

Jaarverslag Stichting beheer en behoud De Rieshoek 2022



Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	3
<i>Missie en doelen</i>	4
<i>Bestuur</i>	5
<i>Verhuur</i>	7
<i>Activiteiten</i>	8
<i>Beheer en onderhoud</i>	10
<i>Communicatie</i>	11
<i>Financieel jaarverslag</i>	11

Inleiding

In dit verslag kijken we terug op alles wat we in 2022 hebben kunnen doen dankzij de vrijwilligers, huurders, organisaties en dorpsgenoten die de voorzieningen en ontmoetingen in of bij de Rieshoek mogelijk maakten.

Bestuur stichting behoud en beheer De Rieshoek

Missie en doelen

Missie:

Stichting behoud en beheer gebouw de Rieshoek wil de leefbaarheid van Noordlaren behouden en vergroten, door meer voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden in het dorp te realiseren.

Doelen:

- De stichting wil de openbare functie van de Rieshoek, en de buitenruimte, veiligstellen, door het voormalige schoolgebouw te kopen van de gemeente Haren/Groningen
- De stichting wil het gebouw voor de lange termijn behouden en beheren, door een toekomstbestendige organisatie en een gezonde exploitatie op te zetten.
- De stichting wil het gebruik van de Rieshoek optimaliseren, door een breed scala aan (maatschappelijke) functies te huisvesten.

Bestuur

Focus bestuur

In het jaarplan 2022 zijn de onderstaande punten opgenomen als aandachtspunt. Onder elk aandachtspunt staat op welke wijze dit uitvoering heeft gekregen.

1. Activiteiten in de Rieshoek opnieuw opstarten en uitbreiden. Dit doen we door activiteiten die in het verleden een succes waren weer te organiseren, maar ook door initiatieven van Noordlaarders zelf ruimte te bieden.
In 2022 waren veel oude festiviteiten weer terug van weggeweest. De Rieshoek was gastheer van de Koningsdagviering, de streekproductenmarkt en de kerstborrel. Op initiatief van Noordlaarders is een spelletjesmiddag en filmavond georganiseerd voor alle dorpsgenoten. Ook kon er, in samenwerking met de Noordmannen, worden genoten van het voetbal WK 2022.
2. Energiekosten zoveel als mogelijk beteugelen.
In 2022 is door het aanbrengen van nieuwe radiatorknoppen en een nieuw thermostaatsysteem minder gas verbruikt dan in voorgaande jaren. Met kleinere maatregelen als tochtstrips en deurdrammers, en oplettendheid van de gebruikers, zorgde dat voor een daling van 20% in het energieverbruik. Tegen de stijging van de energiekosten was dit echter niet opgewassen.
3. Opvolging huismeester.
Na het vertrek van de huismeester is geen nieuwe huismeester gevonden. Gelukkig wilde Roelof een belangrijke taak vervullen in het begeleiden van incidentele verhuur. Daarnaast is eind 2022 een schoonmaker gevonden die de algemene ruimten eens per week schoonmaakt.
4. Afspraken met huurders vernieuwen in een vernieuwd facilitair handboek.
Het facilitair handboek en de procedure bij de komst van een nieuwe huurder zijn in 2022 aangepast dan wel (her)bevestigd.
5. Zolderruimte bestemmen en verhuren.
De stichting is er niet in geslaagd in 2022 de zolder te verhuren. Het is een prachtige ruimte waar veel interesse voor is. In 2022 is veel tijd en energie gestoken in het vinden van een huurder die op een goede samenwerking met andere huurders kon rekenen. Vervolgens bleek dat nog meerdere vergunningen benodigd waren voor tot verhuur over kon gaan.
6. Het beheer van het gebouw organiseren we structureel met vaste onderhoudscontracten.
In 2022 is een contract afgesloten voor beheer en onderhoud van de brandinstallaties en -voorzieningen.

Samenstelling bestuur

In 2022 bestond het bestuur uit

Eduard Millenaar, secretaris

Anne Wempe, penningmeester

Bert Ebbinge, onderhoudscommissie

Ditmar Toxopeus, onderhoudscommissie

Sandra Wedman, algemeen bestuurslid
Petra van Ginneken, activiteitencommissie
Roelof Hooijer, contactpersoon incidentele verhuur
Titia Henstra, activiteitencommissie (tot juni 2022)
Jeroen Kooijmans, huismeester (tot juni 2022)
Fredric Geijtenbeek, voorzitter

Raad van Advies

In 2022 is de samenwerking met de Raad van Advies nader uitgewerkt. Dat heeft ertoe geleid dat de Raad van Advies actief adviseert op de jaarstukken van de stichting, en via notulen en informeel contact op de hoogte blijft van de dagelijkse praktijk in de Rieshoek. Op verzoek kan de Raad van Advies op specifieke onderdelen ondersteuning bieden in raad en daad.

