

**Stichting
Vastgoed zorgsector**

Jaarverslag 2023

Stichting Vastgoed zorgsector
Parijsboulevard 143G
Postbus 429, 3500 AK Utrecht
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 gedeponeerde 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 2023 van strategische doelstellingen 2032	5
I. Woord van het bestuur	6
1. Inrichting jaarverslag	6
2. Hoogtepunten in 2023	6
3. Besluitvorming	7
II. Vastgoed zorgsector als belegger in vastgoed	8
1. Missie Vastgoed zorgsector	8
2. Klanttevredenheid	8
3. Samenstelling en ontwikkeling vastgoedportefeuille	8
4. MSCI Vastgoedindex	9
5. Duurzaamheid	10
6. Huuraanpassing	11
III. Vastgoed zorgsector als werkorganisatie	12
1. Werkorganisatie actief voor Vastgoed zorgsector en Stichting Habion	12
2. Gewilde partner	12
3. Resultaten medewerkersonderzoek	12
4. Gedragscode	12
5. Rapportage in kader van melden van vermoeden van misstanden en onregelmatigheden	13
6. Vertrouwenspersoon	13
7. Inrichting organisatie	13
8. Ondernemingsraad	14
9. Overig	14
IV. Financiën, risicomanagement en deelnemingen	16
1. Financiële continuïteit en verslaggeving	16
2. Interne beheersing en risicomanagement	16
3. Deelnemingen	17
V Verslag werkzaamheden bestuur	19
1. Rol bestuur en directie	19
2. Samenstelling bestuur en directie	19
3. Governance	19
4. Het bestuur in 2023	20
5. Relatie met accountant	20
6. Commissies bestuur	21
7. Nevenfuncties bestuur en directie	21
8. Bezoldiging bestuur en directie	24
9. Overig	24
VI Verslag klachtencommissie	25
Bijlage 1: Overzicht vastgoed per gemeente	26
Bijlage 2: Toelichting aantal gehanteerde begrippen	27

