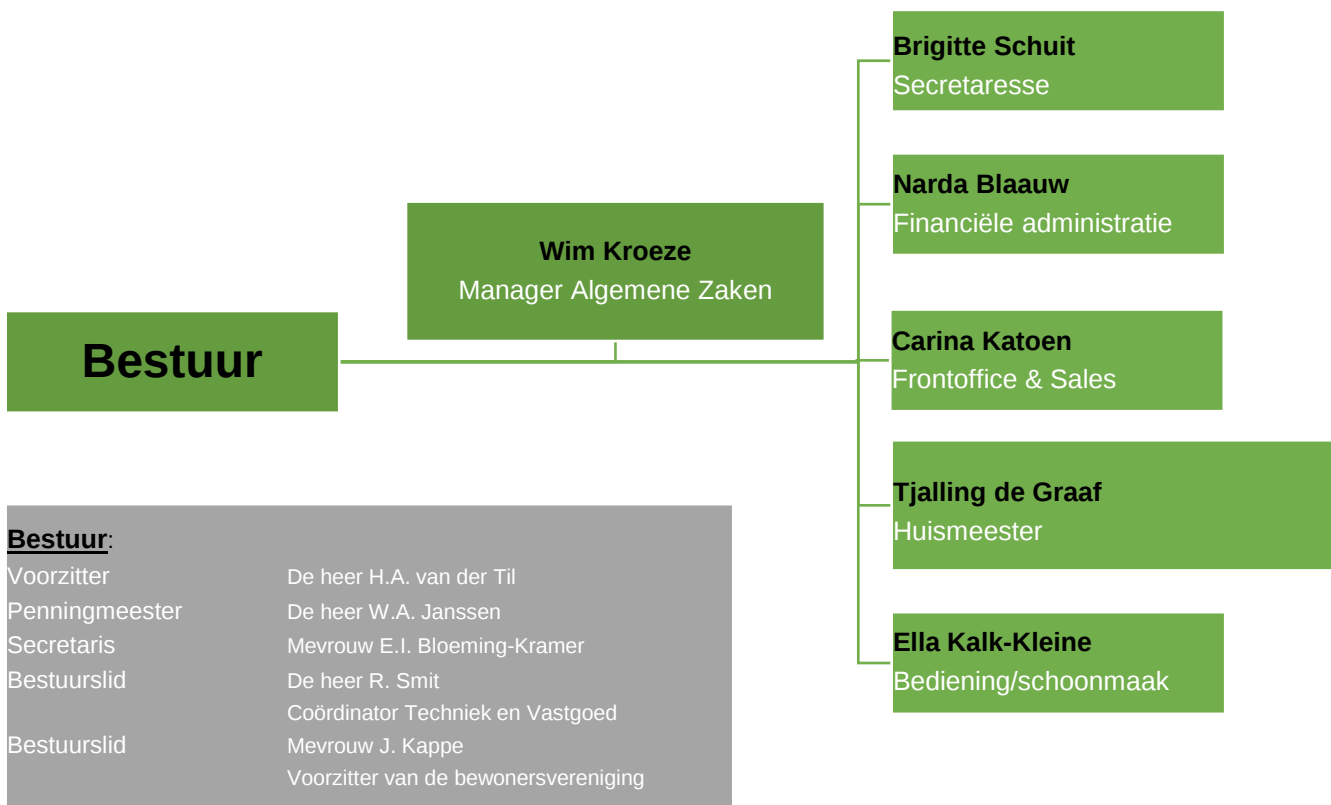
Kamer van Koophandel

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

Overkoepelende organisaties

Stichting de Reensche Compagnie is een niet toegelaten instelling, maar conformeert zich desondanks aan de overkoepelende organisatie AEDES en het Bedrijfschap Horeca.

2. Bestuur



Per 31 december 2019 is de samenstelling van het bestuur als volgt:

Voorzitter	De heer H.A. van der Til	Aftredend in 2022
Penningmeester	De heer W.A. Janssen	Aftredend in 2021
Secretaris	Mevrouw F. Korremans-Pronk	Afgetreden per februari 2019
Secretaris	Mevrouw E.I. Bloeming-Kramer	Aftredend per 2023
Bestuurslid	De heer R. Smit	Aftredend in 2022
Bestuurslid	Mevrouw J. Kappe	Aftredend in 2021

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

Vergaderingen

Het bestuur kwam in 2019 11 keer bijeen voor een vergadering. Alle vergaderingen zijn gehouden in het centrumgebouw van de Reensche Compagnie

3. Medewerkers in loondienst

De organisatievorm van Stichting de Reensche Compagnie bestaat uit een bestuur met werkapparaat.

