

Bestuursverslag 2017

Algemeen

Per september 2016 heeft Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen (VRW) de complexen Residentie Petruspark en Genderstate te Eindhoven en Parc Imstenrade te Heerlen verkocht aan Aedifica Nederland BV. Middels een erfpachtovereenkomst heeft VRW vervolgens de complexen langdurig gepacht van Aedifica Nederland BV en exploiteert VRW het vastgoed voor eigen rekening en risico. VRW richt zich hierbij op de exploitatie van het vastgoed. De zorgexploitatie voor zover van toepassing vindt plaats door Stichting Vitalis Zorg Groep. De exploitatie van VRW richt zich op de volgende complexen.

Complex	Bouwjaar	Aantal woningen	Aantal park. plaatsen	Spreiding huren
Genderstate Eindhoven	1997	44	32	€ 770 - €1.930
Residentie Petruspark Eindhoven	1992	139	86	€ 1.025 - € 2.035
Parc Imstenrade Heerlen	1923/1936/ 2001/2006	241	156	€ 435 - € 2.675
Totaal		424	274	

Stichtingsstructuur

Per 30 mei 2017 zijn de statuten van VRW gewijzigd. Aanleiding is de gewenste inkadering van doelstelling, taakverdeling en besluitvorming binnen VRW en verhoudingen met VZG.

De doelstelling van VRW zoals in de statuten verwoord is het huren, verhuren en creëren, daaronder begrepen de ontwikkeling, het beheer en onderhoud, van residentieel vastgoed bestaande uit zelfstandige woonruimten, appartementen en wooncomplexen voor ouderen, alsmede al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Deze stichting kent een driehoofdige RvT waarvan twee leden tevens lid zijn van de RvT van VZG en een onafhankelijk voorzitter. De stichting wordt bestuurd door een bestuurder, tevens lid van het directieteam van VZG. De kaders en richtlijnen rondom taakverdeling, besluitvorming, informatievoorziening en verder zijn geformaliseerd in een reglement voor de RvT en een bestuursreglement.

Besturing en managementteam

Dhr. L.G.W. Savelkoul Msc. is in 2017 officieel benoemd als bestuurder van VRW. De samenstelling van het managementteam van VRW bestaat naast de bestuurder uit een (vastgoed)controller en huisvestingsadviseur.

In het separate verslag van de Raad van Toezicht wordt ingegaan op de activiteiten en samenstelling van de Raad van Toezicht van stichting VRW over 2017.

Ontwikkelingen en activiteiten in 2017

Ontvlechting, inrichting en professionalisering

Het jaar 2017 heeft in organisatorische zin in het teken gestaan van enerzijds de verdere ontvlechting van activiteiten tussen Stichting Vitalis Zorg Groep en Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen en anderzijds de verdere inrichting en professionalisering van het vastgoedbeheer.

Deze verdere ontvlechting van VRW en VZG heeft vorm gekregen door contractuele vastlegging van afspraken tussen VZG en VRW op gebied van onderlinge diensten en huur vastgoed door VZG, demarcatie van onderhoud en administratieve splitsing van geldstromen tussen zorg en vastgoed. Om het beheer van het vastgoed meer zakelijk en professioneel te laten plaatsvinden heeft medio 2017 uitbesteding van het financieel en technisch vastgoedbeheer plaatsgevonden aan VB&T. De verhuurtaken blijven plaatsvinden via het klantcentrum van Wooninplusvitalis voor de Eindhovense complexen en vindt voor Parc Imstenrade inhuur van een verhuurconsulent plaats bij VZG. Voor de begeleiding bij de uitvoering van de investeringsbegroting (Capex) is gebruik gemaakt van extern adviesbureau Franken.

In operationele zin heeft naast de reguliere exploitatie van de complexen uitvoering van grote renovatiewerkzaamheden aan de complexen plaatsgevonden en is de voorbereiding van de ontwikkeling van de grondpositie op Parc Imstenrade opgestart.

Renovatiewerkzaamheden

Met Aedifica Nederland BV is een overeenkomst tot aanneming afgesloten voor renovatiewerkzaamheden aan met name de complexen Petruspark en Imstenrade en gedeeltelijk aan Genderstate ten bedrage van € 2 miljoen inclusief BTW. In 2017 is een groot deel van deze renovaties uitgevoerd. Finale afronding wordt in de loop van 2018 verwacht. De renovaties bestaan uit de volgende werkzaamheden:

Residentie Petruspark

De badkamers en keukens in 32 appartementen zijn in de loop van 2017 vervangen. Daarnaast is de ontmoetingsruimte De Baron voorzien van nieuwe wandbekleding en nieuw interieur. De upgrading van de entree aan de buitenzijde is nog in behandeling bij de welstandscommissie van de gemeente Eindhoven. De hal van de entree is voorzien van nieuwe wand- en vloerbekleding. Tevens zijn 144 WTW-units van de appartementen vervangen en is de CV-ketel en boiler vervangen. Er is opdracht gegeven tot het uitvoeren van het legionellabeheer en zijn er inspectie- en advieswerkzaamheden uitgevoerd aan de daken.

