



Stichting Onroerend Goed DDN *Directieverslag 2020*

Dit is het jaarverslag van de Stichting Onroerend Goed (SOG) DDN, de juridische entiteit die wij – De Drie Notenboomen BV (DDN), franchiseorganisatie achter de formules Thomashuis, Herbergier, ZorgButler en Thomas Op Kamers – gebruiken om stabiliteit en transparantie te garanderen met betrekking tot het vastgoed in onze organisatie. In alle panden binnen onze franchiseformules wonen immers kwetsbare mensen. Zij verdienen het dat wij ons uiterste best doen om een veilig en betaalbaar thuis te borgen, nu en in de toekomst.

In dit verslag staan we kort stil bij het bestaansrecht van de SOG, blikken we terug op 2020 en geven we een inzicht in de plannen die voor 2021 op de rol staan.

Stabiel fundament, transparante werking

Ons vastgoed vóór 2020

De Stichting Onroerend Goed (SOG) DDN werd opgericht in 2009 met als voornaamste doel de huur en wederhuur van onzelfstandige woonruimtes (kamers) voor personen met een beperking. Vanaf dat moment verloopt de verhuur van de Thomashuizen door deze stichting. De betaling van de huur door onze zorgondernemers gebeurde sindsdien of via DDN aan, of rechtstreeks aan de woningcorporatie.

DDN werkt van oudsher samen met woningcorporaties als vastgoedeigenaar, waarbij via langdurige huurovereenkomsten in gezamenlijkheid huisvesting wordt georganiseerd voor alle bewoners. 162 van de 165 panden en bijbehorende huurovereenkomsten van de formules zijn in eigendom van een woningcorporatie. De overige 3 zijn eigendom van maatschappelijk georiënteerde vastgoedinvesteerders.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 zijn woningcorporaties verplicht om een duidelijker onderscheid te hanteren tussen hun verschillende activiteiten, waarbij de voornaamste klassering te vatten is in “diensten van algemeen economisch belang” (DAEB) en diensten die dat niet zijn (niet-DAEB).

De huurovereenkomsten van de formules van DDN vallen bij meer dan 95% van de panden onder de DAEB en daarmee tot de primaire taak van corporaties. De bewoners behoren immers allen tot een kwetsbare groep, die in verband met de zorg aangewezen is op aangepaste huisvesting.

De SOG 2.0

We hebben met ingang van 2020 de SOG naar een nieuw niveau getild. We hebben het doel van de stichting uitgebreid en laten sinds 2020 alle geldstromen rondom de huur en verhuur van het onroerend goed door deze stichting lopen.

We realiseren ons immers dat DAEB-gefinancierd vastgoed verantwoording vraagt. Door het onderbrengen van de huurovereenkomsten in de SOG wordt voldaan aan de behoefte vanuit woningcorporaties om de geldstromen te verantwoorden en te anticiperen op de vraag van meer transparantie, zodat we ook in de toekomst nieuwe panden met woningcorporaties kunnen blijven realiseren.

Met het onderbrengen van alle geldstromen rondom huur en verhuur wordt bovendien tegemoet gekomen aan de volgende gezamenlijke belangen van de corporaties en overige pandeigenaren, De Drie Notenboomen en haar zorgondernemers:

1. **Continuïteit waarborgen:** de zorgformules blijven in de panden gehuisvest en de aangegane huurverplichtingen kunnen worden nagekomen
2. **Behoud van de huurtoeslag-mogelijkheid borgen** voor bewoners van de Thomashuizen
3. **Transparantie bieden** in de vastgoedconstructie richting woningcorporaties, zorgondernemers, politiek en derden, specifiek in relatie tot de franchiseorganisatie
4. **Betrouwbaar partnership versterken** in relatie tot woningcorporaties en vastgoedinvesteerders
5. **Reserveringen opbouwen** voor eventuele problemen bij individuele panden



DDN staat voor de eerste jaren garant voor de stichting. De huur- en franchiseovereenkomsten die (SOG) DDN afsluit met de zorgondernemers zijn binnen de formules aan elkaar gekoppeld. Hierdoor is er een wederzijdse afhankelijkheid tussen DDN en de SOG DDN, waardoor het belang van een gezonde financiële positie van beide partijen geborgd wordt.