Het werkapparaat van Stichting de Reensche Compagnie ziet er als volgt uit:

Manager Algemene Zaken	<u>Datum in dienst</u>
De heer W. Kroeze	01-11-2003
Financiële administratie	
Mevrouw N. Blaauw	18-05-2004
Secretariaat	
Mevrouw B. Schuit	01-07-2005
Frontoffice & Sales	
Mevrouw C. Katoen	07-08-2016
Huismeester	
De heer T. de Graaf	13-05-2017
Bediening / schoonmaak	
Mevrouw P. Kalk-Kleine	01-08-2002
Arbowetgeving	

Alle medewerkers zijn in het bezit van een Certificaat Bedrijfshulpverlener.

4. Vrijwillige medewerkers

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

Het ophalen van het oud papier van de bewoners;
Het tuinonderhoud;
De verzorging van de planten;
Het stofzuigen van de entrees van de 10- en 4- hoog flat;
Het buitenwerken stellen van de sluiswerking van de toegangsdeuren van de entrees;
Galerijwachten t.b.v. het blauwe kaarten systeem;
Het helpen bij de organisatie van koffieochtenden;

Bewonersvereniging

Binnen de Reensche Compagnie is een bewonerscommissie actief. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de belangen van de huurders. Dat wordt bewerkstelligd door de voorzitter van het bestuur van de bewonersvereniging, die zitting heeft in het stichtingsbestuur. Op deze wijze behartigt dit bestuurslid de belangen van de huurders, fungeert als een klankbord binnen het stichtingsbestuur en is qua informatievoorziening het koppelvlak met het bestuur en de leden van de bewonersvereniging en alle overige huurders van de Stichting. De bewonerscommissie is door deze werkwijze goed op de hoogte van de plannen die het bestuur heeft met de woningen. Vanuit het bestuur wordt er geluisterd naar de ideeën die er vanuit de bewonerscommissie tot hun komen.

Activiteitencommissie

Binnen de Reensche Compagnie is een activiteitencommissie actief. De activiteitencommissie organiseert geregeld gezellige avonden/ middagen en uitjes. Zowel bewoners van de Reensche Compagnie als omwonende senioren zijn hier altijd welkom. In 2019 zijn er in totaal 7 avonden variërend van toneel, zangkoren en dansavonden georganiseerd.

Daarnaast zijn er diverse verenigen actief in de Reensche Compagnie. Alle verenigingen als bijvoorbeeld kaart- en sjoelclubs, koffie-ontmoetingsochtenden etc. hebben wekelijks in 2019 tegen een kleine vergoeding gebruik gemaakt van de recreatieruimtes van het zalencentrum van de Reensche Compagnie

De organisatie van deze clubs en- of gezellige avonden is in handen van een groep enthousiaste vrijwilligers. Als dank voor hun inzet worden deze vrijwilligers jaarlijks door het Stichting bestuur bedankt met ook een gezellige middag en een leuke attentie.

5. Beheer woningen

Aantal verhuureenheden

Het aantal verhuureenheden bestaat per 31 december 2018 uit 180 woningen, waarvan 100 woningen gelegen in een 10-hoog flatgebouw aan de Van der Duyn van Maasdamweg en 80 woningen in twee 4-hoog flatgebouwen, samengevoegd door een trappenhuis aan de Tak van Poortvlietstraat.



Wooneenheden

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.

Verhuur

Omdat Van der Duyn van Maasdamweg 8 een slecht uitzicht heeft, is een uitzondering gemaakt op de huurprijs voor deze woning.

Mutaties

Er hebben 6 mutaties plaatsgevonden in 2019.

Mutatiewoningen 10 hoog flat:

172
204

Mutatiewoningen 4-hoog flat:

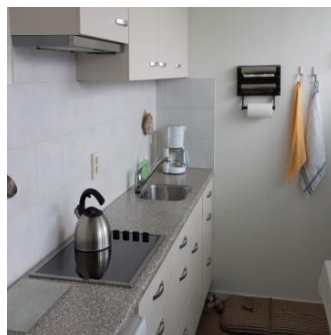
235
257
279
325

Leegstand

Tak van Poortvlietstraat 279

½ 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. Het is verplicht om elektrisch te koken.



Huren

Maximale huurverhoging per 1 juli 2019

Maximale huurverhoging huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden.

