

TERUGBLIK 2021

Non Nobis besloot in 2021, in overleg met Stichting Het Nieuwe Zandpad en hoofdfinancier ABN AMRO haar verplichtingen te beperken een hypothecaire lening van maximaal 1 mln. euro met een looptijd van maximaal 2 jaar.

Het Nieuwe Zandpad heeft in eerste instantie de tender gewonnen, maar werd in november door de gemeente uitgesloten omdat ze niet aan de (hoogst merkwaardige) voorwaarde van onvoorwaardelijke financiering kon voldoen. Het bestuur van Het Nieuwe Zandpad spant zich in om de (mede door Non Nobis) gemaakte kosten bij de gemeente in rekening te kunnen brengen. Voor Non Nobis is het project hiermee beëindigd.

In 2021 is door een hypothecaire lening van Rabobank de huurkoop omgezet in een koopovereenkomst. Non Nobis verstrekt een lening van ca. 200 k. euro die binnen 10 jaar wordt afgelost.

De splitsing van Obrechtstraat is ter hand genomen en zal in 2^e kwartaal 2022 worden afgerond waarna verkoop geëffectueerd zal worden.

2021 staat echter vooral in het teken van veel aanvragen voor (deel)financiering van maatschappelijk zeer relevante projecten. Het feit dat de handel in certificaten Triodos bank is stilgelegd maakt dat de stichting maar zeer ten dele de vele vragen kan honoreren.

Zo is besloten de financiering ter hand te nemen van een werkplaats en ontmoetingsplek voor Werkplaats Rheden. Een burgerinitiatief dat in samenwerking met de gemeente Rheden - De Steeg activiteiten op het gebied van sociale werkvoorziening, eenzaamheidsbestrijding en ambachtelijk vorming in een werkplaats gaat onderbrengen. Non Nobis verzorgt de financiering van de werkplaats, De Dulterstichting in Arnhem subsidieert de inrichting van de werkplaats.

Verder is een hypothecaire lening toegezegd (en in januari 2022 ook daadwerkelijk verstrekt) aan CPO Leeftand om gedurende de planvormingsfase een deel van de aankoop van een boerderij met grond te financieren. Bij verlening van de omgevingsvergunning zullen de deelnemers aan het CPO een individuele hypothecaire lening met bouwdepot aangaan met een bank naar keuze. Hieruit wordt de lening aan Non Nobis in één keer terugbetaald. Gedurende de looptijd wordt alleen rente betaald.

CERTIFICATEN TRIODOS BANK

In 2018 en 2019 heeft de toenmalige RvB besloten in een aantal tranches een kleine 2 mln. euro van het vermogen van de stichting te beleggen in certificaten Triodos Bank. Bij Triodos beleggen mensen hun geld doorgaans niet alleen voor het rendement, maar ook om de duurzame missie van de bank te ondersteunen. Zij verschaffen eigen vermogen aan de bank en krijgen daarvoor in ruil het uitzicht op een jaarlijks dividend. Bovendien kunnen zij hun certificaten van aandelen tegen een door Triodos vastgestelde (intrinsieke) waarde terug verkopen aan de bank.

Sinds begin 2020 heeft Triodos de handel in certificaten drastisch teruggeschroefd en regelmatig stilgelegd, onder meer naar aanleiding van de Coronacrisis.

Eind 2021 kwam uiteindelijk het bericht over het definitieve einde van deze handelwijze. Triodos kondigde aan te werken aan een semi-open handelssysteem. Tot deze mogelijkheid gereed is, naar verwachting niet voor het einde van 2022, zitten certificaathouders grotendeels klem. Zij kunnen slechts beperkt en in zeer uitzonderlijke omstandigheden ingelegd geld terugkrijgen. Bovendien verliezen de certificaten in hun portefeuille een aanzienlijk deel van hun waarde zodra het handelssysteem in

werking zal treden. Op 31 december 2021 om 18:00 uur heeft Triodos eenzijdig een afwaardering toegepast van ca. 1/3 van de waarde van de certificaten eerder die dag.

Triodos hanteert een koers/winst ratio van ca. 33 x de winst. De Nederlandse grootbanken hanteren een ratio van ca. 11 tot 12 x de winst. De RvB van Non Nobis houdt er dan ook rekening mee dat er meer afwaarderingen zullen plaats vinden.

De RvB heeft besloten haar belangen mede te laten behartigen door Stichting Certificaathouders Triodos Bank (v/h Triodom) en de VEB. Op verzoek van het bestuur van Stichting Certificaathouders Triodos Bank is Andreas Reigersman toegetreden tot haar Raad van Advies.