Vastgoed zorgsector in het kort

Kerncijfers

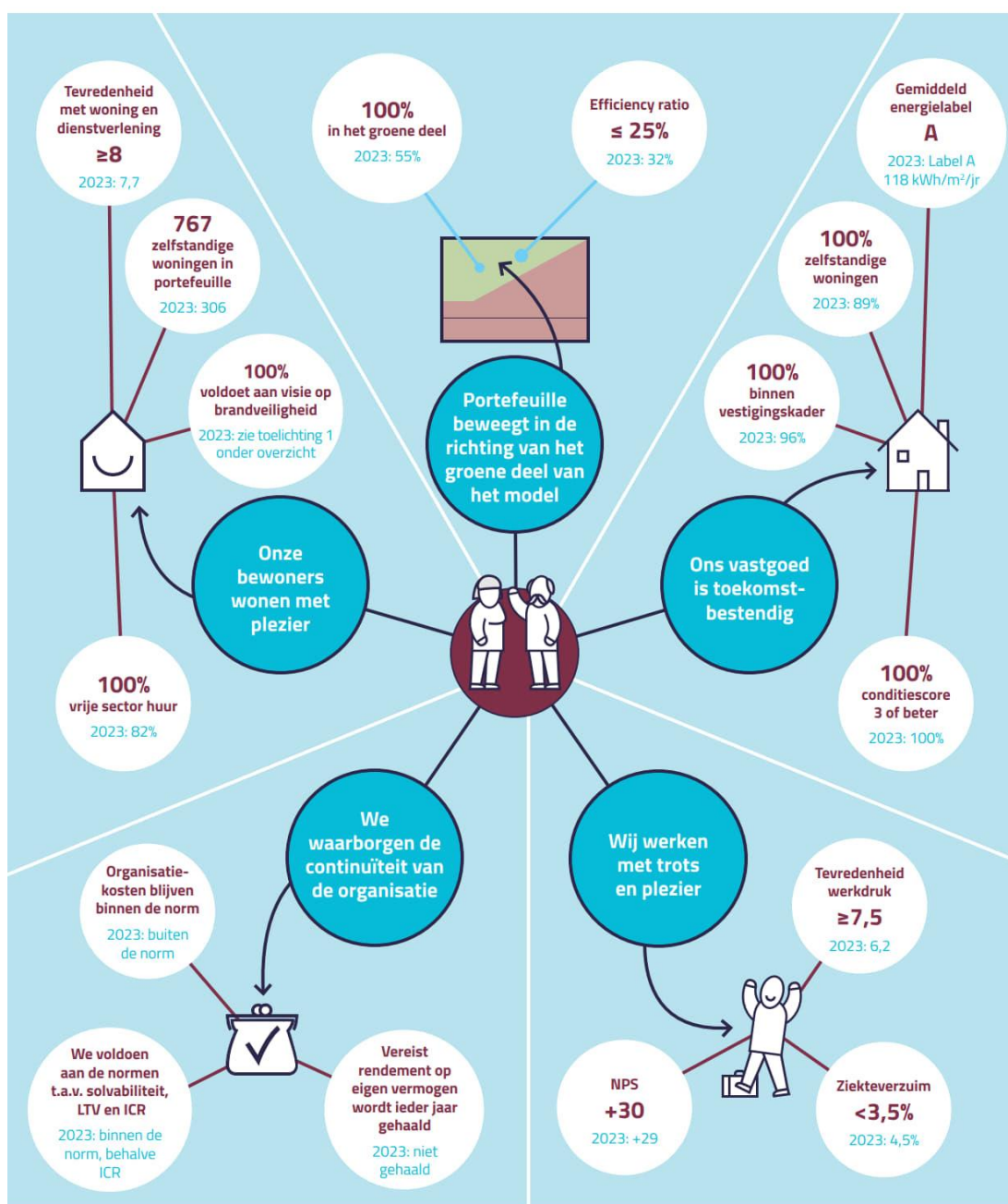
	2023	2022	2021	2020
Klanttevredenheid (gemiddeld, norm $\geq 7,5$)	7,7	7,9	7,7	7,8
Aantal zelfstandige woningen (op 31.12)	306	306	285	285
Aantal zorggebouwen (op 31.12)	1	2	3	3
Aantal zorgeenheden in zorgcentra (op 31.12)	39	161	233	233
Overige eenheden (zoals bedrijfsruimten en parkeerplaatsen, op 31.12)	151	156	104	104
Totaal aantal eenheden (op 31.12)	496	623	622	622
Aantal aangekochte woningen	0	59	0	0
Aantal verkochte woningen	0	38	0	0
Aantal verkochte eenheden in zorgcentra	122 (betreft eenheden in één zorggebouw)	72 (betreft eenheden in één zorggebouw)	0	0
Marktwaaarde vastgoedportefeuille (x € 1 miljoen)	€ 71	€ 90	€ 81	
Huromzet (x € 1 miljoen)	4,3	4,3	4,8	4,7
Onderhoudsuitgaven (x € 1 miljoen)	1,0	0,6	0,6	1,0
Gemiddeld energielabel woningen	A	A	A	
Eigen vermogen (x € 1 miljoen)	116,4	122,1	116,2	106,6
Jaarresultaat (voor belastingen, x € 1 miljoen)	-5,5	6,0	9,8	-0,9
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen)	89%	91%	96%	95%
Aantal fte's (per 31-12)	76	68		
Net Promotor Score-score medewerkers	+ 29	Te meten in 2023	Te meten in 2023	+15
Ziekteverzuim (in %)	3,6	4,9	5,1	8,1

Overzicht stand van zaken realisatie in 2023 van strategische doelstellingen 2032

Vastgoed zorgsector richt zich op de verhuur van woningen. De woningen in ons bezit sturen wij op financieel rendement. Wij realiseren ons dat de verhuur van woningen invloed heeft op mensen, gemeenschappen en het milieu. Wij sturen ons bedrijf daarom op meer dan alleen financieel rendement. In onderstaand overzicht zijn de strategische doelstellingen aangegeven waar wij op sturen, de beoogde realisatie in 2032 en de meest actuele stand van zaken.

