



Beleidsplan Ontmoeting

Vastgoed

Ontmoeting
samen · leren · leven

Datum: 27 december 2022
Auteur: Wim Everts

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1.1 <i>Doelstelling stichting Ontmoeting Vastgoed</i>	2
2 Uitvoering	6
2.2 <i>Uitbreiden en aanpassen vastgoedportefeuille</i>	6
2.3 <i>Eigendom</i>	6
2.4 <i>Financiering</i>	7

Inleiding

De inkomsten van Ontmoeting bestaan uit een drietal geldstromen: Zorg, Wonen en Fondsenwerving. De activiteiten en inkomsten van Fondsenwerving zijn ondergebracht in een separate stichting. De reden is dat deze activiteit anders gereguleerd is, een andere doelstelling heeft en aan andere criteria moet voldoen.

In het kader van transparantie, alternatieve aanwendbaarheid en risicospreiding is Stichting Ontmoeting Vastgoed opgericht, waarin het eigen vastgoed van Ontmoeting onder wordt gebracht.

In deze separate stichting wordt alleen het eigen vastgoed en de financiering daarvan ondergebracht. Zolang de stichting uitsluitend vastgoed verhuurt (aan de stichting Ontmoeting (zorg)) wordt dat aangemerkt als zogeheten normaal vermogensbeheer.

De vastgoedstichting verhuurt het vastgoed aan de stichting Ontmoeting conform de criteria die zijn opgesteld. Op deze wijze worden huur- en eigen locaties qua exploitatie transparant vergelijkbaar gemaakt, en is tegelijk inzichtelijk wat de financiële ontwikkeling van de eigen vastgoedportefeuille is. Met transparantie wordt verder bedoeld dat separaat inzichtelijk gemaakt wordt welk vermogen extern is aangetrokken, welk vastgoed hiermee is verworven en welke waarde dit vertegenwoordigt.

Op deze wijze worden ook de risico's van Ontmoeting (zorg) en Vastgoed gescheiden. Vermogensverstrekkers gaan in dit geval een overeenkomst aan met de stichting Vastgoed,

Deze stichting valt onder dezelfde RvT en bestuursstructuur als de 'Stichting Ontmoeting'. Daarmee kan worden zeker gesteld dat bestuur en zeggenschap in dezelfde hand blijven waardoor er geen belangentegenstelling zal ontstaan.

De kern van de stichting Ontmoeting is zorg, en de kern van de Vastgoedstichting is vermogensbeheer.

Stichting Ontmoeting Vastgoed is een steunstichting van Stichting Ontmoeting. Vastgoed is een belangrijke pijler onder de dienstverlening van Stichting Ontmoeting. Denk bijvoorbeeld aan een inloophuis, een locatie voor begeleid wonen of een spreekkamer voor ambulante begeleiding (begeleid thuis). Vastgoed is ook onmisbaar om onze cliënten echt te kunnen helpen naar een meer menswaardig bestaan. Woonvastgoed is een van de ingrediënten voor de cliënt om het leven weer op orde te krijgen.

1.1 Doelstelling stichting Ontmoeting Vastgoed

Stichting Ontmoeting Vastgoed verworft, beheert/exploiteert, bezwaart, onderhoudt en vervreemd vastgoed in eigendom ten behoeve van de verhuur aan Stichting Ontmoeting. Stichting Ontmoeting verhuurt deze woonruimte aan Cliënten of gebruikt deze voor hulpverlening aan cliënten.

Stichting Ontmoeting Vastgoed trekt gelden aan via leningen of schenkingen ten behoeve van het verwerven van dat Vastgoed. Het verbindt zich door het stellen van zekerheid voor derden; De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst.

Het vermogen van de Stichting zal worden gevormd door: a. subsidies en andere bijdragen; b. schenkingen, erfstellingen en legaten; c. leningen verstrekt door vermogenden uit de achterban; d. alle andere verkrijgingen en baten.

Aangezien Stichting Ontmoeting Vastgoed een steunstichting is van stichting Ontmoeting beschrijven we in de volgende subparagrafen het doel van Ontmoeting.

1.1.1 Missie Stichting Ontmoeting

De missie formuleert het bestaansrecht van Ontmoeting; Dit is weergegeven in de drijfveer, mission statement, identiteit en kernboodschap vanuit de bijbel.

Drijfveer	Liefde voor de kwetsbare naaste vanuit de liefde van/tot God
Mission statement	Samen met kwetsbare mensen die de verbinding met zichzelf en hun omgeving zijn kwijtgeraakt werken aan hersteld leven, door van en met elkaar te leren.
Identiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Ontmoeting is een christelijke organisatie waarin men werkt vanuit de kern van het christelijke geloof. • De kernboodschap van de bijbel is leidend voor: <ul style="list-style-type: none"> ○ Medewerker ○ Vrijwilliger ○ Beleid ○ Dienstverlening • Als het gaat om verschillen tussen christenen vinden we elkaar in de kern en hebben we respect voor elkaar en accepteren we verschillen voor zover niet strijdig met de kernboodschap. Van verschillen rond thema's in de geloofsleer zoals de visie op het verbond of het ambt tot verschillen in tradities.