Externe contacten

In 2022 was de Rieshoek drie jaar in eigendom van de inwoners van Noordlaren. Om dat te vieren en om alle mensen die dit mogelijk hebben gemaakt en/of mogelijk maken hebben we een bouwplaat en informatie over het reilen en zeilen verspreid onder dorpsgenoten, huurders en andere stakeholders. Verder is er regulier contact geweest met vereniging Dorpsbelangen, het bestuur van De Hoeksteen, de energiecoöperatie en de IJvereniging.

Regelmatig werd er een bijdrage geleverd aan de Dorpskrant om de Noordlaarders te informeren over de activiteiten rondom de Rieshoek.

Verhuur

In 2022 hebben we afscheid genomen van Githa en haar illustratiestudio. We zijn blij met de goede samenwerking die we hebben gehad. Gelukkig heeft dat deel van de Zunnezoal niet lang leeg gestaan dankzij de komst van Kim Merel. Zij maakt prachtige natuurschilderijen. Met Liefs van Roos zijn we blij met haar komst, omdat de mogelijkheden tot samenwerking tussen artistieke ondernemers de Zunnezoal aantrekkelijker maakt.

In andere ruimten was er geen vertrek van bestaande of komst van nieuwe huurders. Met Oki Kinderopvang, LEFF dagbesteding, de Noordmannen, hairfashion Jacqueline en Droomloopbaan is de Rieshoek goed gevuld met vaste huurders.

De interesse van een huurder voor de zolder kon niet rekenen op steun van de overige huurders. Onduidelijkheid over de status van het kennismakingsproces en de rol van zowel stichting als individuele huurders daarin, heeft voor veel wrijving gezorgd. Uiteindelijk is een andere geïnteresseerde gevonden die door alle betrokkenen passend werd gevonden. Omdat echter zowel de brandveiligheidsvergunning als de omgevingsvergunning nog moeten worden verleend, is de verhuur helaas nog niet gestart. Verhuur van de zolder heeft onze hoogste prioriteit, omdat het zorgt voor meer activiteit in de Rieshoek, minder energielasten per individuele huurder en meer schouders om samen de Rieshoek in stand te houden.

In 2022 is er veel incidentele verhuur geweest. Naast terugkerende yoga- en muzieklessen, vonden ook steeds meer mensen de Rieshoek voor bedrijfsbijeenkomsten en feesten. Het is mooi om te zien dat de Rieshoek doordeweeks en in het weekend een ontmoetingsplaats kan zijn. De vlucht in incidentele verhuur leidde enkele keren tot ervaren overlast bij vaste huurders en enkele buurtbewoners. Daarom zijn de regels rondom verhuur aangescherpt, wordt vooraf duidelijk aangegeven wat wel en niet kan in de Rieshoek en wordt achteraf ook beter gecontroleerd of afspraken zijn nageleefd.

Activiteiten

Samen met de dorpsbewoners organiseert de activiteitencommissie van de Stichting behoud en beheer de Rieshoek laagdrempelige activiteiten voor dorpsgenoten om elkaar in een open en gezellige sfeer te ontmoeten en samen activiteiten te ondernemen. Het is de bedoeling dat een paar keer per jaar door een straat een activiteit met een dorpsborrel georganiseerd wordt. De organiserende straat neemt initiatief, bedenkt bijvoorbeeld een thema en verzorgt de hapjes. De activiteitencommissie benadert hiervoor de straten. Ook kan een straat of een ander gezelschap zich aanmelden voor het organiseren van een gezellige, smakelijke en verbindende activiteit. De activiteitencommissie ondersteunt bij het organiseren. De promotie van de dorpsborrels verloopt via een huis-aan-huis bezorgde flyer, Facebook, een bord aan de weg tegenover de Rieshoek, e-mail, WhatsApp, de Dorpskrant en de websites van de Rieshoek en Noordlaren.eu. Gemiddeld komen er tussen de 70 en 150 dorpsbewoners naar de dorpsborrels en de opbrengsten van de verkoop van hapjes en drankjes zijn ten gunste van de Rieshoek.

In 2022 zijn een viertal activiteiten georganiseerd.