Openheid van zaken

In de tweede helft van 2020 werd een Raad van Afgevaardigden (RvA) gevormd. Dit is een statutair orgaan waar franchisenemers van beide grote formules – aangesteld vanuit de franchiseraden Thomashuis en Herbergier – zitting in hebben. Het statutaire doel van deze raad is dat ze jaarlijks de jaarrekening gepresenteerd krijgt en daarover vragen kan stellen. O.a. hiermee willen we de beoogde transparantie van de geldstromen borgen. Daarnaast hebben we met elkaar afgesproken dat de raad gevraagd en ongevraagd advies kan geven over de ontwikkelingen in de stichting.

2020: Ons eerste werkjaar met de nieuwe aanpak

Een jaar zoals geen ander

De impact van de coronapandemie is ook in onze organisatie substantieel geweest. De aandacht van onze franchisenemers moest hierdoor specifiek gaan naar het buiten houden van het virus, het omgaan met eventuele besmettingen of overlijdens, en ondanks alles het behouden van een zo gewoon mogelijk leven voor de bewoners. Door het sluiten van dagbestedingen en de onmogelijkheid om er met elkaar op uit te trekken, moesten alle panden meer dan ooit 24/7 dienst doen als veilige haven.

Dit heeft ervoor gezorgd dat er vaak een grotere inzet van personeel moest worden geregeld, maar ook dat er bij leegstand door kandidaat-bewoners een grote voorzichtigheid werd getoond, met terughoudendheid rond inhuizen tot gevolg. Dit heeft niet zelden geresulteerd in hogere uitgaven en lagere inkomsten, zeker ook omdat de extra kosten met betrekking tot bijvoorbeeld leegstand niet door de overheid gecompenseerd werden.

We constateren echter dat ondanks dit alles de huren door SOG DDN gewoon doorbetaald konden worden.

Voortgang boven alles

Desondanks heeft de SOG grote slagen gemaakt in 2020.

1. Er is **een nieuw vastgoed team** gevormd, met o.a. een nieuwe vastgoedmanager, 2 vastgoedcoördinatoren die de brug tussen franchisenemers en vastgoedeigenaren vormen, 1 coördinator die zich ontfermt over nieuwe ontwikkelingen en 1 administratief medewerker
2. De lopende **processen** zijn verder geoptimaliseerd en gedigitaliseerd
3. De hele **vastgoedportefeuille** is gedetailleerder in kaart gebracht, met specifieke focus op ontwikkelpunten en duurzame bedrijfsvoering
4. De geplande **groei** van de Herbergier-formule is voorbereid, met een mooi gevulde pijplijn tot gevolg die zal leiden tot ci 10 nieuwe locaties in 2022
5. 2 grote **projecten** hebben een grote ontwikkeling doorgemaakt
 - a. **Verbeterplan Thomashuizen:**
Voor alle Thomashuizen die eigendom zijn van Vestia, werden de huurcontracten als groep verlengd. In ruil daarvoor is een budget beschikbaar gekomen om deze huizen voor de toekomst geschikt te maken, onder meer voor de realisatie van een 9^e bewonerskamer (die nodig is voor de duurzame exploitatie van het huis). Dit project is in 2019 opgestart en heeft in 2020 concrete vormen aangenomen. Inmiddels is ci 50% van de huizen en beoogde aanpassingen uitgevoerd. De resterende projecten zullen gereed zijn voor medio 2022
 - b. **Omzetten van de huurcontracten naar de SOG**
Middels een “addendum” op de huurovereenkomst worden alle overeenkomsten overgezet van DDN naar de SOG. De meeste corporaties hebben hieraan gehoor gegeven. Voor het grootste deel van de panden is deze omzetting reeds gebeurd. Een aantal woningcorporaties is nog terughoudend en wil eerst de betrouwbaarheid van deze ‘nieuwe’ stichting toetsen. We maken ons sterk dat binnen afzienbare tijd alle overeenkomsten via de SOG verlopen. Deze vorm past immers veel beter bij de DAEB-activiteiten van woningcorporaties en is van belang voor het behoud van de huurtoeslag voor Thomashuisbewoners.