Doelen en KPI's 2032

Inclusief meest actuele stand



1: 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 2023 voldeed de locatie Ubuntu in Zutphen aan onze visie op brandveiligheid.

I. Woord van het bestuur

1. Inrichting jaarverslag

Vastgoed zorgsector geeft met dit jaarverslag inzicht in de activiteiten over het jaar 2023. Het verslag bestaat naast dit Woord van het bestuur uit de volgende onderdelen:

- Vastgoed zorgsector als belegger in vastgoed
- Vastgoed zorgsector als werkorganisatie
- Financiën, risicomanagement en deelnemingen
- Verslag werkzaamheden bestuur
- Verslag klachtencommissie

Daarnaast zijn enkele korte informatieve overzichten opgenomen voorafgaand aan dit woord van het bestuur, en in de bijlagen.

2. Hoogtepunten in 2023

Wanneer wij terugblikken op 2023 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 een 7,7 onverminderd hoog blijft, ondanks dat er sprake was van een lichte afname ten opzichte van 2022 (7,9). Ook de verhuurbaarheid van onze woningen blijft prima. De energieprestatie van onze woningen is met gemiddeld energielabel A hoog, zeker ten opzichte van het gemiddeld energielabel van huurwoningen in Nederland, dat energielabel C is.

Strategie krijgt vorm met verkoop De Rhederhof
Ouderen willen graag zelfstandige wonen, met de mogelijkheid van zorg als zij daar behoefte aan hebben. Vastgoed zorgsector richt zich daarom op de verhuur van zelfstandige woningen aan bewoners. We willen geen vastgoed (meer) in bezit hebben met zorg- of verpleegeenheden. Daarom verkochten we in 2023 de locatie De Rhederhof in Rheden, een locatie met 122 zorgeenheden. Wij verhuren daarmee nog één zorglocatie (Voor Anker, Huizen).

Vastgoed zorgsector groeit flink in komende jaren

In 2023 besloten we tot de aankoop van woningen in het project Verder Vista in Zoeterwoude (44 woningen, oplevering 2024) en de aankoop van woningen in het project Loevestein in Ede (70 woningen, oplevering 2026). Met deze aankopen neemt het aantal woningen in bezit van Vastgoed zorgsector in de komende jaren toe van 306 eind 2023 naar 420 eind 2026, een groei van bijna 40%!

Scherp aan de wind varen om te blijven investeren

Er is een grote behoefte aan meer woningen voor ouderen. Daarom vinden wij het van belang dat we maximaal investeren in ouderenhuisvesting. Natuurlijk wel met behoud van een gezonde financiële positie, zodat we ook op lange termijn in de huisvesting voor ouderen kunnen voorzien.

De stijgende rentepercentages gecombineerd met onze forse financieringsbehoefte zorgt ervoor dat onze financiële ratio's, en met name de ICR, flink onder druk staan. Daarom hebben we in 2023 nog eens goed gekeken wat een veilige ICR-ratio is. Dit heeft geleid tot verlaging van deze ratio naar 1,8. Met deze ratio kunnen we blijven investeren in nieuwbouw van woningen voor ouderen én blijven we beschikken over een gezonde financiële positie.

Herijking strategie

Na corona leidden diverse oorlogen opnieuw tot onzekere tijden. Hoe ontwikkelen zich bijvoorbeeld de prijzen van energie en bouwmaterialen? Wat doet de inflatie, en stijgen de AOW en de pensioenen mee met die inflatie?

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 onze strategie tegen het licht. We zijn daarmee in 2023 gestart en verwachten dit proces in 2024 af te ronden.

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 huurt de gemeente Lochem vanaf medio 2022 het gebouw voor de huisvesting van deze vluchtelingen. In 2023 verlengden we de huurovereenkomst met de gemeente tot eind 2024.

Het is fijn werken bij Vastgoed zorgsector

De medewerkers van een organisatie bepalen de kwaliteit ervan. Daarom richt Vastgoed zorgsector zich op het in dienst nemen en

houden van gemotiveerde medewerkers, die over de juiste kennis en vaardigheden beschikken. We houden ééns in de 3 jaar een medewerkersonderzoek om na te gaan wat goed gaat en waarin we kunnen verbeteren. In 2023 verschenen de resultaten van het meest recente onderzoek. Kern daarvan is dat medewerkers Vastgoed zorgsector als werkgever gemiddeld een 8,7 geven!

