

**Stichting  
Vastgoed zorgsector**

**Jaarverslag 2022**

Stichting Vastgoed zorgsector  
Parijsboulevard 143G  
Postbus 429, 3500 AK Utrecht  
[info@vastgoedzorgsector.nl](mailto:info@vastgoedzorgsector.nl)  
030 221 20 50  
Kamer van Koophandel nummer: 30050804  
Opgericht: 14 maart 1969

Het jaarverslag in de zin van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit het bestuursverslag, de jaarrekening en overige gegevens. Dit document betreft het bestuursverslag. Omdat de term 'jaarverslag' meer ingeburgerd is dan 'bestuursverslag' noemen we dit document jaarverslag. De jaarrekening hebben wij gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel. De overige gegevens zijn opgenomen in de jaarrekening.

## Inhoudsopgave

Vastgoed zorgsector in het kort.....	4
Overzicht stand van zaken realisatie in 2022 van strategische doelstellingen 2032 .....	5
<b>I. Woord van het bestuur .....</b>	<b>6</b>
<b>II. Vastgoed zorgsector in 2022.....</b>	<b>8</b>
1. Wat doet Vastgoed zorgsector .....	8
2. Samenstelling en ontwikkeling vastgoedportefeuille .....	8
3. Klanttevredenheid.....	9
4. Financiële continuïteit en verslaggeving .....	10
5. Interne beheersing en risicomangement .....	10
6. MSCI Vastgoedindex.....	11
7. Deelnemingen .....	12
8. Duurzaamheid .....	13
9. Personeel en organisatie.....	13
<b>III. Verslag werkzaamheden bestuur .....</b>	<b>17</b>
1. Rol bestuur en directie.....	17
2. Samenstelling bestuur en directie .....	17
3. Governance .....	17
4. Het bestuur in 2022 .....	18
5. Commissies bestuur .....	19
6. Nevenfuncties bestuur en directie .....	20
7. Bezoldiging bestuur en directie .....	22
<b>IV. Verslag klachtencommissie.....</b>	<b>24</b>
Bijlage 1: Overzicht vastgoed per gemeente.....	25
Bijlage 2: Toelichting aantal gehanteerde begrippen .....	26

## Vastgoed zorgsector in het kort

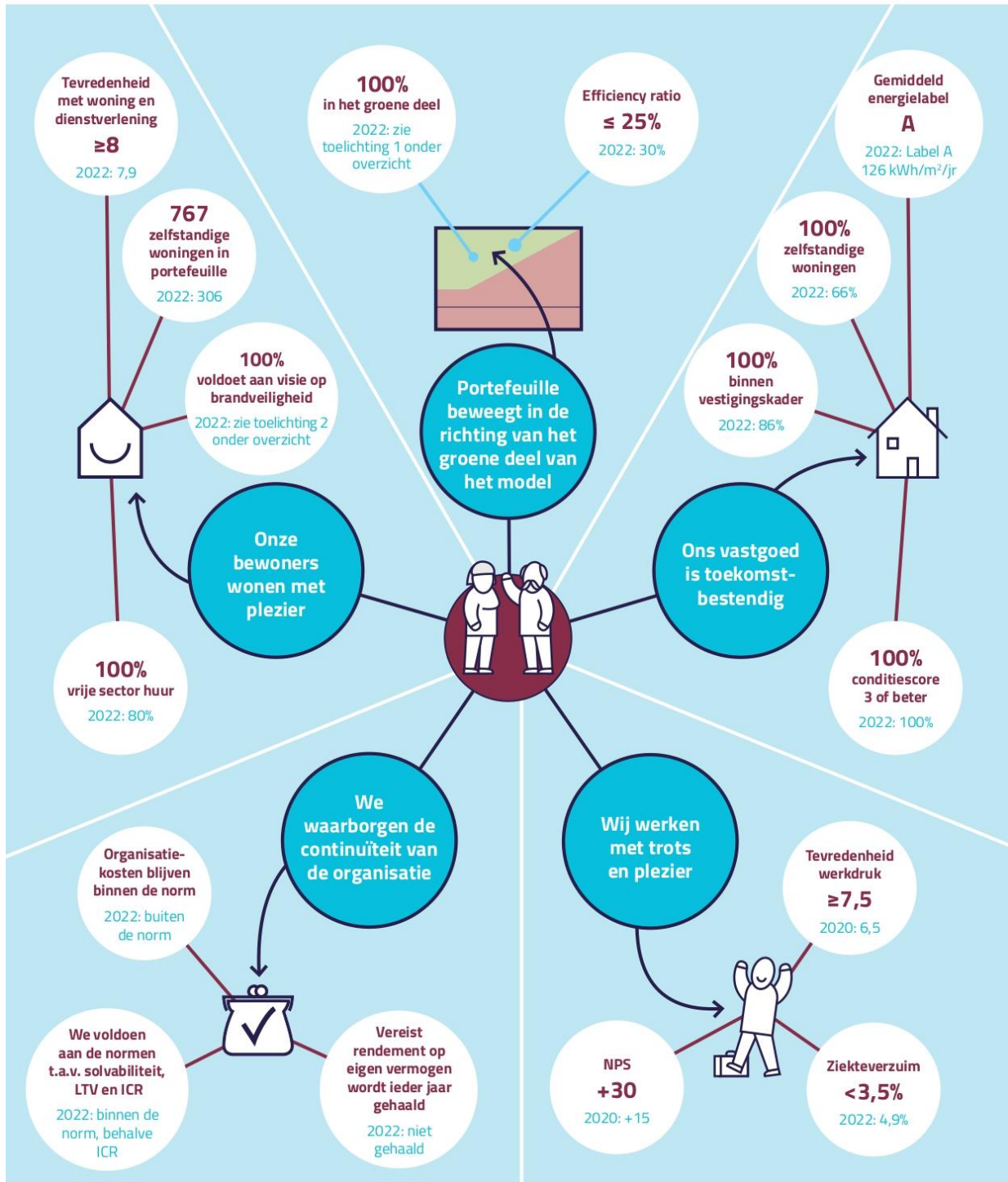
### Kerncijfers

	2022	2021	2020
Klanttevredenheid (gemiddeld, norm $\geq 7,5$ )	7,9	7,7	7,8
Aantal zelfstandige woningen (op 31.12)	306	285	285
Aantal zorgcentra (op 31.12)	2	3	3
Aantal zorgeenheden in zorgcentra (op 31.12)	161	233	233
Overige eenheden (zoals bedrijfsruimten en parkeerplaatsen, op 31.12)	156	104	104
Totaal aantal eenheden (op 31.12)	623	622	622
Aantal aangekochte woningen	59	0	0
Aantal verkochte woningen	38	0	0
Aantal verkochte eenheden in zorgcentra	72	0	0
Marktwaaarde vastgoedportefeuille (x € 1 miljoen)	€ 90	€ 81	
Huuromzet (x € 1 miljoen)	4,3	4,8	4,7
Onderhoudsuitgaven (x € 1 miljoen)	0,6	0,6	1,0
Gemiddeld energielabel woningen	A	A	
Eigen vermogen (x € 1 miljoen)	122,1	116,2	106,6
Jaarresultaat (voor belastingen, x € 1 miljoen)	6,0	9,8	-0,9
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen)	91%	96%	95%
Gemiddeld aantal fte's	68	66	56
Net Promotor Score-score medewerkers	Te meten in 2023	Te meten in 2023	+15
Ziekteverzuim (in %)	4,5	5,1	8,1

Overzicht stand van zaken realisatie in 2022 van strategische doelstellingen 2032

## Doelen en KPI's 2032

Inclusief meest actuele stand



1: Door aangepaste ratio's is een groot deel van de portefeuille die in het groene vlak lag in 2022 in het rode vlak beland.  
 2: Wij inventariseren periodiek de brandveiligheid van onze gebouwen. Daarnaast hebben wij een visie op brandveiligheid opgesteld, die extra eisen stelt aan de brandveiligheid van onze gebouwen ten opzichte van de wet. In 2022 waren er nog geen gebouwen die hieraan volledig voldeden.