Een resultaat in ontwikkeling

Samenvatting:	<i>Jaarrekening 2020</i>
Huuropbrengsten	21.125.478
Huurlasten	20.187.164
Overige directe kosten	<u>130.859</u>
Som van de Baten	807.455 (4%)
Som van de lasten	<u>862.268</u>
Saldo baten en lasten (excl. financieel resultaat)	- 54.813

Voor dit eerste werkjaar in de nieuwe vorm is het resultaat met een bedrag van 54.813 euro negatief. De liquiditeit van de stichting is nooit in het geding geweest. DDN heeft waar nodig het werkkapitaal aangevuld. De belangen van de vennootschap en de stichting liggen immers in elkaars verlengde.

Het resultaat is als volgt te verklaren:

1. Uitzonderlijke leegstand

De belangrijkste oorzaak is dat we in dit eerste rapportagejaar geconfronteerd zijn met de leegstand van een één Thomashuis. Zo'n langdurige leegstand is in de geschiedenis van DDN niet eerder voorgekomen. De huur van het pand is – zoals afgesproken in de huurovereenkomst – aan de pandeigenaar gewoon volgens afspraak voldaan, ondanks dat er geen inkomsten tegenover stonden voor de stichting.

2. Inhuur externe adviseurs

De opbouw van het nieuwe team en de noodzakelijke inhuur van externe adviseurs is een andere extra kostenpost geweest.

Uitkijken naar de toekomst

De jaarrekening laat zien dat een marge op de huur noodzakelijk is voor de risico's en werkzaamheden vanuit de Stichting Onroerend Goed DDN. We hebben de verwachting dat het resultaat echter snel zwarte cijfers zal optekenen en reserveringen mogelijk maken, mede door deze volgende twee ontwikkelingen:

- De **uitbreiding van de Herbergierformule** en daarmee het aantal panden zal een grotere inkomstenstroom met zich meebrengen. In samenwerking met externe ontwikkelpartners is gezocht naar nieuwe locaties. Uit deze zoektocht is een pijlpijn ontstaan van naar verwachting 8-10 nieuwe locaties die in 2022 hun deuren kunnen openen. Hiermee is de nieuwe groeifase van DDN gestart. DDN heeft de ambitie in de komende periode door te groeien van 44 naar ca. 100 locaties.
- De **optimalisatie van processen** en inzet van het vastgoedteam waarbij proactief in samenspraak met de corporatie/ gebouweigenaren vroegtijdig signalen rondom vastgoed en onnodige kosten vermeden kunnen worden.

Aan de slag in 2021

De focus van de SOG in 2021 zal met name liggen op:

- De verdere uitrol van het "Verbeterplan Thomashuizen Vestia"
- De start van het "Verbeterplan Herbergiers Vestia"
- De aanscherping van het programma van eisen voor bestaande en nieuwe panden, met focus op duurzaamheid
- De begeleiding van circa 20 overnames en de overdracht van het pand en de huurovereenkomst van de oude naar de nieuwe zorgondernemers binnen de verschillende formules
- De handhaving van nieuwe structurering van de dienstverlening omtrent beheer en onderhoud
- De groei Herbergier-formule via acquisitie en begeleiding van de (ver-)bouw van nieuwe locaties – ca. 10 per jaar
- Verdere ontwikkeling en uitbreiding van de formules Zorgbutler en Thomas op Kamers middels werving van nieuwe samenwerkingspartners en locaties



STICHTING
ONROEREND GOED
DDN
VERNIEUWERS IN DE ZORG

Vragen of opmerkingen?

Uiteraard is de directie van de SOG bereid bij eventuele vragen of opmerkingen n.a.v. dit jaarverslag of de jaarrekening, om betrokkenen te woord te staan.