Voor huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden is de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan 4,1% (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt), ongeacht hun inkomen.

Deze huishoudens zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

De woninghuren zijn in 2019 als volgt samengesteld:

Huurwijziging per 01 juli 2019					
Zittende huurders					
woningen met één of twee slaapkamers					
	1 juli 2018	incl. serv.	percentage verhoging	1 juli 2019	incl. serv.
	Kale huur			Kale huur	
vdDv Maasdamweg 8	€ 330,65	€ 375,65	2,7%	€ 339,58	€ 384,58
1 ^e t/m 4 ^e etage	€ 434,44	€ 479,44	2,7%	€ 446,17	€ 491,17
5 ^e t/m 10 ^e etage	€ 402,30	€ 447,30	2,7%	€ 413,16	€ 458,16
Na renovatie doucheruimte					
1 ^e t/m 4 ^e etage	€ 466,53	€ 511,53	2,7%	€ 479,13	€ 524,13
5 ^e t/m 10 ^e etage	€ 434,44	€ 479,44	2,7%	€ 446,17	€ 491,17
Nieuwe huren na 1 juli 2012					
woningen met één of twee slaapkamers					
1 ^e t/m 4 ^e etage	€ 497,46	€ 542,46	2,7%	€ 510,89	€ 555,89
5 ^e t/m 10 ^e etage	€ 465,35	€ 510,35	2,7%	€ 477,91	€ 522,91
Nieuwe huurders					
Autoboxen voor huurders voor 1 juli 2012					
Klein	€ 48,26		4,1%	€ 50,24	
Groot	€ 51,79		4,1%	€ 53,91	
Autoboxen voor huurders na 1 juli 2012					
klein	€ 51,39		4,1%	€ 53,50	
groot	€ 55,00		4,1%	€ 57,26	
Scootmobielruimtes					
Scootmobielruimtes nieuwe huurders					
	€ 8,83		4,1%	€ 9,19	
	€ 10,91		4,1%	€ 11,36	
Servicekosten					

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

De bijkomende kosten bestaan uit water en servicekosten. De leveringen en/of diensten van de servicekosten bestaan uit: het verbruik van elektriciteit voor installaties en verlichting in de gemeenschappelijke ruimten; onderhoud groenvoorziening; schoonmaak gemeenschappelijke ruimten; 24-uurs service liften en diensten alarmering. Na afloop van het boekjaar ontvangen de huurders een definitieve afrekening.

De Voorschotbedragen servicekosten zijn in 2019 als volgt samengesteld:

Elektriciteit	€ 6,50
Water	€ 9,00
Alarmering	€ 4,00
Schoonmaakkosten	€ 11,50
Groenstroken en tuinen	€ 3,00
24-uurs service liften	€ 1,00
Huurderving	€ 0,00
Huismeester	<u>€ 10,00</u>
	€ 45,00

Afrekening servicekosten 2019

Er is in 2019 een bedrag van € 63,07 te veel aan servicekosten in rekening gebracht. Het teveel betaalde aan voorschot is terug betaald aan de betrefefnde huurders.

Een overzicht van de volledige berekening van de servicekosten over het betreffende kalenderjaar ligt altijd ter inzage op het kantoor van de administratie.

Huurachterstanden

In 2019 hebben er geen huurachterstanden plaats gevonden.

Leegstand

In 2019 heeft er nagenoeg geen leegstand plaats gevonden. De leegstand van 2018 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 mutatie golf is er in 2019 niet geweest.

Woningzoekenden

In 2019 vonden 60 inschrijvingen plaats als woningzoekende.

Er staan in 2019, 263 woningzoekenden ingeschreven.

In tegenstelling tot een jaar eerder was er in 2019 geen groot verloop in de verschillende woningen. De gemiddelde leeftijd van huurders in de twee flatgebouwen is nog steeds hoog en een verloop in woningen kan niet uitblijven. Het is daardoor in 2019 niet voorgekomen dat ingeschreven 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.

Er is 1 badkamer gerenoveerd en er zijn 3 nieuwe keukens geplaatst.

6. Beheer garageboxen

De garageboxen zijn gelegen onder het 4-hoog flatgebouw westzijde, aan de Tak van Poortvlietstraat.

Garageboxen worden uitsluitend verhuurd aan de bewoners van Stichting de Reensche Compagnie.

Aantal verhuureenheden

Het aantal verhuureenheden bestaat per 31 december 2019 uit 22 garageboxen.



Type verhuureenheden

Alle garageboxen zijn voorzien van elektriciteit.