CORONA

De corona uitbraak heeft ook in 2021 geen noemenswaardige invloed gehad op de bedrijfsvoering en de resultaten van de stichting. Hier en daar is hooguit wat vertraging ontstaan door de onmogelijkheid om elkaar fysiek te ontmoeten gedurende een groot deel van het jaar.

VOORUITBLIK 2022-2024

Dit beleidsplan is enerzijds de basis voor de begroting. Tegelijk geeft het een voorzet voor de te beantwoorden koersvraag.

Vanuit deze vertrekpositie zijn er in 2022 - 2024 de volgende aandachtsvelden:

1. Implementatie van de koersvraag;
2. Op orde brengen van de investeringsruimte van Non Nobis:
 - a. Verkoop van bestaand vastgoed:
Obrechtstraat en Dr. Hermansstraat;
 - b. Vrijmaken van vermogen door verkoop aandelen Triodos;
 - c. Aantrekken kapitaal
3. Werving en selectie nieuwe projecten.



INTERN

BEZETTING RVB EN RVT

Op 16 maart 2021 is Wieneke Groot toegetreden als nieuwe toezichthouder. Op dezelfde datum is Andreas Reigersman afgetreden als toezichthouder en toegetreden als lid van de Raad van Bestuur. De RvB vormt een collegiaal bestuur zonder portefeuilleverdeling.

Voor onderhoud en storingsen van het bestaande vastgoed kan waar nodig een beroep worden gedaan op Mart Bredeveld.

STRATEGISCHE ORIËNTATIE

BACK TO THE FUTURE

De oorspronkelijke doelstelling van Stichting Vastgoed Non Nobis luiden:

“a. het verlenen van diensten op het gebied van onroerende goederen ten bate van organisaties die – naar oordeel van het bestuur – op een maatschappelijk verantwoorde wijze een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een meer humane wereld samenleving;

b. het streven naar het onttrekken van onroerend goed aan de speculatieve handelssfeer;

c. eenmaal aan de speculatieve handelssfeer onttrokken onroerend goed waar dit enigszins mogelijk is in te zetten voor de organisaties als genoemd in punt a”.

Begin 2013 besloot Non Nobis de bakens te verzetten. Vanuit een analyse van de maatschappelijke omgeving, de projecten en de nieuwe aanvragen werd toen geconcludeerd dat er weinig vraag meer is naar de ‘corebusiness’ van Non Nobis: aankoop en/of beheer van vastgoed voor maatschappelijke initiatieven. Daarnaast was het voor Non Nobis ook niet meer mogelijk onder de marktconforme tarieven (huren) te kunnen aanbieden door het afwaarderen van de waarde van de portefeuille in de daarvoorafgaande jaren.

De oorspronkelijke uitgangspunten van Non Nobis omvatten echter criteria die in het huidig tijdsgewricht weer zeer relevant zijn:

1. Het doel moet passen bij de historie van Non Nobis en haar voorgangers: dus tegengaan van speculatie met onroerend goed en antroposofie in het algemeen of haar werkgebieden;
2. Het doel moet toekomstgericht zijn. Geen doekje om een maatschappelijk onrecht te stelpen;
3. De bijdrage moet een impact hebben. Geen kleine, vrijwel onzichtbare, bijdrage aan een omvangrijk initiatief;
4. De bijdrage moet liefst een multiplier effect hebben, a.h.w. een vliegwiel op gang helpen brengen.

Anno 2021 is de vraag naar de corebusiness van non Nobis juist actueler dan ooit. Nederlandse banken zullen met Basel 4 vanaf 2027 extra kapitaal moeten gaan aanhouden en verder moeten werken aan het verstevigen van hun kapitalisering. Dat betekent dat minder middelen, tegen strengere voorwaarden, beschikbaar zijn voor het verstrekken van hypotheekleningen. Schaarste op de vastgoedmarkt zorgt voor een ongekende stijging van prijzen. Maatschappelijk vastgoed kent vaak een rendement (te) laag is in relatie tot de (door banken en beleggers gepercipieerde) risico's. Precies hier kan Non Nobis het verschil maken. Door aankoop en beheer van vastgoed, borgstellingen of het vertrekken van leningen kan zij nieuwe initiatieven mogelijk maken die bijdragen aan een betere wereld.