## I. Woord van het bestuur

Vastgoed zorgsector geeft met dit jaarverslag inzicht in de activiteiten over het jaar 2022. Het verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- I. Vastgoed zorgsector in 2022, waarin wij een overzicht geven van het beleid en onze activiteiten in 2022;
- II. Een verslag van de werkzaamheden van het bestuur in 2022.

Wanneer wij terugblikken op 2022 brengen wij graag de volgende punten onder de aandacht.

### *Actief sturen op vastgoedportefeuille*

Vastgoed zorgsector vindt het van belang dat onze bewoners wonen in vastgoed dat voldoet aan de eisen van deze tijd. We zijn daarom kritisch welk vastgoed we waar in bezit willen hebben. We kopen vastgoed aan in gemeenten waar nu en in de toekomst (veel) vraag naar ouderenhuisvesting is. En we verkopen waar dat in de toekomst minder het geval is. Vastgoed dat prima geschikt is voor het wonen van ouderen. Maar geen vastgoed dat wij in portefeuille willen hebben.

Inmiddels plukken we de vruchten van dit beleid. We zien dat de bewonerstevredenheid met 7,9 onverminderd hoog blijft, en zelfs steeg ten opzichte van 2021 (7,6, zie ook § II.3). Ook de verhuurbaarheid van onze woningen blijft prima. De energieprestatie van onze woningen is met gemiddeld energielabel A hoog, zeker ten opzichte van energielabel C dat het gemiddeld energielabel van huurwoningen is in Nederland. We zien dat nu de energieprijzen in de afgelopen periode zo zijn gestegen, een gunstige energieprestatie van de woningen steeds mee van belang is voor onze huurders.

### *Aankoop woningen*

We zijn er trots op dat we in 2022 in Zutphen vele ouderen een aantrekkelijke woning hebben kunnen aanbieden, door de aankoop van het nieuwbouwproject Ubuntu II. Het project bestaat uit 59 woningen, met 2- of 3 kamers, in de middeldure huursector (zie ook kader over Ubuntu in § II.2).

We zijn ook voornemens ook 44 woningen in de middeldure sector aan te kopen in het project Verde Vista in Zoeterwoude. De bouw hiervan is inmiddels gestart, en de oplevering ervan verwachten we in 2024.

### *Huisvesting Oekraïense vluchtelingen*

Vastgoed zorgsector is eigenaar van het gebouw De Bloemenkamp in Gorssel, gemeente Lochem. Het gebouw dateert uit 1960 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Wij zijn daarom voornemens het gebouw te slopen, om plaats te maken voor nieuwbouw. Om die reden vinden geen nieuwe verhuringen meer plaats en stond het gebouw leeg. De oorlog in Oekraïne heeft in de loop van 2022 geleid tot de vlucht van Oekraïners naar Nederland. In afwachting van sloop van De Bloemenkamp gebouw huurt de gemeente Lochem van medio 2022 tot eind 2023 25 woningen voor de huisvesting van deze vluchtelingen.

### *Onzekere tijden*

De corona-periode is voor veel van onze ook in 2022 bewoners van grote betekenis geweest. De oorlog in Oekraïne leidde opnieuw tot onzekere tijden. De energieprijzen namen in 2022 enorm toe, wat een belangrijke oorzaak was dat ook de inflatie in de loop van het jaar ongekend steeg. Wijzigingen van wet- en regelgeving ten aanzien van het wonen vragen ook onze aandacht.

Voor Vastgoed zorgsector is het van belang om de betekenis van deze en andere relevante ontwikkelingen goed in de gaten te houden. Om daar indien nodig adequaat op in te spelen. Wij houden daarom in 2023 de strategie van Vastgoed zorgsector tegen het licht.

### *Besluitvorming*

Het bestuur verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie.

Het bestuur heeft in de vergadering van 23 juni 2023, het door de directie opgestelde jaarverslag 2022, waarin opgenomen het verslag van de werkzaamheden van het bestuur, en de door de directie opgestelde jaarrekening 2022 in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring.

Het bestuur heeft nadat is kennis genomen van de controleverklaring van de accountant op 23 juni 2023 het verslag van de werkzaamheden van het bestuur, het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld.

Utrecht, 23 juni 2023

Het bestuur van stichting Vastgoed zorgsector

w.g. de heer drs. W.M. de Jong  
Voorzitter bestuur

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek  
Lid bestuur

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx  
Lid bestuur

*Tot slot*

Het bestuur spreekt zijn dank en waardering uit voor de inzet en flexibiliteit waarmee de directie en de medewerkers van Vastgoed zorgsector in het belang van het wonen van ouderen hun werk hebben verricht.

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA  
Vice-voorzitter bestuur

w.g. de heer dr. ir. J. van Hoof  
Lid bestuur

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA  
Lid bestuur

## II. Vastgoed zorgsector in 2022

### 1. Wat doet Vastgoed zorgsector

#### *Missie Vastgoed zorgsector*

Vastgoed zorgsector is een belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. Ons visie is dat we ons richten op bewoners (55+) die aantrekkelijk, comfortabel en met de mogelijkheid van zorg willen wonen. We exploiteren woningen waar zelfstandig of collectief gewoond kan worden. We richten ons op verhuur van woningen in het geliberaliseerde segment (in 2022 woningen met een huur hoger dan circa € 750). We managen het vastgoed dat we verhuren actief. Investerings in ons vastgoed garanderen de kwaliteit ervan en dragen bij aan een optimaal rendement.

#### *Samenwerken*

Om onze bewoners aantrekkelijk te laten wonen werken we graag samen met onze bewoners en andere partijen. We zoeken leveranciers (bijvoorbeeld woonzorgcoöperaties en zorgorganisaties) die passen bij onze visie om gebouwen te maken waarin ouderen kunnen wonen en desgewenst verzorgd en verpleegd kunnen worden, zonder dat ze hiervoor moeten verhuizen. Wij zetten niet alleen in op samenwerking met partners uit de zorgsector, maar ook met ketenpartners uit de bouw- en onderhoudssector.

#### *Werkorganisatie*

Vastgoed zorgsector zet zijn werkorganisatie in voor het beheer van zijn eigen vastgoedportefeuille. Daarnaast verricht onze werkorganisatie werkzaamheden voor Stichting Habion. Habion is een toegelaten instelling op basis van de Woningwet.

### 2. Samenstelling en ontwikkeling vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastgoed zorgsector is als volgt samengesteld:

#### **Samenstelling vastgoedportefeuille Vastgoed zorgsector (per 31-12 betreffende jaar)**

Eenheden	2022	2021	2020
Zelfstandige woningen	306	285	285
Aantal zorgcentra	2	3	3
Aantal eenheden in zorgcentra	161	233	233
Parkeerplaatsen	143		
Bedrijfsmatig onroerend goed	12	104	104
Overig	2		
<i>Totaal aantal eenheden</i>	<i>623</i>	<i>622</i>	<i>622</i>

De woningen die wij exploiteren verhuren wij aan bewoners, de zorgcentra verhuren wij aan zorginstellingen. Een overzicht in welke gemeenten wij vastgoed verhuren is opgenomen in bijlage 1.

