



## Stichting Onroerend Goed DDN

### *Directieverslag behorende bij de jaarrekening SOG DDN 2023*

Dit is het jaarverslag van de Stichting Onroerend Goed (SOG) DDN. Deze juridische entiteit gebruiken wij, De Drie Notenboomen BV (DDN) om stabiliteit en transparantie te garanderen met betrekking tot de huur en verhuur van het vastgoed in onze organisatie. In alle panden binnen onze vier franchiseformules - Thomashuis, Herbergier, Zorgbutler en Thomas Op Kamers - 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 2023 en geven we een inkijk in de plannen die voor 2024 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 via deze stichting. DDN werkt van oudsher samen met woningcorporaties als vastgoedeigenaar, waarbij via langdurige huurovereenkomsten in gezamenlijkheid huisvesting wordt georganiseerd voor alle bewoners.

In 2023 loopt de huurstroom van 173 locaties via de SOG DDN naar de gebouweigenaren, te weten voor:

- 119 Thomashuizen (TH) – in 2023 heeft Thomashuis Almelo zijn deuren geopend;
- 50 Herbergiers (HB) – in 2023 is de eerste dubbele Herbergier in Vught, een Herbergier in Voorthuizen, een in Assen en de 50<sup>ste</sup> Herbergier in Almelo geopend;
- 3 Zorgbutler locaties;
- En 1 Thomas op Kamers.

166 van de 173 panden en bijhorende huurovereenkomsten van de formules zijn in eigendom van een woningcorporatie. De overige 7 locaties (namelijk TH Lunteren, HB De Maashorst, HB Scherpenzeel, Herbergier Jozef & Maria Vught, Herbergier Voorthuizen en HB Assen), zijn eigendom van maatschappelijk geïntereerde vastgoedinvesteerdere.

#### **Ons vastgoed na 2020**

Met ingang van 2022 hebben we het doel van de stichting uitgebreid en laten we sinds 2020 respectievelijk sinds 2022 alle geldstromen rondom de huur en verhuur van Thomashuizen, Herbergiers en ook van Zorgbutler en Thomas op kamers locaties via deze stichting lopen.

We realiseren ons 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 aangegeven 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 vastgoedinvesteerdere
5. **Reserveringen opbouwen** voor eventuele problemen bij individuele panden



DDN blijft mede aansprakelijk voor de huurverplichtingen, 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 de twee grote formules Thomashuizen en Herbergiers zitting. Het statutaire doel van deze raad is dat ze jaarlijks de jaarrekening gepresenteerd krijgt en daarover vragen kan stellen aan het bestuur van de SOG 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 2023 eenmaal bijeengekomen om de jaarrekening 2022 te bespreken. In 2024 zal de RvA tenminste tweemaal bijeekomen. Op 19 april is de jaarrekening van 2023 besproken en de beoogde werkwijze geëvalueerd. In november 2024 zal de RvA bijeekomen om het concept jaarplan voor 2025 te bespreken.

### Toelichting jaar 2023:

Naast het ondersteunen van onze zorgondernemers bij het dagelijks beheer van de panden, heeft de focus van de SOG DDN gelegen op 4 grote **projecten**, namelijk:

#### 1. Verbeterplannen

- **Verbeterplan Thomashuizen**

Voor alle 87 Thomashuizen die eigendom zijn van Hofwonen (voorheen 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<sup>e</sup> bewonerskamer (die nodig is voor de duurzame exploitatie van het huis). Dit project is in 2019 opgestart. Medio 2024 zal het laatste project in het kader van dit verbeterplan worden opgeleverd.

- **Verbeterplan Herbergiers**

Voor alle 22 Herbergiers die eigendom zijn van Hofwonen (voorheen Vestia) is in 2021 een project gestart om deze huizen voor de toekomst geschikt te maken, onder meer voor de realisatie van een 16<sup>e</sup> bewonerskamer (die nodig is voor de duurzame exploitatie van het huis) of andere aanpassingen die noodzakelijk zijn voor een duurzame bedrijfsvoering. Dit project is 2023 geconcretiseerd met een allonge op de huurovereenkomst. De beoogde uitvoering van de projecten zal plaatsvinden in 2024 en afgerond worden in 2025.

#### 2. **Groei van de Herbergier-formule.** Naar aanleiding van de ambitie om het aantal Herbergierlocaties verantwoord te laten groeien, is in 2023 in samenwerking met diverse partijen gewerkt aan een mooi gevulde pijplijn. In 2023 zijn de volgende locaties opgeleverd:

- Herbergiers Jozef & Maria Vught
- Herbergier Voorthuizen
- Herbergier Assen
- Herbergier en Thomashuis in Almelo
- En zijn de (voorbereidingen voor de) bouw van Herbergiers in Schiedam, Oss, Enter, Leimuiden en Dordrecht gestart.