De eerste activiteit stond in het teken van koningsdag. Samen met de oranjecommissie werd op 28 april onder begeleiding van het Wilhelmus de vlag gehesen. Waarna een vrijmarkt op het plein voor de Rieshoek was geopend. Vele kinderen en volwassenen hebben hierop hun waren uitgestald en verkocht. Ook was hierbij een ontbijt verkrijgbaar waar menig Noordlaarder gebruik van heeft gemaakt. 's Avonds werd in samenwerking met de bewoners van de Zuidlaarderweg een koningsdagborrel georganiseerd. Een succesvolle borrel, waarbij door de inwoners zelfgemaakte hapjes en maaltijden waren meegenomen en gedeeld.

Op 25 juni heeft de activiteitencommissie in samenwerking met de Noordmannen een zomerfestival georganiseerd. Jong en oud konden meedoen aan verschillende activiteiten. Kuipsteken was een groots spektakel waarbij menig dorpsgenoot een nat pak heeft gehaald, maar ook het springkussen en skelter-fietsen konden op een hoop enthousiasme rekenen. De inwendige mens kon aan het einde van de dag genieten van een Indische maaltijd gemaakt door Olga van Kue Ollys uit Glimmen. De gehele dag werd begeleid door de muziek van een levende jukebox en een dj die ervoor zorgden dat er gedanst kon worden.

Na een klein intermezzo in verband met de zomervakantie vond op 24 september de derde activiteit plaats. Samenvallend met burendag de uitgelezen mogelijkheid om mensen bij elkaar te krijgen. Samen met de bewoners van de Lageweg werd een streekproductenmarkt en taartenbakwedstrijd georganiseerd. Inwoners van Noordlaren konden hun producten aanbieden en dat van anderen kopen. Honing, kaas, jam, pizza's, appels maar ook dagcrème, sieraden en kinderkleding werden aangeboden en ondanks het iets mindere weer was men enthousiast en was de sfeer gezellig. Zo'n vijftien volwassenen en kinderen streden daarnaast om de titel "De beste taartenbakker van Noordlaren". Uiteindelijk ging een soesjestaart er met de titel vandoor. De dag werd beëindigd met een drankje in de tuinzaal van de Rieshoek.

Het jaar is afgesloten met een kerstborrel. Ook dit keer weer in samenwerking met de Noordmannen. Een band gaf muzikale omlijsting aan deze avond en de inwendige mens

werd verwend met snert, gehaktballen, snacks en glühwein. Voor de kinderen organiseerde de kidsclub weerwolven en voor degene met de leukste kersttrui was er een leuk presentje te winnen. Uiteindelijk ging de kerstman met deze prijs naar huis.

Beheer en onderhoud

Onderhoud

In 2022 is er regulier en incidenteel onderhoud uitgevoerd aan het pand. Dat betrof onder meer de controle en reparatie van de verwarmingsketel en het vervangen van een raam in de gele zaal. Vanwege stormschade zijn in het voorjaar werkzaamheden uitgevoerd om alle pannen weer op de juiste plaats te leggen.

Energie

Met een variabel contract liepen de energieprijzen flink op in 2022. Terecht maakten ook de huurders zich daar grote zorgen om. Een belangrijke maatregel die nog genomen kon worden was het vervangen van de thermostaatknoppen voor knoppen die per radiator op afstand bediend konden worden. De plaatsing van deze knoppen en een thermostaat in elke ruimte maakt het mogelijk dat elke ruimte afzonderlijk verwarmd kan worden. Met het juiste programma hoeven ruimtes die niet worden gebruikt ook niet te worden verwarmd. Met dit systeem, dat aan het einde van het voorjaar is geïnstalleerd, is het gasverbruik met 20% afgenomen.

Ook het vervangen van de deurdranger, plaatsen van isolatiestrips en het opnieuw instellen van de verwarmingsketel zijn maatregelen die zijn genomen om het energieverbruik te laten dalen. Om te ontdekken welke maatregelen nog meer konden worden uitgevoerd, is er door Arcadis een duurzaamheidsscan afgenomen. Naast de technische maatregelen die zijn genomen, is met huurders ook gesproken over wat zij kunnen doen om het verbruik te reduceren.

Communicatie

Ter gelegenheid van de drie jaren dat de Rieshoek in het bezit van de inwoners van Noordlaren was, is eind november een bouwplaat verspreid onder dorpsgenoten, huurders en de externe stakeholders. Achterop de bouwplaat deden we verslag van alle goede dingen die in de Rieshoek ontstaan en alle uitdagingen die we onderweg tegenkomen. De grootste succesfactor van de Rieshoek is de grote betrokkenheid van dorpsgenoten die zich inzetten. De Rieshoek is er niet alleen vóór Noordlaarders, maar ook dóór Noordlaarders.