We streven ernaar in 2032 uitsluitend zelfstandige woningen (naast parkeerplaatsen en bedrijfsmatig onroerend goed te verhuren) en geen eenheden in verzorgcentra. In 2022 was 66% van de wooneenheden die we verhuren te verhuren als zelfstandige woning (2021: 55%).

#### *Aankoop van woningen*

In 2022 kochten we het gebouw Ubuntu II in Zutphen aan (zie kader volgende pagina). Daarnaast kopen we naar verwachting in 2024 44 woningen aan in Zoeterwoude.

#### *Verkoop en sloop van woningen*

Vastgoed zorgsector heeft een vestigingskader opgesteld waar wij graag vastgoed verhuren. Ons vastgoed buiten dat kader verkopen we. In 2021 verkochten wij daarom onze 20 woningen in Doetinchem (Weerdjeshof II en III). In Holten verkochten we een zorggebouw met 72 eenheden (Diessenplas I) en 18 woningen (Diessenplas II). De levering van deze eenheden in Doetinchem en Holten vond in 2022 plaats.



We onderzoeken verder de mogelijkheid van verkoop van de locatie De Rhederhof in Rheden. In Gorssel willen we het verouderde gebouw De Bloemenkamp na sloop vervangen door nieuwbouw.

#### Mutatiegraad woningen

De mutatiegraad van onze woningen bedroeg in 2022 15,0%. Het stoppen met de verhuur van onze woningen in De Bloemenkamp in Gorssel in afwachting van sloop van deze locatie verklaart de hogere mutatiegraad dan eerdere jaren.

#### Aankoop woningen locatie Ubuntu in Zutphen



Vastgoed zorgsector kocht de nieuwbouwlocatie Ubuntu II in Zutphen. We verhuren daar per november 2022 59 schitterende woningen in het geliberaliseerde segment. Het project is gebouwd door Heijmans

Ubuntu II is een bijzondere locatie. De locatie is aangedragen en mede vorm gegeven door bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen. Hierin heeft zich een aantal actieve 55+'ers verenigd, die onder het motto 'ik ben omdat wij zijn' (Ubuntu in de Bantoetaal) solidair zijn met elkaar en verantwoordelijkheid nemen voor het geheel, samen met anderen.

### 3. Klanttevredenheid

Vastgoed zorgsector vindt het van groot belang dat onze bewoners tevreden zijn over de woning die zij huren en de dienstverlening die zij ontvangen. Wij meten daarom één keer in de drie jaar de tevredenheid van onze bewoners over hun woning. In 2020 is de portefeuille voor het laatst onderzocht, in 2023 vindt er opnieuw

onderzoek plaats. Drie dienstverlening processen worden continu gemeten: het betrekken van de woning, reparatieverzoeken en onderhoud. Deze laatste wordt sinds medio 2022 gemeten, om die reden zijn er van eerdere jaren geen cijfers beschikbaar.

De gemiddelde klanttevredenheid in 2022 bedroeg een 7,9 (op een schaal van 1 tot 10). Dat is ruim boven onze norm van een 7,5. We streven op elk onderdeel naar een waardering van een 8,0 of hoger. Om dat te bereiken overleggen we met de onderhoudsbedrijven en vastgoedmanagers die in opdracht van ons werkzaam zijn.

De ontwikkeling van de klanttevredenheid is in de volgende tabel aangegeven.

#### Ontwikkeling klanttevredenheid (norm $\geq 7,5$ )

		2022	2021	2020
<b>Tevredenheid over woning</b>	Woningkwaliteit	7,7	7,7	7,7
	Veiligheid	8,1	8,1	8,1
	Plezierig wonen	8,0	8,0	8,0
<b>Tevredenheid over dienstverlening</b>	Betrekken van de woning	7,1	7,2	7,2
	Reparatieverzoeken	8,2	7,4	7,8
	Onderhoud	8,1	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gemiddelde klanttevredenheid</b>		7,9	7,7	7,8

#### Liv inn concept

Vastgoed zorgsector ontwikkelt het Liv inn concept. Doelstelling



is om voor de bewoners vanuit hún behoeften een aantrekkelijk aanbod te creëren van zorg en andere diensten. De volgende pijlers zijn geformuleerd om deze doelstelling te realiseren:

- Een levendige community
- Een aantrekkelijk gebouw
- De aanwezigheid van leveranciers van diensten voor bewoners

Voor meer informatie zie [www.liv-inn.nl](http://www.liv-inn.nl).

#### 4. Financiële continuïteit en verslaggeving

Het beleid van Vastgoed zorgsector is gericht op financiële continuïteit. Jaarlijks stellen wij een meerjarenbegroting op, op basis waarvan een gezonde financiële continuïteit wordt geborgd. De financiële positie van Vastgoed zorgsector is gezond. Het geconsolideerde jaarresultaat vóór belastingen, over 2022 bedraagt € 6,0 miljoen (2021: € 9,8 miljoen).

Het positieve resultaat is het gevolg van een combinatie van de operationele bedrijfsvoering en de waardeveranderingen van het vastgoed. Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

De solvabiliteit bedraagt eind 2022 91% (2021: 96%). De afname van de solvabiliteit is het gevolg van het afsluiten van een lening in 2022 bij een kredietinstelling. Het eigen vermogen van Vastgoed zorgsector bedraagt eind 2021 € 122.1 miljoen (2021: 116.2 miljoen).

Wij waarderen ons vastgoed ten behoeve van de jaarrekening tegen actuele waarde. Om de actuele waarde van ons vastgoed te bepalen gebruiken wij de marktwaarde. Alle objecten worden gewaardeerd als object specifieke taxatie waarbij NRVV-richtlijnen worden toegepast. Om het vaststellen van de marktwaarde zoveel mogelijk te objectiveren baseren wij de marktwaarde van ons vastgoed op taxaties van een externe onafhankelijke taxateur.

Naast het beheer van het vastgoed in eigendom van Vastgoed zorgsector, verricht de stichting werkzaamheden voor de toegelaten instelling Stichting Habion. Vastgoed zorgsector berekent om die reden 85% van de organisatiekosten door aan Stichting Habion, met uitzondering van de bezoldiging van het bestuur.

De marktwaarde van ons vastgoed bedroeg eind 2022 € 89,6 (2021: € 80,6 miljoen). De huuropbrengst over 2022 bedroeg € 4,3 miljoen (2021: € 4,8 miljoen). Aan onderhoud gaven we € 0,6 (2021: 0,6 miljoen) uit.

#### 5. Interne beheersing en risicomanagement

Vastgoed zorgsector kent een systeem van interne risicobeheersing en controle. Doel van het systeem is het verder vergroten van het risicobewustzijn bij de medewerkers. Houding en gedrag van medewerkers bepalen immers in hoge mate het succes van de interne beheersing.

Het bestuur en de directie bespreken periodiek de risico's die de organisatie loopt, de beheersingsmaatregelen die daarvoor worden genomen en de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem. Gezien de hoogte van de solvabiliteit is het vermogen om risico's in financieel opzicht op te vangen in voldoende mate aanwezig.

Risicobeheersing is een dynamisch proces en onderdeel van de P&C cyclus van de organisatie. Risico's die we lopen omschrijven en rangschikken we jaarlijks. Vervolgens komen de grootste risico's onder de hoede van een risico eigenaar, die zo veel mogelijk de risico's mitigeren door beheersmaatregelen te formuleren en implementeren.