#### 3. **Groei van de Zorgbutler formule.**

Ondanks de extra uitdaging, door krapte op de vastgoedmarkt, hoge bouw- en financieringskosten 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, Zorgbutler en Thomas Op Kamers in voorbereiding.



## Resultaat

De jaarrekening 2023 van Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen is gepubliceerd op de website van DDN <https://www.dedrienotenboomen.nl/stichting-onroerend-goed/>

Samenvatting:	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Huuropbrengsten	25.849.302	23.832.427
Huurlasten	24.414.089	22.658.283
Overige directe kosten	<u>257.605</u>	<u>96.410</u>
Som van de baten	1.177.608 (4,6%)	1.077.734 (4,5%)
Som van de lasten	<u>1.155.029</u>	<u>1.054.297</u>
Saldo baten en lasten (excl. financieel resultaat)	<b>22.579 (+0,1%)</b>	<b>23.437 (+0,1%)</b>

In het vierde werkjaar in de nieuwe vorm is het resultaat met een bedrag van 22.579 positief, zij het beperkt in verhouding tot de huurverplichtingen.

De drie reserveposten voor Leegstand, Calamiteiten en Duurzame bedrijfsvoering zijn verder aangevuld op basis van 173 versus 167 locaties in 2022.

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 2023 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 streven ernaar het resultaat ten gunste van de dekking van de vrij besteedbare reserve te laten toenemen in de komende jaren, mede door deze volgende twee ontwikkelingen:

- De **uitbreiding van de Herbergierformule** en daarmee de groei van het aantal panden en een grotere inkomstenstroom. In samenwerking met externe ontwikkelpartners wordt continu gezocht naar nieuwe locaties. Uit deze zoektocht is een pijplijn ontstaan voor tenminste 4 nieuwe locaties, namelijk Herbergier, Schiedam, Enter, Oss en Leimuiden, die in 2024/2025 hun deuren kunnen openen. DDN heeft de ambitie in de komende periode door te groeien van 52 naar ca. 100 locaties.
- Uitbreiding van het huurbestand met nieuwe **Zorgbutler- en Thomas op Kamers locaties** aan de SOG, in 2025.
- In onderstaande tabel is zichtbaar dat de reserves nog niet op het niveau van de normbedragen zijn. De normbedragen zijn gekoppeld aan tweemaal de jaarhuur van een Thomashuis en één jaarhuur van een Herbergier. We verwachten dit de komende 10 jaar te realiseren. Na 5 jaar verwachten we dat het vermogen een positief saldo heeft.

	Huidige Reserves	Doelstelling Reserves	Vershil
<b>Reserve</b>	Per 31-12-2023		
Vrijbesteedbaar (buffer ter dekking reguliere kosten)	-412.800	300.000	712.800
Leegstand (huur 2TH en 1HB)	58.385	476.104	417.719
Calamiteiten (huur 2TH en 1 HB)	225.218	476.104	250.886
Duurzame bedrijfsvoering (huur 2 TH en 1HB)	71.267	476.104	404.837
Totaal vermogen	<b>-57.930</b>	<b>1.728.312</b>	<b>1.786.242</b>
Opbouw komende 10 jaar, gemiddeld benodigd resultaat			178.624



### Aan de slag in 2024

De focus van de SOG in 2024 zal met name liggen op:

- De verdere uitrol van het “Verbeterplan Herbergiers Hof Wonen (voorheen Vestia)”, oplevering laatste project is gepland in 2025;
- Uitwerken visie en strategie m.b.t. de ouder wordende bewoners in de Thomashuizen;
- Uitwerken visie en strategie met betrekking tot de rol van de gebouweigenaar en SOG DDN bij de verduurzaming van het vastgoed;
- Bestendigen van een (uniforme) indexatiegrondslag binnen de contractlijn tussen bewoners, SOG en de gebouweigenaar voor de toekomst
- De begeleiding van circa 15-25 overnames en de overdracht van het pand en de bijbehorende huurovereenkomst van de oude naar de nieuwe zorgondernemers binnen de formules van de Thomashuizen en de Herbergiers;
- De groei van de Herbergierformule via acquisitie en begeleiding van de (ver-)bouw van nieuwe locaties – ca. 5 per jaar;
- Verdere ontwikkeling en uitbreiding van de formules Zorgbutler en Thomas Op Kamers via werving van nieuwe samenwerkingspartners en locaties.

### Vragen of opmerkingen?

Uiteraard is de directie van de SOG bereikbaar voor eventuele vragen of opmerkingen n.a.v. dit jaarverslag of de jaarrekening. U kunt uw vragen mailen naar: [chantal.weijers@dedrienenboomen.nl](mailto:chantal.weijers@dedrienenboomen.nl).