In 2022 hebben we ook werk gemaakt van het inlossen van een van de laatste beloften die zijn gedaan aan donateurs. In de Zunnezoal is een workshop handlettering gegeven door Liefs van Roos. Donateurs die voor deze workshop in aanmerking kwamen, hebben hier met veel plezier aan deelgenomen. Na de workshop stond een lekkere lunch klaar voor iedereen.



Aanvullend op bovenstaande is in de Dorpskranten met beeld en woord verslag gedaan van de activiteiten en klusdagen in de Rieshoek.

Financieel jaarverslag

Op de volgende pagina's is de balans en de winst- en verliesrekening van het boekjaar 2022 te lezen. Hieronder volgt een toelichting op deze cijfers.

Balans

Het saldo van de inkomsten en uitgaven was positief begroot (2.220 euro incl. reserveringen, 7.270 euro excl. reserveringen). We zijn echter het jaar 2022 met een groter positief saldo van 18.246 euro geëindigd. Het eigen vermogen is daardoor toegenomen van 110.123 naar 128.369 euro. Dit is ook nodig, omdat een deel hiervan werd gereserveerd voor de crowdfunding obligaties (5.000 euro) en voor onderhoud aan het gebouw (2.000 euro). Verder is een deel gebruikt voor aflossing van de hypotheek (5.747 euro).

De renteloze leningen die middels crowdfunding zijn verstrekt, zullen middels uitloting terugbetaald worden (start op 27 april 2023). Dit gebeurt hierna jaarlijks, waarbij uiterlijk op 27 april 2032 de laatste terugbetaling plaatsvindt. De lening van de KNHM heeft een looptijd van 10 jaar (t/m 31 december 2029). Ieder kwartaal zal het bedrag van aflossing toenemen. Daarna zal een nieuwe lening-verstrekker moeten worden gevonden.

Op de balans is tevens te zien dat de stichting dit jaar de subsidies van Stichting DOEN en de Provincie Groningen ten behoeve van de verduurzaming en aanpassing van het gebouw aan haar nieuwe functie volledig heeft besteed. De financiële verantwoording heeft plaatsgevonden en is goedgekeurd. Ook de subsidies t.b.v. het herstarten van activiteiten na COVID19 van de Gemeente Groningen (restant 2021 en 2022) zijn volledig besteed ten behoeve van de dorpsactiviteiten.

Er rest nog een deel van de vergoeding aardbevingsschade van RVO (3.327 euro). Het overige deel (5.380 euro) is in 2022 uitgegeven aan de aanschaf van de radiator knoppen om de verwarming van de afzonderlijke ruimten in het gebouw beter (en van afstand) te kunnen regelen.

Op 31 december bestonden de overlopende posten aan de activa kant uit (incidentele) huurinkomsten die nog moesten worden voldaan (420 euro), de teruggave van Energie van Ons (1.926 euro) en de vooruit betaalde aansprakelijkheidsverzekering (386 euro) en opstalverzekering (3.096 euro). De overlopende posten aan de passiva kant bestonden uit bankkosten (24 euro), de afrekening van de boodschappen t.b.v. de kerstborrel (475 euro) en de beschikbaarheidsvergoeding voor de Tuinzaal (vierde kwartaal, 1.865 euro).

Resultaat (winst- en verliesrekening)

De vaste huuropbrengsten (kale huur + begrote servicekosten) zijn iets lager dan begroot. De meeste huuropbrengsten komen uit het kinderdagverblijf en de ruimten die verhuurd worden aan de dagbesteding. Eén huurder heeft afscheid genomen, maar gelukkig hebben wij per 1 november ook weer een nieuwe huurder mogen begroeten. De werkelijk gemaakte servicekosten bleken aan het einde van het jaar ook iets hoger dan begroot. Dit komt grotendeels door de nog verder gestegen kosten voor energie en de hoge inflatie die dit tot gevolg had, waardoor andere diensten en leveringen ook in prijs gestegen zijn. De Stichting heeft ervoor gekozen om dit bedrag (209 euro) aan de vaste huurders kwijt te schelden.

Ook hadden wij een aantal terugkerende 'incidentele' huurders (muziekschool, yoga). De Tuinzaal werd beschikbaar gesteld voor verhuur aan derden. De huurtarieven zijn per 1 april 2022 verhoogd (voornamelijk voor zakelijke verhuur, zie website), waardoor de inkomsten uit incidentele verhuur hoger zijn dan begroot. De inkomsten uit dorpsactiviteiten zijn eveneens wat hoger dan begroot, aangezien deze grotendeels zijn bekostigd uit de subsidiegelden.

