



Stichting Onroerend Goed DDN *Directieverslag 2021*

Dit is het jaarverslag van de Stichting Onroerend Goed (SOG) DDN. Deze juridische entiteit gebruiken wij, De Drie Notenboomen BV (DDN) - franchiseorganisatie achter de formules Thomashuis, Herbergier, Zorgbutler en Thomas Op Kamers -, om stabiliteit en transparantie te garanderen met betrekking tot de huur en verhuur van 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 blikken we terug op 2021 en geven we een inkijk in de plannen die voor 2022 op de rol staan.

Doelstelling Stichting Onroerend Goed DDN: Stabiel fundament, transparante werking Ons vastgoed vóór 2020

De Stichting Onroerend Goed (SOG) DDN werd in 2009 opgericht met als voornaamste doel de huur en verhuur van onzelfstandige woonruimtes (kamers) voor personen met een beperking. Vanaf dat moment verliep de verhuur van de Thomashuizen door deze stichting. DDN werkt van oudsher samen met woningcorporaties als vastgoedeigenaar, waarbij via langdurige huurovereenkomsten in gezamenlijkheid huisvesting wordt georganiseerd voor alle bewoners. 163 van de 166 panden en bijhorende huurovereenkomsten van de formules zijn in eigendom van een woningcorporatie. De overige 3 zijn eigendom van maatschappelijk georiënteerde vastgoedinvesteerders.

Ons vastgoed na 2020

Met ingang van 2020 hebben we 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 Thomashuizen en Herbergiers door deze stichting lopen.

We realiseren ons immers dat maatschappelijk gefinancierd vastgoed verantwoording vraagt. Door het onderbrengen van de huurovereenkomsten in de SOG, wordt voldaan aan de behoefte vanuit de maatschappij om de geldstromen te verantwoorden en te anticiperen op de vraag naar meer transparantie.

Met het onderbrengen van alle geldstromen rondom huur en verhuur wordt bovendien tegemoetgekomen 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 aangevane 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 tot en met 2022 garant voor de stichting, in aanvulling op de drie reserveposten die worden opgebouwd voor leegstand (en wanbetaling), calamiteiten en duurzame bedrijfsvoering. De huurovereenkomsten die de SOG afsluit en de franchiseovereenkomsten die 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.



Raad van Afgevaardigden

In de tweede helft van 2020 werd een Raad van Afgevaardigden (RvA) gevormd. In dit statutair orgaan hebben franchisenemers van beide grote formules zitting, aangesteld vanuit de franchiseraden Thomashuis en Herbergier-. Het statutaire doel van deze raad is dat ze jaarlijks de jaarrekening gepresenteerd krijgt en daarover vragen kan stellen aan het bestuur en aan de accountant. Zo borgen we de beoogde transparantie van de geldstromen. Daarnaast hebben we met elkaar afgesproken dat de raad gevraagd en ongevraagd advies kan geven over de ontwikkelingen in de stichting. De Raad van Afgevaardigden is in 2021 tweemaal bijeengewees om de jaarrekening te bespreken en de beoogde werkwijze te evalueren. Ook in 2022 zal de RvA tenminste tweemaal bijeenkomen.

Toelichting jaar 2021:

1. Naast het ondersteunen van onze zorgondernemers bij het dagelijks beheer van de panden, heeft de focus van de SOG DDN gelegen op 3 grote **projecten**, namelijk:
 - a. **Verbeterplan Thomashuizen**
Voor alle 87 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 en 2021 concrete vormen aangenomen. Inmiddels zijn in circa 85% van de 87 Vestia Thomashuizen de beoogde aanpassingen uitgevoerd. De resterende projecten zullen medio 2022 gereed zijn.
 - b. **Verbeterplan Herbergiers**
Voor alle 22 Herbergiers die eigendom zijn van Vestia, worden de huurcontracten als groep verlengd. In ruil daarvoor zal een budget beschikbaar komen om deze huizen voor de toekomst geschikt te maken, onder meer voor de realisatie van een 16^e bewonerskamer (die nodig is voor de duurzame exploitatie van het huis) of andere aanpassingen die noodzakelijk zijn voor een duurzame bedrijfsvoering. Dit project is medio 2021 opgestart en zal verder geconcretiseerd worden in 2022. De beoogde uitvoering zal plaatsvinden in de jaren 2022, 2023 en 2024.
 - c. **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.
2. De geplande **groei** van de Herbergier-formule is voorbereid, met een mooi gevulde pijplijn. De krapte op de vastgoed- en bouwmarkt heeft er w toe geleid dat de beoogde 10 nieuwe locaties in 2022 niet worden behaald. Op basis van de huidige inzichten wordt uitgegaan van de opening van tenminste 4 nieuwe locaties in 2022 (Herbergier Vianen, twee Herbergiers Vught en een Herbergier in Voorthuizen) en de start van de bouw van tenminste nog een drietal Herbergiers en een Thomashuis. Ondanks de extra uitdaging blijft de ambitie en het vertrouwen in de mogelijkheden tot verdere groei van het aantal Herbergiers in de nabije toekomst staan en zijn verschillende projecten voor nieuwe Herbergiers, Thomashuizen, Zorgbutler en Thomas Op Kamers in voorbereiding.



Resultaat

De jaarrekening van Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen zal gepubliceerd worden op de website van DDN <https://www.dedrienotenboomen.nl/stichting-onroerend-goed/>

Samenvatting:	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten	21.125.478	21.875.974
Huurlasten	20.187.164	20.924.658
Overige directe kosten	<u>130.859</u>	<u>120.710</u>
Som van de baten	807.455 (4%)	830.606 (4%)
Som van de lasten	<u>862.268</u>	<u>872.490</u>
Saldo baten en lasten (excl. financieel resultaat)	-54.813 (-0,3%)	-41.884 (-0,2%)

Ook in het tweede werkjaar in de nieuwe vorm is het resultaat met een bedrag van 41.884 euro negatief, zij het met een kleiner negatief resultaat dan in 2020. Ook zijn de reserveposten verder aangevuld.

De liquiditeit van de stichting is niet in het geding geweest. DDN heeft waar nodig het werkkapitaal aangevuld. De belangen van de vennootschap en de stichting liggen immers in elkaars verlengde.

Uitkijken naar de toekomst

De jaarrekening laat zien dat een marge op de huur noodzakelijk is om de risico's en werkzaamheden vanuit de Stichting Onroerend Goed DDN te dekken. We verwachten 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 van het aantal panden zal een grotere inkomstestroom met zich meebrengen. In samenwerking met externe ontwikkelpartners is gezocht naar nieuwe locaties. Uit deze zoektocht is een pijlpijn ontstaan voor tenminste 4 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 45 naar ca. 100 locaties. Daarnaast wordt gewerkt op een beperkt aantal locaties aan nieuwe Thomashuizen of Thomas Op Kamers locaties.
- Toevoeg van de huurstroom van **Thomas op Kamers en de 3 Zorgbutlerlocaties** aan de SOG.

Aan de slag in 2022

De focus van de SOG in 2022 zal met name liggen op:

- De verdere uitrol van het "Verbeterplan Thomashuizen Vestia"
- De start van het "Verbeterplan Herbergiers Vestia"
- Uitwerken visie en strategie op de ouder wordende bewoners in de Thomashuizen
- Uitwerken visie en strategie met betrekking tot de rol van SOG DDN bij de verduurzaming van het vastgoed
- 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 groei van de Herbergierformule via acquisitie en begeleiding van de (ver-)bouw van nieuwe locaties – ca. 5-10 per jaar
- Verdere ontwikkeling en uitbreiding van de formules Zorgbutler en Thomas Op Kamers middels werving van nieuwe samenwerkingspartners en locaties

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. chantal.weijers@dedrienotenboomen.nl