De grootste risico's die de organisatie in 2022 onderscheidde betrof de volgende risico's (willekeurige volgorde, gescheiden in extern en intern gerichte risico's):

##### Overzicht top risico's 2022

Externe risico's	Interne risico's
Betaalbaarheid van wonen	Cyber crime
Bezwaren tegen investeringsplannen	Veiligheid bewoners
Stijgende bouw- en onderhoudskosten en capaciteit aannemers	Data management
Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	Data kwaliteit

Naast de top risico's zijn er 5 risico onderwerpen waar permanent aandacht aan wordt gegeven, vaak op een meer operationeel niveau:

- Fraude- en corruptie risico's
- Informatiemanagement risico's
- HR/personeel risico's
- Financiële en fiscale risico's
- Projectrisico's

Vanaf 2023 vindt jaarlijks op een van die onderwerpen een verdiepende risico sessie plaats, gemodelleerd naar de risico sessie om de belangrijkste risico's te bepalen. Het onderwerp voor 2023 is fraude- en corruptie risico's.

Naast de beheersing van de top risico's wordt in de bedrijfsvoering ook veel gedaan aan (indirect) risicomangement. Voorbeelden hiervan zijn onze scherpe interne normen waaraan de financiële positie minimaal dient te voldoen en management van fraude- en corruptie risico's. Zo beheerst de organisatie fraude- en corruptierisico's op een 'harde' manier (hard controls), bijvoorbeeld door in overeenkomsten met partners afspraken te maken die fraude risico's beperken, en via 'soft controls'. Hierbij kan vooral worden gedacht aan aandacht voor integriteit en daarnaar handelen. Het bestuur en directie ontvangen via de kwartaalrapportage informatie over de beheersing van de risico's. Als hier aanleiding toe is, worden risico's tussentijds afgevoerd of toegevoegd of wordt er uitgebreider over gerapporteerd.

Vastgoed zorgsector werkt ten behoeve van het bewaken van een gezonde financiële positie met WALs (Asset & Liabilities Scenariosysteem). Deze software geeft Vastgoed zorgsector inzicht in de mogelijke gevolgen van risico's in de vastgoedportefeuille op de financiële positie. Jaarlijks stellen we diverse scenario's op van de ontwikkeling van onze financiële positie, waaronder een 'zwaar weer' scenario. Wederom om te kunnen toetsen hoe goed wij het slechtste scenario aankunnen en of er nog eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn.

## 6. MSCI Vastgoedindex

Vastgoed zorgsector neemt deel aan de MSCI Netherlands Annual Property Index (MSCI Vastgoedindex), een benchmark voor het vergelijken van de prestaties van actief beheerde vastgoedportefeuilles. Door resultaten te vergelijken kunnen we uitkomsten in perspectief plaatsen, verklaren en uitleggen. Benchmarking helpt ons bewust te worden van inefficiëntie en

om acties te bepalen waarmee we de prestaties van onze vastgoedportefeuille kunnen verbeteren.

De (meest recente) resultaten van de MSCI Vastgoedindex zijn in onderstaande tabel opgenomen.

### Resultaten MSCI Vastgoedindex 2022 – standing investments

	Vastgoed zorgsector	MSCI Vastgoedindex	Verskil
Direct rendement	4,0%	3,4%	0,7%
Indirect rendement	1,8%	-2,7%	4,5%
Totaal rendement	5,8%	0,7%	5,1%

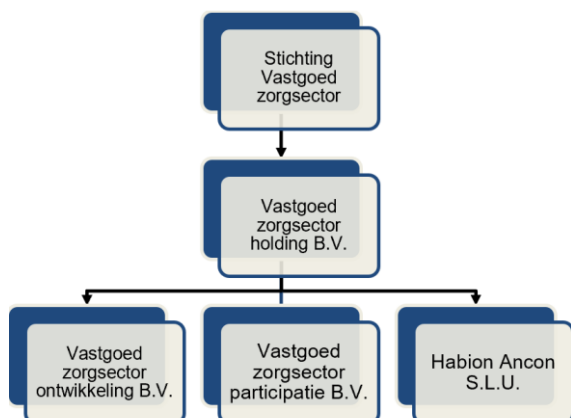
De vastgoedportefeuille van Vastgoed zorgsector heeft over 2022 een totaal rendement van 5,8% gerealiseerd (2021: 10,9%). De MSCI Vastgoedindex laat een totaalrendement van 0,7% zien (2021: 12,7%).

Ten opzichte van het voorgaande jaar heeft met name zorgvastgoed en woningen goed gepresteerd in de MSCI benchmark. Daarentegen hebben logistiek vastgoed en kantoren dit jaar een flinke pas op de plaats moeten maken. Dit zorgt voor een totaal rendement in de benchmark van slechts 0,7%. Vastgoed zorgsector heeft dit jaar een outperformance van 5,1% door het grote aandeel zorgvastgoed en woningen en het ontbreken van logistiek en kantoren in haar portefeuille.

## 7. Deelnemingen

Vastgoed zorgsector heeft van de volgende rechtspersonen direct of indirect (via een dochteronderneming) 100% van de aandelen in bezit:

**Overzicht deelnemingen** (per 31.12.2022)



Alle aandelen van elke vennootschap zijn in eigendom van de 'bovenliggende' rechtspersoon.

- *Vastgoed zorgsector holding BV* verricht holdingactiviteiten voor een aantal deelnemingen. Alle aandelen van deze vennootschap zijn in bezit van Stichting Vastgoed zorgsector.
- *Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV* is opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoedprojecten. Deze rechtspersoon heeft de volgende projecten in voorbereiding:
  - o In 2021 zijn 44 nog te realiseren woningen en 104 nog te realiseren parkeerplaatsen gekocht in het project Verde Vista in Zoeterwoude.
  - o In 2020 zijn 59 woningen nog te realiseren woningen gekocht in het plan Noorderhaven in Zutphen. Deze woningen zijn in 2022 opgeleverd en verkocht aan Stichting Vastgoed zorgsector.

Voor beide locaties geldt dat het de bedoeling is dat na realisatie Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV de woningen verkoopt aan Stichting Vastgoed zorgsector.

- *Vastgoed zorgsector participatie BV.* Deze rechtspersoon heeft als doel om vastgoed aan te kopen en te exploiteren, samen met een partner. In deze rechtspersoon vonden in 2021 geen activiteiten plaats.
- *Habion Ancon SL* heeft grond in Spanje in eigendom. Ancon SL wenst de grond te verkopen, en niet (meer) tot ontwikkeling te brengen. In deze rechtspersoon vonden in 2022 geen activiteiten plaats.

De resultaten van deze rechtspersonen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Vastgoed zorgsector.

Tot 1 september 2022 was ook *Buitenplaats Pavia BV* een (100%) dochteronderneming van Vastgoed zorgsector holding BV. Met ingang van die datum is deze rechtspersoon ontbonden en beëindigd. Er vonden sinds de verkoop in 2019 van het enige vastgoed in bezit van deze rechtspersoon, gebouw Buitenplaats Pavia in Zeist, geen activiteiten meer plaats in deze rechtspersoon.

### *Accountant en jaarrekeningcontrole*

Het bestuur gaf in 2022 opdracht aan accountant BDO voor controle van de jaarrekening over het boekjaar 2023 van Stichting Vastgoed zorgsector. Het bestuur bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast bespreekt de auditcommissie deze stukken, en ook het controleplan en de management letter met de accountant. Ook vergadert de auditcommissie jaarlijks éénmaal met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

BDO is na afronding van de controle van de jaarrekening 2022 10 jaar accountant van Vastgoed zorgsector.