De bestuurskosten bestaan onder andere uit een aantal bedankjes voor bestuursleden die afscheid hebben genomen en een etentje met (oud)bestuursleden en de Raad van Advies.

De kostenpost 'Noordmannen' bestaat uit een beschikbaarheidsvergoeding voor verhuur van de Tuinzaal aan derden (tot 3.000 werden de inkomsten gelijkelijk verdeeld onder de Noordmannen en de Stichting, daarboven kwamen de inkomsten dit jaar ten goede aan de Noordmannen).

De kosten voor het onderhoud van het gebouw bestaan onder andere uit herstel van stormschade, beschermkappen voor de radiatorknoppen, reparatie van het raam van de gele zaal en reparatie van de ventilator van de verwarmingsketel.

De kosten onder de post overig bestaan o.a. uit een schadevergoeding voor een lamp van de dagbesteding (600 euro), de workshop handlettering die we hebben georganiseerd voor de donateurs (242 euro) en de kosten voor de aanschaf van een koelkast t.b.v. de verhuur van de Tuinzaal aan derden (250 euro).

De overige posten op de winst- en verliesrekening spreken voor zich.

	2022	2021
ACTIVA		
<i>Vaste activa</i>		
Gebouw	195.915	195.915
	<u>195.915</u>	<u>195.915</u>
 <i>Vlottende activa</i>		
Debiteuren	0	0
Overlopende posten (huur en verzekeringen)	5.828	15.483
	<u>5.828</u>	<u>15.483</u>
 <i>Liquide middelen</i>		
Bank	30.582	32.046
Spaarrekening	76.740	76.744
Kas	925	925
	<u>108.247</u>	<u>109.716</u>
 TOTAAL	 309.990	 321.114
 PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	111.669	100.423
Bestemmingsreserve crowdfunding obligaties	10.700	5.700
Bestemmingsreserve onderhoud gebouw	6.000	4.000
	<u>128.369</u>	<u>110.123</u>
 <i>Langlopende schulden</i>		
Lening crowdfunding	52.500	52.500
Lening KNHM	123.180	128.927
	<u>175.680</u>	<u>181.427</u>
 <i>Kortlopende schulden</i>		
Servicekosten	0	1.740
Overlopende posten	3.264	17.616
Overige subsidies	3.327	9.683
Voorziening verduurzaming gebouw, prov. Groningen	0	141
Voorziening verduurzaming gebouw, stg Doen	0	134
	<u>5.691</u>	<u>29.314</u>
 <i>Borg</i>		
Crediteuren	250	250
TOTAAL	309.990	321.114

	Realisatie jan-dec22	Vershil begr-real	Begroting totaal 2022
RESULTAAT			
Omzet			
Bijdrage internet	72	0	72
Huur	51.169	-1.191	52.360
Incidentele verhuur + dorpsactiviteiten/borrels	12.123	6.523	5.600
NL-doet	350	350	0
Overig	3.975	3.975	0
Zonnepanelen	0	-130	130
	67.689	9.527	58.162
Kosten			
Accountant	-605	-105	-500
Bankkosten	-202	-22	-180
Bestuurskosten	-679	-279	-400
Dorpsactiviteiten	-4.573	-4.573	0
Huishoudpot - t.b.v. schoonmaakartikelen etc.	-476	-356	-120
Huismeester - vrijwilligersvergoeding	-850	850	-1.700
Internet - Ziggo	-1.034	-562	-472
KNHM rente	-3.170	0	-3.170
Kosten - energie	-22.059	341	-22.400
Moestuin	-114	186	-300
NL-doet / Klusdagen	-585	-585	0
OZB, rioolheff., waterschapsbelasting	-2.148	-18	-2.130
Noordmannen	-3.288	-1.788	-1.500
Onderhoud gebouw	-2.107	5.893	-8.000
Overig	-1.183	2.417	-3.600
Renewi afval	-1.548	252	-1.800
Rompslomp boekhouding	-218	-18	-200
Servicekosten	-444	-224	-220
Verzekeringen	-3.336	-121	-3.215
Water	-732	-82	-650
Webhosting wix (1 x per 2 jaar) + onderhoud	-92	243	-335
	-49.443	1.449	-50.892
TOTAAL resultaat (+ = winst)	18.246	10.976	7.270

Begrote reserveringen onderhoud en renteloze leningen crowdfunding

-5.050

-5.050

Totaal

2.220