Dat betekent ook dat de maatschappelijke impact van het vermogen van Non Nobis groter kan zijn dan ooit. We streven met de initiatiefnemers naar een exploitatie die op termijn financieel op eigen benen kan staan en regulier (bancair) financierbaar is. Non Nobis kan dan haar investering weer beschikbaar stellen aan nieuwe initiatieven, enzovoort. Net als het Restauratiefonds of het Groenfonds



ontwikkelt Non Nobis zich zo tot een revolverend fonds. Met een ander risico profiel en met een nadruk op maatschappelijk rendement en duurzaamheid.

VERSTERKING EIGEN VERMOGEN

Om de impact van Non Nobis te vergroten is versterking van het eigen vermogen gewenst. Verkoop van de Obrechtstraat en de Dr. Hermansstraat zullen daaraan bijdragen, maar ook zal worden onderzocht of het samenwerken met diverse fondsen en banken daaraan een positieve bijdrage kan leveren.

Samenwerking met strategische partners op het gebied van maatschappelijke vastgoed, woningcorporaties, banken en overheden kunnen de financiële hefboom van Non Nobis verder versterken en zo een positieve bijdrage leveren aan de realisatie van de doelstellingen van Non Nobis. En uiteindelijk dus bijdragen aan het realiseren van een wereld die iets duurzamer, socialer en humaner is.

COMMUNICATIE

KERNBOODSCHAP

Non Nobis verleent diensten op het gebied van onroerende goederen ten bate van organisaties die een positieve impact hebben op de wereld om ons heen.

Veel mensen komen in hun leven op een punt dat ze zelf een initiatief willen nemen. Door hun omstandigheden en door hun levenservaring willen ze iets aanpakken in de wereld. Soms zijn dat misstanden, maar vaak zijn het onvervulde behoeftes van medemensen, waar ze oplossingen voor kunnen bieden.

Non Nobis wil haar vermogen en kennis op het gebied van onroerende goederen inzetten ten bate van organisaties die op een maatschappelijk verantwoorde wijze een bijdrage leveren aan positieve maatschappelijke, ecologische en culturele veranderingen. We ondersteunen alleen initiatieven die mens, milieu of cultuur centraal stellen.

WIJZE VAN COMMUNICEREN

Nieuwe initiatieven weten ons via het netwerk al te vinden. Dat kan zijn via Stichting Grondbeheer, Antroposofische Vereniging in Nederland, of persoonlijke contacten. We willen daar ook de website actiever voor in gaan zetten met een aanmeldoptie voor projecten.

We onderzoeken of we de website tevens willen en kunnen inzetten om (projectgebonden) kapitaal aan te trekken, bijvoorbeeld door middel van crowdfunding.

BESTAANDE ACTIVA

AFBOUW BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

T.a.v. onze bestaande panden willen we zeker activiteiten richting verkoop initiëren. De bestaande portefeuille levert een positieve bijdrage aan ons resultaat, maar de gebruikers van Villa Silva en de Obrechtstraat vallen niet binnen de doelgroep van Non Nobis.

Het kapitaal dat vrijkomt bij verkoop kan dan weer worden ingezet om nieuwe projecten te ondersteunen.



VILLA SILVA, ZEIST

Uitmo 2021 is het pand verkocht aan Patist. Financiering doormiddel van een hypothecaire lening van Rabobank van ca. 650 k. euro en een 2^e hypothecaire lening van Non Nobis van ca. 200 k. euro

OBRECHTSTRAAT

Verkoop lijkt in 2022 zeer reëel. Het pand is in opdracht van Non Nobis getaxeerd op 500k euro in bewoonde staat met achterstallig onderhoud. Het pand zal in 2022 worden gesplitst en aan beide huidige bewoners worden verkocht voor 550k euro. Beiden hebben in principe financiering voor de aankoop.

DR. HERMANSTRAAT

De woongroep van ex verslaafden heeft met het toetreden van diverse huurders haar maatschappelijke functie wat verloren. Ook dit pand is getaxeerd en hier is de waarde vrij van huur 300k. Er keek geen perspectief lijkt dit pand voor een reële waarde te verkopen maar we zijn nu met hulp van een Duitse bank nieuwe mogelijkheden aan het onderzoeken. In Duitsland kijken banken positiever naar de financiering van vastgoed voor woongroepen.

LENINGEN

We hebben in 2021 nog één uitstaande lening. Aan Bonte Belevenis is bij de verkoop van het onroerend goed een lening verstrekt. Aflossing hierop was afhankelijk van hun vermogenspositie, en was in 2021 nog niet te verwachten.

Amersfoort, mei 2022,

Ronald Hoppel en Andreas Reigersman

Raad van Bestuurd Non Nobis