Op basis van een selectieprocedure waarbij meerdere offertes zijn uitgevraagd besloot het bestuur om na afronding van de controle van de jaarrekening 2022 Mazars accountants aan te wijzen als controlerend accountant.

## 8. Duurzaamheid

Vastgoed zorgsector stuurt op het gebied van duurzaamheid op verdere verbetering van de gemiddelde energieprestatie van onze woningen in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar. Volgens deze methodiek bedroeg de energieprestatie van onze zelfstandige woningen eind 2022 gemiddeld 126 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Dit wordt vertaald in energielabel A.

De overheid heeft aangegeven de toegestane huurverhoging van woningen met energielabel E, F of G te beperken. Woningen in één object van Vastgoed zorgsector, De Bloemenkamp in Gorsse, beschikken over dit label. Wij zijn voornemens dit gebouw te slopen (zie ook Inleiding).

Een gunstige energieprestatie van onze woningen is belangrijk voor onze huurders. De in 2022 enorm gestegen energiekosten maakten de invloed van de energiekosten op de totale woonlasten extra duidelijk.

Bij de duurzaamheidsmaatregelen die we nemen letten wij er onder meer op dat de woonlasten voor de bewoners beheersbaar blijven en dat de maatregelen bijdragen aan het wooncomfort van de bewoners.

Bij vastgoed in ons bezit kiezen we ervoor te investeren in duurzaamheid bij renovatie of onderhoud. Ook om daarmee de overlast voor bewoners te beperken. We richten ons daarbij vooral op het nemen van duurzaamheidsmaatregelen die zich in de praktijk hebben bewezen, zoals het toepassen van isolatie, het vervangen van ketels en het plaatsen van HR++ glas. Ook sluiten we daar waar mogelijk aan op warmtenetten.

Voor nieuwbouw geldt dat wij onze duurzaamheidseisen hebben opgenomen in ons Programma van Eisen. Daarnaast onderzoeken we per project de potentie voor zonnepanelen op het dak.

In de afgelopen jaren zijn we nagegaan of het mogelijk was onze duurzaamheidsprestatie te meten op basis van (reductie van) onze CO<sub>2</sub> uitstoot. In 2022 hebben we geconcludeerd dat het meten van de CO<sub>2</sub> uitstoot op zoveel aannames is gebaseerd en betrekking heeft op zo'n beperkt deel van ons vastgoed, dat de resultaten onvoldoende betrouwbaar zijn om op te sturen.

## 9. Personeel en organisatie

Vastgoed zorgsector zet in op een personeelsbeleid dat aansluit bij de doelstelling van Vastgoed zorgsector en bij die van woningcorporatie Stichting Habion. De medewerkers van Vastgoed zorgsector zijn immers ook werkzaam voor deze stichting.

Om deze reden is het van belang dat de medewerkers van Vastgoed zorgsector goed op de hoogte zijn van de woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners in de sociale huursector en de wet- en regelgeving die ten aanzien van woningcorporaties geldt.

### *Regie-organisatie*

Vastgoed zorgsector is werkzaam in diverse gemeenten, verspreid over Nederland. We kiezen daarom voor een organisatie-model, waarbij we lokale partners vragen werkzaamheden in opdracht van ons te verrichten. Zo werken we ten aanzien van de verhuur samen met vastgoedmanagers, en werken we met vaste aanneembedrijven voor onderhoud en renovatie en nieuwbouw van ons vastgoed.



## *Inrichting organisatie*

De inrichting van de organisatie in 2022 is als volgt:

### **Inrichting organisatie Vastgoed zorgsector in 2022**



Voor informatie over het bestuur en directie zie § III 2.

## *Omvang organisatie in fte*

Het gemiddeld aantal fte's van de werkorganisatie van Vastgoed zorgsector (exclusief leden bestuur en directie, zij zijn niet in dienst van Vastgoed zorgsector) bedroeg in 2022 68 fte (2022: 66 fte).

## *Personeelskosten*

De personeelskosten bedroegen in 2022 € 8,8 miljoen (2021: € 9,2 miljoen). Deze kosten betreffen de kosten van eigen personeel en inhuur, en zijn exclusief doorbelasting van een deel van de kosten aan Stichting Habion.

## *Opleiding en Ontwikkeling*

Vastgoed zorgsector vindt in het kader van continu verbeteren scholing van medewerkers van groot belang. Wij stimuleren persoonlijke en leiderschapsontwikkeling, team-coaching en het volgen van opleidingen. In 2022 gaven we € 176.000 daaraan uit (2021: € 164.000).

## *Werving- en selectie*

In 2022 startten we een pilot waarbij we de werving en selectie van nieuwe medewerkers hebben uitbesteed aan een selectiebureau. Binnen HR komt hiermee meer capaciteit beschikbaar voor de gewenste strategisch-tactische inzet.

## *Covid-19 en de organisatie*

Evenals in 2020 en 2021 heeft Covid-19 in 2022 de wijze van werken beïnvloed. Medewerkers hebben in overeenstemming met de richtlijnen van de overheid een groot deel van het jaar thuis gewerkt, tenzij het niet anders kon. De thuiswerkfaciliteiten waar de medewerkers al over beschikten hebben ervoor gezorgd dat de organisatie min of meer gewoon heeft door gefunctioneerd. Het kantoor is 'coronaproof' ingericht.

## *Ziekteverzuim*

Het ziekteverzuim bedroeg in 2022 4,9% (2021: 5,1%). Ons doel is het ziekteverzuim niet hoger te laten zijn dan maximaal 3,5%. Om dat te bereiken zetten wij in op maatregelen om de werkdruk te verlagen. Uitgangspunt bij ziekteverzuim is dat het een gedeelde verantwoordelijkheid van werkgever en werknemer is om ziekteverzuim te voorkómen en terug te dringen. Een arbodienst ondersteunt ons hierbij.

## *Gewilde partner*

Vastgoed zorgsector streeft een bedrijfscultuur na die bijdraagt aan de realisatie van haar doelstellingen en de organisaties waarvoor de medewerkers van Vastgoed zorgsector werkzaam zijn. Die bedrijfscultuur vatten we samen onder de noemer *gewilde partner*.

Het zijn van *gewilde partner* is uitgewerkt in de elementen solide ondernemer, solidair met ouderen, creatief & verbindend en trots & plezier. Het zijn van *gewilde partner* bevorderen we onder meer door:

- De ambitie van *gewilde partner* als uitgangspunt te nemen voor onze samenwerking met bewoners, zorgorganisaties, gemeenten en andere relaties.
- De strategische ambitie van *gewilde partner* via het principe van versnellen, verbeteren en versimpelen organisatie-breed te verankeren met de Lean methodiek.

- De voor de organisatie essentieel geachte competenties klantgerichtheid, initiatief en procesbewust samenwerken op te nemen in alle functieprofielen. Leidinggevend en medewerkers maken afspraken over de betekenis van deze kernwaarden voor de eigen werkzaamheden.

#### *Gedragscode*

Vastgoed zorgsector beschikt over een gedragscode voor medewerkers. De code bevat richtlijnen over hoe om te gaan met relaties en bedrijfsmiddelen.

Verder kent de gedragscode richtlijnen voor (on)gewenst gedrag. De code is met inbreng van medewerkers opgesteld en maakt onderdeel uit van het Reglement Arbeidsvoorwaarden. Bestuur, leden van de directie en medewerkers hebben de gedragscode ondertekend. Ook medewerkers op interim-basis tekenen de gedragscode.