	<u>Aantal</u>
Kleine garageboxen	12
Grote garageboxen	10

Mutaties

In 2019 vonden 4 mutaties plaats: garages: 6, 8, 9, 19.

Huren

Per 01 juli 2019 vond de jaarlijkse huurverhoging plaats op basis van 4,1%.

De huren zijn als volgt samengesteld:

	01-01 / 01-07		01-07 / 31-12
Klein	€ 48,26	4,1%	€ 50,24
Groot	€ 51,79	4,1%	€ 53,91

Voor nieuwe huurders:

Klein	€ 51,39	4,1%	€ 53,50
Groot	€ 55,00	4,1%	€ 57,26

7. Beheer ruimtes scootmobiel

Mutaties

In 2019 vonden 3 mutaties plaats.

Huren

Per 01 juli 2019 vond de jaarlijkse huurverhoging plaats op basis van 4,1%.

De huren zijn als volgt samengesteld:

	01-01 / 01-07		01-07 / 31-12
	€ 8,83	4,1%	€ 9,19
Nieuwe huurders	€ 10,91	4,1%	€ 11,36

8. Beheer zalencentrum

Aantal verhuureenheden losse verhuur

De ruimtes van de Reensche Compagnie bestaan uit:

1 zaal van ca 20/25 personen;

1 zaal van ca 20/25 personen/ Het Internetcafé;

1x een grote zaal met toneel voor 175 personen.
Deze zaal beschikt ook over ringleiding.

Ook bestaat de mogelijkheid om de grote zaal op te splitsen.

Er ontstaat dan twee ruimtes voor 1 x ca 50 personen en 1x 100 personen.

Zaal 9, grote zaal, voor bijeenkomsten tot maximaal 175 personen Inclusief toneel



Zaal 10, halve grote zaal, voor bijeenkomsten tot maximaal 50 personen, inclusief toneel



Zaal 9, halve grote zaal, voor bijeenkomsten tot maximaal 100 personen



Zaal 8, voor bijeenkomsten tot maximaal 25 personen per zaal



Het internetcafé, voor bijeenkomsten tot maximaal 25 personen per zaal



Onderstaande zalen worden permanent verhuurd:

Zaal 1 Schoonheidssalon Jacqueline

Zaal 3 Logopedie

Zaal 2 Stichting Zorggroep KAM

Zaal 4 Kapsalon de Knipscheer

Zaal 5 Maatschap Fysiotherapie Gorecht (elke dinsdagmiddag van 12.00 uur tot 18.00 uur)

Zaal 6 Thuisgenoten

Omzetcijfers

Stichting de Reensche
Compagnie te Hoogezand

RESULTAAT

Het resultaat na belastingen over 2019 bedraagt € 20.728.

	2019	
Netto-omzet	1.153.383	100,0
Kostprijs van de omzet	15.591	1,4
Bruto-omzetresultaat	1.137.792	98,6
Doorberekende servicekosten	85.847	7,4
Overige bedrijfsopbrengsten	11.145	1,0
Kosten		
Personeelskosten	287.246	24,9
Afschrijvingen	248.542	21,6
Huisvestingskosten	45.437	3,9
Kosten autoboxen	869	0,1
Normstorting voorzieningen	280.000	24,3
Servicekosten	85.847	7,4
Algemene kosten	232.341	20,1
Overige kosten	154	
	1.180.436	
Financiële baten en lasten	-33.620	-2,9
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	20.728	1,8

Planmatig onderhoud

In 2019 is het schilderen van de complexen afgerond. Er is vanuit diverse offertes een keuze gemaakt voor een onderhoudsbedrijf uit de gemeente Midden-Groningen. Het onderhoud zal over de jaren 2018 en 2019 uitgevoerd worden.

Het vervangen van intercomsystemen in de 4-hoog flat aan de Tak van Poortvliet is in 2019 ook niet uitgevoerd ondanks dit in het meerjarenplan wel was opgenomen. Het systeem is te goed voor vervanging en zal in een later jaar opgenomen worden in de begroting

Het vervangen van garage kanteldeuren is in 2019 niet uitgevoerd. Na technische controle zijn deuren die in de planning stonden nog te goed bevonden om ze te vervangen. Er zal jaarlijks een bedrag voor reparatie of vervanging opgenomen worden. Bij grote reparaties zal er alsnog besloten worden om een deur te vervangen.

Jaarlijks wordt het woningalarmeringssysteem getest en onderhouden door een gespecialiseerd bedrijf. Jaarlijks is er een bedrag gereserveerd voor het vervangen van individuele installaties als blijkt dat dit nodig is.