Residentie Genderstate

De videofooninstallatie is vervangen en de tuinverlichting en vijverinstallatie zijn gerepareerd. De noodverlichting is vervangen, alsmede 44 WTW-units. Ook voor deze locatie is opdracht gegeven tot het uitvoeren van het legionellabeheer en onderhoudswerkzaamheden aan de tuin. Aan het einde van het jaar is opdracht gegeven tot het uitvoeren van brandveiligheidsadvies in Genderstate 1 en 2 en zijn diverse brandwerende voorzieningen en aanpassingen aangebracht zodat voldaan wordt aan brandveiligheidseisen.

Residentie Parc Imstenrade

In 2017 hebben renovatiewerkzaamheden plaatsgevonden aan 42 keukens en apparatuur in Parc Imstenrade en de badkamers in Villa Hoog Hees. Beide werkzaamheden zijn in 2017 afgerond. Er is volgens opdracht inspectie uitgevoerd aan de bliksembeveiliging en de vereiste verbeteringen zijn aangebracht. De markiezen zijn vervangen en het buitenschilderwerk aan het totale complex is in uitvoering en zal in 2018 worden afgerond.

Grondontwikkeling Parc Imstenrade

Op Parc Imstenrade beschikt VRW over een grondpositie met een te bebouwen footprint van circa 4.000m² en de mogelijkheid om hier (maximaal) 175 appartementen te realiseren. Met Aedifica is overeengekomen deze positie binnen een periode van drie jaar te ontwikkelen. In 2017 zijn verschillende scenario's uitgewerkt en besproken. Deze ontwikkeling krijgt in 2018, in goede samenspraak met Aedifica, de Raad van Toezicht en de bestuurder van Vitalis Zorg groep verder vorm.

Beheer en verhuur van de drie complexen

De verhuur van de complexen Genderstate en Imstenrade loopt conform verwachting goed. De leegstand bestaat uit frictieleegstand. Met name voor Parc Imstenrade is er in 2017 een grote wachtlijst opgebouwd met potentiële huurders. De leegstand van Petruspark is al meerdere jaren hoger dan frictieleegstand. Met de renovatie van de appartementen en de upgrade van de uitstraling

van het complex streven we naar een verdere afbouw van de leegstand tot frictieleegstand in 2019. In de tweede helft van 2017 is de leegstand van Petruspark afgenomen van circa 25 appartementen naar 15 appartementen eind 2017. De belangrijkste financiële ratio's op complexniveau zijn de volgende:

Complex	Huurderving	Mutatiegraad	Huur achterstand	EBITDA voor huur Aedifica /huur
Genderstate Eindhoven	2,5%	18% (8)	0,1%	80%
Residentie Petruspark Eindhoven	17,1%	28% (39)	0,6%	63%
Parc Imstenrade Heerlen	1,5%	14% (35)	0,2%	75%

Financiële positie en toekomstverwachtingen

Het jaar 2017 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 149. na toevoeging van dit resultaat aan het eigen vermogen resulteert een eigen vermogen van € 220 respectievelijk een solvabiliteit van 4%. Doelstelling van VRW is om de komende jaren de eigen vermogenspositie te versterken. Op grond van de financiële meerjarenbegroting is deze doelstelling ook realiseerbaar.

WINST-EN-VERLIESREKENING 2017-2022							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Bedrijfsopbrengsten							
Huren	5.668	5.795	5.970	6.136	6.300	6.426	
Overige opbrengsten	1.668	0	0	0	0	0	
	7.336	5.795	5.970	6.136	6.300	6.426	
Bedrijfslasten							
Afschrijvingskosten	81	59	59	59	59	59	
Onderhoudskosten	2.389	860	1.039	1.257	1.109	1.116	
Overige bedrijfskosten	802	646	585	575	571	580	
Huur triple net vast	3.838	3.883	3.931	4.010	4.090	4.172	
Huur triple net variabel	0	0	66	79	91	93	
	7.110	5.448	5.681	5.980	5.921	6.020	
Bedrijfsresultaat	226	347	289	155	380	406	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0	0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-77	-60	-60	-60	-60	-60	
Saldo financiële baten en lasten	-77	-60	-60	-60	-60	-60	
Resultaat voor belastingen	149	287	229	95	319	346	
Belastingen	0	0	0	0	0	0	
Resultaat na belastingen	149	287	229	95	319	346	
Eigen vermogen	220	507	735	830	1.150	1.495	
Solvabiliteit	4%	10%	20%	22%	28%	34%	

VRW heeft een achtergestelde lening van VZG afgesloten van € 2.000. Rente hierop bedraagt 3% en wordt bijgeschreven op de lening. Eind 2017 is bij wijze van zekerheid een bankgarantie aan Aedifica verstrekt van € 450. De bankgarantie zal eind 2018 verhoogd worden naar € 900. Het jaarresultaat verhoudt zich als volgt tot de begroting over 2017.