#### *Klokkenluidersregeling*

Vastgoed zorgsector beschikt over een klokkenluidersregeling. Deze regeling beschrijft hoe een werknemer om moet gaan met een vermoeden van een misstand. Er is in 2022 geen beroep gedaan op de regeling.

#### *Vertrouwenspersoon*

Vastgoed zorgsector beschikt over een externe vertrouwenspersoon. Medewerkers kunnen bij deze vertrouwenspersoon terecht voor ondersteuning en advies als ze te maken hebben met ongewenste omgangsvormen zoals seksuele intimidatie, discriminatie, agressie, geweld en pesten. De vertrouwenspersoon heeft in 2022 geen meldingen van ongewenst gedrag ontvangen.

#### *Bedrijfshulpverlening*

In de organisatie is een aantal medewerkers actief in het kader van de bedrijfshulpverlening.

#### *Medewerkersonderzoek*

Vastgoed zorgsector vindt het van belang dat medewerkers vinden dat zij de ruimte hebben om te presteren en het prettig werken vinden bij Vastgoed zorgsector. Daarom voeren we eens in de 2 à 4 jaar een medewerkersonderzoek uit.

Kern van de resultaten van het meest recente onderzoek uit 2020 is dat medewerkers het fijn vinden om voor Vastgoed zorgsector werkzaam te zijn, maar de werkdruk als hoog ervaren. Het beheersen van werkdruk is op basis daarvan een aandachtspunt bij de besluitvorming en de gesprekken tussen medewerkers en leidinggevende.

Het onderzoek gaf verder aan dat de Net Promotor Score (NPS-score) steeg van -29 (2014) via -10 (2018) naar +15 (2020). Om de NPS-score te bepalen hebben we aan alle medewerkers de vraag voorgelegd: 'Hoe waarschijnlijk is het (op een schaal van 0 tot 10) dat u anderen zou aanraden om bij Vastgoed zorgsector te komen werken?'. Op basis van deze vraag worden de medewerkers ingedeeld in vier categorieën: promotors, passives, detractors en extreme detractors. De NPS wordt vervolgens als volgt berekend: percentage promotors - percentage (extreme) detractors. We streven naar een NPS-score van +30.

In 2023 vindt het volgende medewerkersonderzoek plaats.

#### *Ondernemingsraad*

Vastgoed zorgsector beschikt over een Ondernemingsraad. De directie vormt het bestuur in de zin van de Wet op de ondernemingsraden. De directie is daarom gesprekspartner voor de Ondernemingsraad van Vastgoed zorgsector.

De directie heeft in 2022 vier keer vergaderd met de Ondernemingsraad. Zoals gebruikelijk was ook dit jaar bij twee overlegvergaderingen een vertegenwoordiging van het bestuur aanwezig.

Ook sprak een vertegenwoordiging van de Ondernemingsraad met de voorzitter en vice-voorzitter van het bestuur en de leden van de directie.

In 2022 heeft de Ondernemingsraad geadviseerd over of instemming verleend aan:

- De leaseautoregeling (instemming actualisatie)

Overige onderwerpen die met de Ondernemingsraad zijn besproken betreffen:

- Naar-waar-je-werkt-budget regeling
- Middelen voor thuiswerken
- Duurzame inzetbaarheid
- Resultaten Preventief Medisch Onderzoek 2022
- Signalering energie-armoede medewerkers
- Evaluatie elektrisch rijden.

#### *Huisvesting*

Vastgoed zorgsector huurt op twee locaties een kantoorruimte: in Utrecht Leidsche Rijn en in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. We bereidden in 2022 een verbouwing voor van ons kantoor in Rotterdam.



### III. Verslag werkzaamheden bestuur

#### 1. Rol bestuur en directie

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Het bestuur heeft een directie benoemd, die de leiding heeft over de dagelijkse werkzaamheden en leiding geeft aan het personeel in dienst van de stichting. Ook voert de directie de taken uit die door het bestuur zijn gedelegeerd. Elk lid van de directie beschikt over de bevoegdheid het bestuur te vertegenwoordigen in de door het bestuur gedelegeerde taken. Het bestuur ondersteunt de directie met advies.

Het bestuur is opdrachtgever van de accountant voor de controle van de jaarstukken. Het bestuur buigt zich periodiek over de realisatie door de directie van de beoogde doelstellingen. Dat gebeurt onder meer op basis van kwartaalrapportages.

#### 2. Samenstelling bestuur en directie

##### *Samenstelling bestuur*

De samenstelling van het bestuur in 2022 is in onderstaand rooster van aftreden aangegeven:

#### Samenstelling bestuur Vastgoed zorgsector in 2022

Naam	T. van Beek	J. van Hoof	W. de Jong	A. Klerkx	A. Loogman	R. van der Post	Y. Roghair	A. Derksen
Geboortejaar	1969	1980	1960	1973	1962	1955	1972	1971
Geslacht	Vrouw	Man	Man	Man	Man	Man	Vrouw	Vrouw
Functie	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Tot 01.04.22: lid Vanaf 01.04.22: vice- voorzitter	Vice- voorzitter	Lid	Toehoorder
Datum eerste benoeming	01.01.21	01.07.16	01.08.2019	01.07.16	01.07.17	01.04.14	01.08.19	01.05.22
Herbenoemd per	n.v.t.	01.07.19	n.v.t.	01.07.20	01.07.21	01.04.18	n.v.t.	n.v.t.
Benoemd tot	01.01.25	01.07.23	01.08.23	01.07.24	01.07.25	01.04.22	01.08.23	01.05.23

De heer Van der Post trad per 1 april 2022 af en was op grond van de statuten niet herbenoembaar. De heer Loogman nam de rol van vice-voorzitter van hem over.

Mevrouw Derksen is in het kader van haar opleiding voor het vervullen van een commissariaat bij woningcorporaties als toehoorder aanwezig bij vergaderingen van het bestuur.

##### *Samenstelling directie*

Het bestuur heeft de heer Boerenfijn (per 15 april 2008) en de heer De Rond (per 1 oktober 2016) aangesteld als leden van de directie.

#### 3. Governance

Vastgoed zorgsector vindt 'goed ondernemingsbestuur' (*corporate governance*) van groot belang. Het helpt ons om slagvaardig, 'in control' en transparant te handelen. Het bestuur en de directie vinden dit een onderwerp dat behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. De hoofdlijnen van de governance-structuur bij Vastgoed zorgsector zijn als volgt:

- Vastgoed zorgsector heeft als rechtsvorm de stichting;

- Het bestuur bestuurt de stichting. Het bestuur heeft aan de directie een aantal bevoegdheden gedelegeerd;
- Het bestuur heeft als beleid dat de functie van vice-voorzitter van het bestuur jaarlijks rouleert;
- Vastgoed zorgsector streeft naar een organisatie en processen die gebaseerd zijn op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten als:
  - o De statuten;
  - o Het bestuursreglement;
  - o Het directiestatuut;
  - o Het delegatiebesluit;
  - o Het investeringsreglement;
  - o Het verbindingenstatuut;
  - o Het treasurystatuut;
  - o Het fiscaal statuut;
  - o De integriteitscode;
  - o De klokkenluidersregeling
- Een beleggingscommissie adviseert de directie over (des-)investeringen.
- Een treasury-commissie adviseert de directie over treasury-activiteiten.

#### 4. Het bestuur in 2022

##### *Overzicht vergaderingen en besluiten*

Het bestuur kwam in 2022 zes keer in een vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen hield het bestuur een strategiedag, themabijeenkomst en een propertytour.