In de onderhoudsbegroting is over 4 jaren verdeeld een bedrag opgenomen voor energiebesparende maatregelen. Vanuit huurdersonderzoek is in 2015 naar voren gekomen dat er huurders zijn die tocht ervaren in de woning. Na onderzoek is er het besluit genomen om alle woningen in etappes te voorzien van tochtwerende maatregelen. Met de huurderscommissie wordt de voortgang geëvalueerd. Hierin is ook de afspraak gemaakt dat woningen die nog niet op de lijst van vervanging staan en huurders wel hinder ondervinden van tocht, deze met voorrang behandeld worden. Via de nieuwsbrief zijn alle huurders hiervan op de hoogte gesteld. In 2018 zijn in totaal 20 woningen voorzien van tochtwerende maatregelen. Het project loopt nog tot najaar 2020.

In 2019 is de groene glazen beplating gereinigd door een gespecialiseerd bedrijf. Deze post staat jaarlijks op de onderhoudsbegroting

De cv- installatie heeft in 2019 geen onderhoud gehad. Dit onderhoud vindt eens in de 18 maanden plaats en heeft in 2018 plaats gevonden. Voor de cv-ketels is een onderhoudscontract afgesloten. Voor het bijvullen van de cv-installatie in het weekend is een extra servicecontract afgesloten. Dit omdat het merendeel van de huurders (hoge leeftijd) geen kennis heeft voor het bijvullen van de installatie. Het bedrag van dat gedeelte onderhoud wordt verrekend in de servicekosten. Doordat er een aantal ketels te hoog in het onderhoud zitten en een te grote storing cyclus hebben, is besloten deze ketels te vervangen. In 2018 zijn er vier ketels vervangen.

Opbaarruimte

Voor overleden bewoners is het mogelijk om in de rouwkamer van de Reensche Compagnie te worden opgebaard. Opbaringen in de rouwkamer zijn op basis van een zogenaamd sleutelsysteem. De nabestaanden krijgen de beschikking over de sleutel van de rouwkamer en kunnen naar behoefte daar aanwezig zijn. Ook zijn er koffie en theefaciliteiten aanwezig voor gebruik door de nabestaanden.

Tevens bieden de zalen van de Reensche Compagnie de mogelijkheid voor rouwdiensten, condoleancebijeenkomsten en dergelijke. Dit kan inclusief de benodigde catering.

Nieuwbouw

Nadat eind 2018 de bouwteamovereenkomst met de ontwikkelaar en bouwer was getekend met betrekking tot de realisatie van 46 appartementen op de hoek Kerkstraat-Erasmusweg, stemde het bestuur eind februari in met voorgestelde versoberingen in het programma van eisen. Op grond van deze aanpassingen werkte de architect verder aan het ontwerp. De nadrukkelijke opdracht bij de architect en de bouwer was om een doorkijk naar de mogelijkheid van de koppeling van een tweede appartementencomplex op termijn. In maart bracht de gemeente Midden-Groningen het ontwerpbestemmingsplan "Stadshart-Tussenhof" in procedure. Door de gemeente werd een inloopavond georganiseerd, die druk bezocht werd. Vooral senioren hadden vragen over en belangstelling voor de appartementen die de Reensche Compagnie gaat bouwen. In april was de aangepaste bouwbeegroting klaar en nadat die mei extern is getoetst stemde het bestuur in met het bouwen van 46 appartementen in het Stadshart Noord van Hoogezand.

In juni 2019 werd de financieringsaanvraag bij de huisbankier ingediend voor de bouw van 46 appartementen. In september 2019 volgde goedkeuring van de financieringsaanvraag, waarna op 16 oktober 2019 de koop- en aannemingsovereenkomst werd ondertekend. In januari 2020 zal de

start zijn van de bouw van het complex, dat de naam “Atlantaborg” meekrijgt, een verwijzing naar de voormalige kantoorartikelenfabriek Atlanta in Hoogezand, die in 1999 werd afgebroken. Naast deze plek zal de Atlantaborg gebouwd worden.



Een impressie van de 46 appartementen

9. Administratie

De verzorging van de administratie geschiedt in eigen beheer met ondersteuning van accountantskantoor Hut & Co.

De personeel administratie is geheel uitgevoerd door accountantskantoor Hut & Co.

De samenstelling van de jaarrekening is uitgevoerd door accountantskantoor Hut & Co te Groningen.