1.1.2 Doelgroep

Met betrekking tot de doelgroep is de volgende definitie vastgesteld. Het betreft:

- Kwetsbare mensen die de verbinding met zichzelf en hun omgeving zijn kwijtgeraakt
 - De thuissituatie hebben verlaten en/ of;
 - Niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
- Én er sprake is van meervoudige problematiek
 - Langdurig kampen met een combinatie van problemen op verschillende gebieden. In de hoofdzaak gaat het om:
 - Problemen op sociaal economisch gebied.
 - Problemen op psychosociaal gebied bij volwassenen
 - Waarbij de problematiek chronisch, complex en met elkaar verweven is.
 - Het langdurig kampen met een combinatie van sociaal economische en psychosociale problemen.
 - Veel voorkomende kenmerken
 - (dreigen) onder het bestaansminimum te komen
 - geen of weinig identiteitsbesef, gepaard gaand
 - met een (te) laag zelfbeeld
 - het hebben van fundamenteel wantrouwen in mensen (inclusief hulpverleners)
 - het ontbreken van een gezond sociaal netwerk ('Ik heb geen mens')
 - het vertonen van overlevingsgedrag, waarbij kortetermijndoelstellingen bepalend zijn
- Én volwassen (18 plus) zijn
 - Kinderen in gezinnen worden niet door Ontmoeting behandeld, maar warm doorverwezen naar samenwerkingspartner

Concreet betekent dit dat cliënten van Ontmoeting:

- Veelal weinig financiële draagkracht hebben;
- Probleemgedrag kunnen vertonen in en rond hun huisvesting wat ook gerelateerd is aan de waarde en de bestemming van het vastgoed.

1.1.3 Diensten

Stichting Ontmoeting heeft een duidelijk definitie opgesteld van een afgebakende set aan diensten.



● = Maatschappelijke Opvang | ● = Forensische Zorg

Redenerend vanuit de diensten is er vastgoed nodig voor:

- Inlooplocaties
- Woonlocaties (beschermd, beschut of begeleid)
- Locaties waar gesproken kan worden met cliënten (beschermd en begeleid thuis en ontmoetingsnetwerken)

In het geval van beschut wonen zijn een of meerdere werkplekken noodzakelijk op een woonlocatie voor cliënten.

De drie verschillende vormen van 'zorg en wonen' zijn namelijk:

Type dienst	Omschrijving	Kenmerken
Beschermd wonen	De hulpverlening is gericht op: <ul style="list-style-type: none"> • bevorderen van zelfredzaamheid en participatie • voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast • psychisch en psychosociaal functioneren • stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld • afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen 	<ul style="list-style-type: none"> • 24 uren zorg • Wonen in accommodatie Ontmoeting • WMO of WLZ indicatie/ Forensische zorg
Beschut wonen (thuishaven)	De hulpverlening is gericht op: <ul style="list-style-type: none"> • intensieve woonbegeleiding op alle persoonlijke- en levensdomeinen • gericht op de uitstroom naar een eigen woning met eventuele ambulante ondersteuning • voorkomen van instroom in zwaardere zorg en nachtopvang • het opbouwen en onderhouden van een sociaal netwerk • gericht op het re-integreren in de maatschappij Een traject van maximaal 2 jaar. De woning is een geclusterde woning met een kantoor van Ontmoeting waardoor hulpverleners dichtbij zijn.	<ul style="list-style-type: none"> • 24 uren zorg • Wonen in accommodatie Ontmoeting • WMO of WLZ indicatie/ Forensische zorg
Begeleid wonen	De hulpverlening is gericht op: <ul style="list-style-type: none"> • woonbegeleiding op alle persoonlijke- en levensdomeinen • gericht op de uitstroom naar een eigen woning met eventuele ambulante ondersteuning • voorkomen van instroom in zwaardere zorg en nachtopvang • het opbouwen en onderhouden van een sociaal netwerk • gericht op het re-integreren in de maatschappij Een traject van maximaal 2 jaar. Bij de woning is geen kantoor van Ontmoeting en daarmee dus geen direct toezicht door een hulpverlener. De woningen kunnen zowel geclusterd als niet geclusterd zijn.	<ul style="list-style-type: none"> • Geen 24 uur zorg • Wonen in een accommodatie van Ontmoeting • WMO/ Forensische zorg

2 Uitvoering

2.1.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten liggen onder de uitvoering van het werk van Ontmoeting Vastgoed.

We gaan de vermogende eenheden (kerken, particulieren, bedrijven) in de achterban aanboren voor betaalbare financiering van vastgoed.

We gaan de vastgoedportefeuille uitbreiden en omvormen conform de vraag vanuit de overstijgende teampositioneringsplannen, mits dit betaalbaar is en aan de criteria voldoet

We gaan de vastgoedportefeuille voor een groter deel opbouwen uit eigen vastgoed, als dit vastgoed aan vastgestelde criteria rondom verkoopbaarheid, kostenefficiency, risicobeheersing en financierbaarheid voldoet.