In 2022 nam het bestuur onder meer besluiten over:

- De aankoop van het gebouw Ubuntu II in Zutphen;
- De verkoopagenda 2023;
- De liquidatie (klein)dochteronderneming Buitenplaats Pavia BV.
- De meerjarenbegroting 2023-2036, waarin opgenomen de taakstellende begroting voor 2023;
- De opdrachtverlening van controle van de jaarstukken 2021 aan de accountant;
- Het vaststellen van de jaarstukken 2021,
- Het intern control- en auditplan 2022;

- Het risicomanagementplan 2022-2024;
- Het treasuryjaarplan 2023;
- Het aanwijzen van een nieuwe accountant na vaststelling van de jaarstukken over 2022 in 2023;
- De bezoldiging van het bestuur in 2022 en 2023.

In 2022 sprak het bestuur met de directie onder meer over de volgende onderwerpen:

- De kaderbrief, waarin de kaders voor de op te stellen meerjarenbegroting zijn aangegeven
- De managementletter en het accountantsverslag van de accountant;
- De kwartaalrapportages;
- Het jaarplan Informatiemanagement en ICT 2022;
- Integriteit;
- De resultaten van een aantal audits;

##### *Scholing bestuur en directie*

Het bestuur vindt het daarom met de directie van belang dat de leden van het bestuur en de directie investeren in hun eigen deskundigheid. In 2022 kreeg dit vorm door het volgen van diverse cursussen en het bijwonen van diverse bijeenkomsten.

##### *Zelfevaluatie bestuur*

Het bestuur bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren.

##### *Relatie met accountant*

Het bestuur geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor controle van de jaarstukken. Het bestuur bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast bespreekt de auditcommissie het controleplan en de managementletter met de accountant en vergadert de auditcommissie jaarlijks éénmaal met de accountant en de concerncontroller buiten aanwezigheid van de directie.

De auditcommissie bespreekt jaarlijks het functioneren van de accountant in en buiten aanwezigheid van de accountant. Daarbij maakt de commissie gebruik van de inbreng

van de directie over het functioneren van de accountant.

Het bestuur heeft vanaf 2013 BDO Accountants aangewezen als accountant voor de controle van de jaarstukken. Vanuit de gedachte dat na 10 jaar goed samengewerkt te hebben met BDO een 'frisse blik' van een nieuw accountantskantoor Vastgoed zorgsector verder helpt, heeft het bestuur in 2022 besloten na de controle van de jaarrekening 2022 te willen wisselen van accountant. Op basis van een offerteprocedure besloot het bestuur Mazars accountants NV aan te wijzen als accountant van Vastgoed zorgsector na vaststelling van de jaarrekening 2022 in 2023.

## 5. Commissies bestuur

Het bestuur kent de volgende commissies:

- Voorbereidingsoverleg. De voorzitter en vice-voorzitter van het bestuur bereiden periodiek samen met de leden van de directie de vergaderingen van het bestuur voor.
- Auditcommissie. Deze commissie bereidt de besluitvorming van het bestuur voor en adviseert het bestuur en de directie over financiële onderwerpen, kwartaalrapportages, informatisering en

het interne beheersings- en risicobeheersingssysteem.

De auditcommissie wordt gevormd door mevrouw Roghair (voorzitter) en de heer Loogman (lid). Het lid van de directie met financiën in de portefeuille, de concern-controller en de bestuurssecretaris zijn bij vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. De accountant is aanwezig bij de bespreking van door de auditcommissie van het controleplan van de accountant, de managementletter, het accountantsverslag en de jaarstukken. Eens per jaar spreekt de auditcommissie met de accountant buiten aanwezigheid van de directie.

- Selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissie richt zich onder meer op het doen van een voorstel voor de (her)benoeming van bestuurders en leden van de directie en hun bezoldiging. De vice-voorzitter van het bestuur is de voorzitter van deze commissie. De voorzitter van het bestuur is lid van deze commissie.

Het bestuur besloot eind 2022 ook een vastgoedcommissie op te richten.

## 6. Nevenfuncties bestuur en directie

### *Nevenfuncties bestuur*

De leden van het bestuur vervulden in 2022 de volgende (neven)functies

#### *Mevrouw mr. T.G. van Beek*

Mevrouw Van Beek is in het dagelijks leven directeur transacties bij Principal Real Estate Nederland, een organisatie die investeert in vastgoed.

Nevenfuncties	Toelichting
• Voorzitter Raad van Commissarissen Dunavie	
• Lid Raad van Toezicht Vivium	
• Lid Raad van Commissarissen businesspark Aviolanda	
• Lid Raad van Commissarissen stichting Vecht en IJssel	Per 01.05.22
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	

#### *De heer dr. ir. J. van Hoof*

De heer Van Hoof is werkzaam als lector Urban Ageing aan De Haagse Hogeschool in Den Haag. Ook is hij als hoogleraar geaffilieerd aan de Wroclaw University of Environmental and Life Sciences in Wroclaw, Polen. Hij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Toelichting
• Management Committee member COST Action CA17107 "European Network to connect research and innovation efforts on advanced Smart Textiles", COST Action CA17117 "Towards an International Network for Evidence-based Research in Clinical Health Research" en COST Action CA16226 "Indoor living improvement: smart habitat for the elderly" en COST Action 19136 NET4AGE-Friendly (International Interdisciplinary Network on Smart Healthy Age-friendly Environments)	
• Penningmeester Herman Bouma Fonds voor Gerontechnologie	Tot 01.02.22
• Voorzitter 'Kennisplatform Seniorvriendelijke stad Den Haag'	
• Lid Raad van Inspiratie van Oudtopia	
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	

*De heer drs. W.M. de Jong*

De heer De Jong is in het dagelijks leven geassocieerd partner van het adviesbureau Necker van Naem en van Boerenverstand consultancy. Ook is hij eigenaar van Communitas, toezicht en advies. Eerder was hij onder meer wethouder en burgemeester van de gemeente Houten. Ook was hij gedeputeerde van de provincie Utrecht. Hij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep
• Voorzitter Raad van Toezicht Erfgoed Utrecht
• Lid bestuur Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
• Voorzitter bestuur Vastgoed zorgsector
• Voorzitter Raad van Commissarissen Habion

*De heer drs. A.W.H. Klerkx*

De heer Klerkx was in 2022 werkzaam als Chief Digital Officer bij Kramp, een leverancier van onderdelen, technische services en business solutions voor bedrijven in onder meer de land- en tuinbouw. Daarvoor was hij onder meer lid van de Raad van Toezicht van de Consumentenbond. In 2022 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Lid Raad van Commissarissen Kruitbosch
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector
• Lid Raad van Commissarissen Habion

*De heer A.J.M. Loogman RA*

De heer Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezichthouder in de publieke sector. Tot 2016 was hij onder meer als partner werkzaam bij PwC. Hij richtte zich daarbij vooral op de publieke sector en de gezondheidszorg. Hij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Toelichting
• Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis	
• Lid Raad van Toezicht Reinier Hagagroep	
• Lid Raad van Toezicht Pantein	
• Penningmeester team Alzheimer	
• Lid Raad van Commissarissen Regionale Ontwikkelmaatschappij Utrecht	Per 01.07.22
• Lid Raad van Toezicht ASVZ	
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	

*Mevrouw drs. Y. Roghair RA*

Mevrouw Roghair is manager bedrijfsvoering bij SOS Kinderdorpen. Daarvoor was zij onder meer werkzaam als directeur Finance & Reporting en directeur Bedrijfsvoering bij Ymere, een woningcorporatie in de regio Amsterdam. Zij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Lid Raad van Commissarissen Wooninvest
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector
• Lid Raad van Commissarissen Habion

*Mevrouw drs. A. Derksen*

Mevrouw Derksen is toehoorder bij het bestuur van Vastgoed zorgsector. In 2022 was zij in het dagelijks leven manager Wonen van woningcorporatie De Goede Woning in Zoetermeer. Per december 2022 is mevrouw Derksen werkzaam als manager Duurzame mobiliteit/stedenbouw bij de gemeente Utrecht. Zij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Lid Raad van Toezicht serviceflats De Horst en De Schakel in Goes
• Toehoorder bestuur Vastgoed zorgsector
• Trainee Raad van Commissarissen Habion

*Nevenfuncties directie*

De leden van de directie vervulden in 2022 de volgende (neven)functies.