	Begroting	Jaarrekening	Verschil
	2017	2017	
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	5.591	5.668	77
Overige opbrengsten	0	1.668	1.668
	5.591	7.336	1.745
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	50	81	-31
Onderhoudskosten	829	721	108
Capex	0	1.668	-1.668
Overige bedrijfskosten	743	802	-59
Huur triple net vast	3.854	3.838	16
Huur triple net variabel	0	0	0
	5.476	7.110	-1.634
Bedrijfsresultaat	115	226	111
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-60	-77	-17
Saldo financiële baten en lasten	-60	-77	-17
Resultaat voor belastingen	55	149	94
Belastingen	0	0	0
Resultaat na belastingen	55	149	94

De huren zijn 77 hoger door met name de gedaalde leegstand op locatie Petruspark. In afwijking met de begroting is in lijn met verslaggevingstechnische regels de capex-aanneemsum en zowel kosten als opbrengsten verantwoord. De onderhoudskosten zijn lager uitgevallen door enerzijds vervallen planmatig onderhoud en anderzijds doorgeschoven planmatig onderhoud. Daartegenover staat dat dagelijks onderhoud hoger is uitgevallen. De overige bedrijfskosten vallen hoger uit door niet begrote extra inhuur van ondersteuning bij de uitvoering van de onderhoudsbegroting.

Risico's

Aansprakelijkheid bouwgebreken Toren Parc Imstenrade

Er loopt al jarenlang een discussie over de vermeende gebreken in de bouw van de toren Parc Imstenrade, eigendom van de VvE Toren Parc Imstenrade. De VvE toren Parc Imstenrade heeft Vitalis Residentiële Woonvormen in 2017 in formele zin ook aansprakelijk gesteld via de Arbitragecommissie. De procedure via de Arbitragecommissie loopt door in 2018.

Duurzaamheidsopgaaf

Op nationaal en Europees niveau zijn afspraken gemaakt om klimaatverandering tegen te gaan. Een grote opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande woning- en bouwvoorraad in Nederland. VB&T gaat in 2018 starten met een project rondom energiebeheer. Er wordt eerst een analyse opgesteld. Aan de hand van de analyse worden de ambities c.q. een verbeterplan geformuleerd aangaande de verbetering van de duurzaamheid.

Wetten en regels dienen als instrumenten om de klimaatdoelen te behalen. De consequenties hiervan voor VRW worden op dit moment uitgewerkt en kan mogelijk een negatief effect hebben op de financiële positie van VRW.

Ontwikkeling grond Parc Imstenrade

VRW heeft de grondpositie op Parc Imstenrade voorwaardelijk verkocht voor een bedrag van € 1,5 miljoen. Voorwaarde is dat ontwikkeling binnen drie jaar na verkoop (2016) plaatsvindt. Indien ontwikkeling niet binnen die periode plaatsvindt kan VRW besluiten de grond aan een derde te verkopen, een aanvullende canon te betalen van € 75.000 of de grond terug te kopen. De inschatting

van VRW is dat ontwikkeling van de grondpositie binnen drie jaar plaatsvindt en de verkoopopbrengst definitief gerealiseerd wordt. Vooralnog heeft VRW uit voorzichtigheid een voorziening gevormd van € 1,5 miljoen voor het niet realiseren van de opbrengsten.

Uitdagingen en kansen voor 2018

Met betrekking tot de verhuur is de belangrijkste opgave een daling van de leegstand voor Residentie Petruspark realiseren. Hier ligt een dubbele opgave: een daling van de leegstand alsmede het opvangen van de mutatieleegstand.

Het jaar 2018 zal in teken staan van de realisatie nieuwbouw residentie Parc Imstenrade te Heerlen. Hiervoor is een document uitgewerkt en zullen de onderhandelingen met Aedifica worden opgestart ten aanzien van de financiering.

Met betrekking tot het propertymanagement zal de focus verlegd worden naar optimalisatie van de exploitatie waaronder de onderhoudscontracten, het dagelijks en groot onderhoud.

De heer L. Savelkoul

Bestuurder stichting Vitalis Residentiële Woonvormen

Eindhoven, 26 april 2018