We gaan ons bekend maken in de relevante vastgoedmarkt en bij de vermogende achterban als vastgoedpartij die tegen eerlijk geld iets heel goeds doet met kapitaal, en duidelijk maken wat we nodig hebben

We gaan ons op locaties waar we een vastgoedpositie hebben en bij de achterban bekend maken als een bewogen professionele organisatie die vanuit overtuiging voor iedereen werkt aan hersteld leven en voor betere omstandigheden voor onze cliënten en daarom ook zorgt voor goed toonbare en onderhouden huisvesting voor de doelgroep

We gaan waar mogelijk samenwerken met partners in de keten om vastgoed te verwerven, onderhouden en beheren

2.2 Criteria vastgoedportefeuille

Onze vastgoedlocaties voldoen daarbij aan de door ons opgestelde criteria. Onze locaties:

- zijn ondersteunend aan de doelstelling en het werk waarvoor Ontmoeting bestaat.
- voldoen op het gebied van duurzaamheid aan een zo hoog mogelijk label, bij voorkeur label A.
- zijn een waardige woonlocatie voor onze cliënten op gebied van indeling, aankleding en hygiëne.
- worden goed onderhouden en zijn representatief.

Wanneer een locatie geworven wordt (zowel huur, als koop) ligt er onder deze verwerving altijd een positieve Business Case.

2.3 Eigendom

We zien het eigen vastgoed als een kans om invulling te geven aan de vraag naar woonvastgoed vanuit de teams. Daarnaast kan eigen vastgoed bijdragen aan de financierbaarheid van de dienstverlening. Vastgoed kan ook extra inkomsten genereren. Daarnaast zorgt het voor meer stabiliteit in de kosten, doordat we niet afhankelijk zijn van de fluctuaties in huurprijzen en tenslotte verstevigd het onze positie in de markt. Eigen

vastgoed zorgt ervoor dat onze opdrachtgevers een meer afhankelijke relatie met ons hebben en versterkt daarmee onze strategische positie.

2.3.1 *Criteria voor eigendom*

Dit vastgoed dient wel aan vastgestelde criteria rondom verkoopbaarheid, kostenefficiency, risicobeheersing en financierbaarheid te voldoen en moet noodzakelijk zijn voor de dienstverlening van Ontmoeting.

Voor het verwerven van eigen vastgoed voldoen de vastgoedlocaties daarbij aan de volgende door ons opgestelde criteria. Bij verwerving door koop:

- zijn de locaties voor de lange termijn geschikt en noodzakelijk als invulling van de doelstelling van Ontmoeting.
- voldoen de locaties minimaal aan Energielabel B.
- zijn de locaties alternatief aanwendbaar (wonen, zorg, maatschappelijk). Dat is in het bestemmingsplan ook vastgelegd.
- zijn de locaties degelijk, solide en duurzaam gebouwd.
- zijn de locaties mede als gevolg van voorgaande waardevast.

Naast de genoemde criteria wordt een eventuele aankoop getoetst aan de financiële risico's die Ontmoeting hierbij aangaat. Daarvoor zijn criteria van toepassing als DSCR: Debt Service Coverage Ratio, Verhouding Eigen vermogen / Zorgomzet en LTV: Geleend geld ten opzichte van de vastgoedwaarde (taxatie).

2.4 Financiering

De wijze van financieren kan plaatsvinden op drie manieren:

1. *(evt. hypothecaire) Leningen* → Het is een mogelijkheid om het vastgoed te financieren met (evt. hypothecaire) leningen vanuit de achterban. Als het grotere objecten zijn waarvoor meerdere geldverstrekkers nodig zijn, worden zekerheden gedeeld via een gezamenlijk hypotheekrecht of via een positief / negatieve hypotheekverklaring.
2. *Het ontvangen van giften vanuit de achterban van stichting Ontmoeting (bedrijven, kerken, comités, particulieren en vermogensfondsen)*
3. *Crowdfunding*

2.5 Namen en functie bestuurders

2.5.1 *Bestuurder*

Stoop, Gerrit Adrianus (functie: Voorzitter, secretaris en penningmeester)

2.5.2 *Commissarissen*

Schalk, Jacobus Maarten (functie: lid Raad van Toezicht)

Gerritsen, Nicolaas (functie: lid Raad van Toezicht)

de Groot - van Saane, Wilhelmina Francina (functie: lid Raad van Toezicht)

Heijboer, Gabriël Jan (functie: lid Raad van Toezicht)
Kater, Maarten Jacob (functie: lid Raad van Toezicht)

2.5.3 *Beloningsbeleid*

De stichting Ontmoeting Vastgoed heeft geen eigen medewerkers in dienst. De beloning van medewerkers gebeurt in stichting Ontmoeting, en conform de Cao Sociaal Werk, Welzijn & Maatschappelijke Dienstverlening.

De beloning van de Directeur-Bestuurder wordt geregeld via de Stichting Ontmoeting en voldoet aan de regeling beloning directeuren van Goede Doelen organisaties.

De vergoeding voor de Raad van Toezicht is gebaseerd op de richtlijnen van de NVTZ en wordt geregeld vanuit de stichting Ontmoeting.