**Overzicht nevenfuncties leden directie in 2022**

Lid bestuur	(Neven)functie	Bezoldiging	Toelichting
P. Boerenfijn	Directeur-bestuurder Stichting Habion	Ja	
	Voorzitter Raad van Toezicht Filmtheater Hilversum	Nee	
T. de Rond	Directeur-bestuurder Stichting Habion	Ja	
	Lid bestuur Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties	Nee	Vanaf 14.09.22
	Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties	Nee	
	Lid Raad van Toezicht Limor	Ja	

## 7. Bezoldiging bestuur en directie

*Bezoldiging bestuur*

De bezoldiging van de leden van het bestuur is afhankelijk van de rol van het betreffende bestuurslid in het bestuur. De bezoldiging over 2022 was als volgt (bedragen exclusief BTW):

- Voorzitter bestuur: € 6.601
- Vice-voorzitter: € 5.531
- Voorzitter auditcommissie: € 5.531
- Lid auditcommissie: € 4.429
- Lid bestuur: € 3.279

Vastgoed zorgsector vergoedt de reiskosten van de leden van het bestuur op basis van een

vergoeding van € 0,39 per kilometer (auto) of werkelijk gemaakte kosten (openbaar vervoer).

Het bestuur heeft als beleid de bezoldiging aan te passen aan het inflatiepercentage op basis van het voortschrijdend gemiddelde van de consumentenprijsindex (CPI) in de periode december 2020-november 2021. Deze bedroeg 2,3%.

Het bestuur besloot eind 2022 voor 2023 in afwijking van het beleid de bezoldiging met 2,9% aan te passen. Wanneer het beleid was gevolgd zou vanwege de toegenomen inflatie de indexatie bijna 10% hebben bedragen, wat het bestuur te hoog achtte.

#### *Bezoldiging directie*

De leden van de directie ontvangen voor deze functie geen bezoldiging. Wel kent Vastgoed zorgsector een kostendelingsovereenkomst met Stichting Habion: 15% van de bezoldiging van het bestuur van Stichting Habion komt ten laste van Vastgoed zorgsector. Deze afspraak is gemaakt omdat de bestuurders van Stichting Habion ook werkzaam zijn ten behoeve van Vastgoed zorgsector.

#### IV. Verslag klachtencommissie

*Verslag als bedoeld in artikel 13 lid 3 van het Reglement Klachtencommissie Vastgoed zorgsector.*

Vastgoed zorgsector beschikt over een klachtencommissie. Deze commissie adviseert de directie van Vastgoed zorgsector over de afhandeling van klachten die klagers aan deze commissie voorleggen.

##### Aantal klachten

De klachtencommissie ontving in 2022 géén klachten (2021: 1).

##### Reglement klachtencommissie

De klachtencommissie is onafhankelijk en handelt op basis van het Reglement Klachtencommissie Vastgoed zorgsector. Het reglement is te vinden op de website van Vastgoed zorgsector.

#### Samenstelling klachtencommissie

De samenstelling van de klachtencommissie en het rooster van aftreden is als volgt:

##### Samenstelling en rooster van aftreden klachtencommissie

Naam	Functie	Datum eerste benoeming	Her-benoemd per	Benoemd tot
Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten	Voorzitter	01.10.18	01.01.21	01.01.25
Mevrouw M. van Wagenveld	Lid	14.06.19	01.09.22	01.04.23
De heer A.T.J.M. Zuure	Lid	04.09.19	01.09.22	01.09.26

Het ambtelijk secretariaat van de klachtencommissie ligt bij de heer drs. M.S.C. Buijs (bestuurssecretaris).

Amsterdam, januari 2023

Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten, voorzitter



**Bijlage 1: Overzicht vastgoed per gemeente**  
(per 31-12-2022)

Gemeente	Aantal woning- en	Naam object en <i>plaats</i>	Bouw- jaar	Aantal zorg- eenheden	Naam object en <i>plaats</i>	Bouw- jaar	Bijzonderheden
Aalsmeer	58	Boerhaavehof, <i>Kudelstaart</i>	2013				
Amsterdam	57	Oostpoort blok zuidoost, <i>Amsterdam</i>	2015				
Huizen				39	Voor Anker dependance, <i>Huizen</i>	1971	
Kampen	23	De Wederick, <i>Kampen</i>	2012				
	12	Walburcht, <i>Kampen</i>	1988				
Lochem	40	Beekweide, <i>Eefde</i>	1974				Huisvesting Oekraïense vluchtelingen in De Bloemenkamp
	37	De Bloemenkamp, <i>Gorssel</i>	1960				Wij zijn voornemens De Bloemenkamp te slopen.
Oude IJsselstreek	20	De Baander II, <i>Terborg</i>	1988				
Rheden				122	De Rhederhof, <i>Rheden</i>	2000	Wij onderzoeken de mogelijkheid van verkoop.
Zutphen	59	Ubuntu II, <i>Zutphen</i>	2022				In 2022 aangekocht
<i>Totaal</i>	<i>306</i>			<i>161</i>			
<b>Verkocht</b>							
Doetinchem	20	Weerdjeshof II en III, <i>Doetinchem</i>	1988				Wij hebben Weerdjeshof II en III in 2021 verkocht. De levering vond in 2022 plaats.
Rijssen-Holten	18	Diessenplas II, <i>Holten</i>	1973	72	Diessenplas I, <i>Holten</i>	1973	Wij hebben Diessenplas I in 2021 en Diessenplas II in 2022 verkocht. De leveringen vonden in 2022 plaats.
<b>Aan te kopen</b>							
Zoeterwoude		Verde Vista, <i>Zoeterwoude</i>					44 woningen in aanbouw die Vastgoed zorgsector voornemens is aan te kopen. De oplevering is naar verwachting in 2024.
<b>Grondlocatie</b>							
Hilversum							Grondlocatie Gooizicht

## **Bijlage 2: Toelichting aantal gehanteerde begrippen**

De *solvabiliteit* betreft de mate waarin Vastgoed zorgsector op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Wanneer de solvabiliteit gunstiger is dan de norm betekent dit dat Vastgoed zorgsector makkelijker op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen.

De *ICR* (Interest coverage ratio) betreft de verhouding tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de ICR hoog is, betekent dit dat Vastgoed zorgsector de rentelasten relatief gemakkelijk kan voldoen uit de kasstroom.

De *LTV* (Loan to Value) betreft de verhouding tussen omvang van de leningportefeuille en de waarde van het onroerend goed dat daar tegenover staat. Als de LTV laag is, betekent dit dat de geldgever minder risico loopt.

De *efficiencyratio* betreft geeft inzicht in de exploitatielasten (exclusief sector specifieke heffingen) ten opzichte van de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus leegstand). De exploitatielasten zijn direct gerelateerde kosten aan het vastgoed.