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 in 2023 hebben verricht.

3. 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 21 juni 2024, het door de directie opgestelde jaarverslag 2023, waarin opgenomen het verslag van de werkzaamheden van het bestuur, en de door de directie opgestelde jaarrekening 2023 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 21 juni 2024 het verslag van de werkzaamheden van het bestuur, het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld.

Utrecht, 21 juni 2024

Het bestuur van stichting Vastgoed zorgsector

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

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
Lid bestuur

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

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
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 als belegger in vastgoed

1. 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 geliberaliseerd 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.

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.

2. 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:

1. Eén keer in de drie jaar de tevredenheid van onze bewoners over hun woning. We meten dan de tevredenheid over de woningkwaliteit, de veiligheid en het plezierig wonen. De meest recente meting vond in 2023 plaats.
2. Drie dienstverleningsprocessen continu: het betrekken van de woning, reparatieverzoeken en onderhoud. Deze laatste meten wij sinds 2022. Om die reden zijn er van eerdere jaren geen cijfers beschikbaar.

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

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

		2023	2022	2021	2020
Tevredenheid over woning	Woningkwaliteit	7,5	7,7		
	Veiligheid	8,1	8,1		
	Plezierig wonen	8,4	8,0		
Tevredenheid over dienstverlening	Betrekken van de woning	7,3	7,1	7,2	7,2
	Reparaties	7,4	8,2	7,4	7,8
	Onderhoud	7,7	8,1	n.v.t.	n.v.t.
Gemiddelde klanttevredenheid		7,7	7,9	7,7	7,8

De gemiddelde klanttevredenheid in 2023 bedroeg een 7,7 (op een schaal van 1 tot 10, 2022: 7,9). Dat is 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. Ook besloten we per 1 januari 2024 een deel van het beheer van onze woningen over te dragen aan een andere vastgoedmanager.

3. Samenstelling en ontwikkeling vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastgoed zorgsector is als volgt samengesteld:

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

Eenheden	2023	2022	2021	2020
Zelfstandige woningen	306	306	285	285
Aantal zorgcentra	1	2	3	3
Aantal eenheden in zorgcentra	39	161	233	233
Parkeerplaatsen	143	143	104	104
Bedrijfsmatig onroerend goed	7	12		
Overig	1	2		
Totaal aantal eenheden	496	623	622	622

Een overzicht in welke gemeenten wij vastgoed verhuren is opgenomen in bijlage 1.

In 2032 willen wij uitsluitend eenheden verhuren die we zowel als woning als zorg eenheid kunnen

verhuren. Eind 2023 verhuurden we nog één locatie met uitsluitend zorgeenheden (Voor Anker in Huizen).

Ubuntu Zutphen: 'Ik ben omdat wij zijn'



Vastgoed zorgsector verhuurt sinds eind 2022 de nieuwbouwlocatie Ubuntu in Zutphen. De locatie bestaat uit 59 schitterende woningen voor ouderen. In 2023 vierden de bewoners samen met ons en andere bij de realisatie van de locatie betrokken partijen de oplevering van de ervan.

Ubuntu is een bijzondere locatie. De locatie is aangedragen en vorm gegeven door bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen. Hierin heeft zich een aantal actieve 55+'ers verenigd. Zij zijn onder het motto 'ik ben omdat wij zijn' (Ubuntu in de Bantoetaal) solidair zijn met elkaar en nemen samen de verantwoordelijkheid voor het prettig wonen op hún plek. De locatie kent een mix van eigenaar-bewoners, bewoners van woningen in de sociale huursector (eigendom van stichting Habion) en bewoners van woningen in de vrije sector (eigendom van Vastgoed zorgsector).

Sloop en nieuwbouw

In Gorssel willen we het verouderde gebouw De Bloemenkamp na sloop vervangen door nieuwbouw. Na een aantal jaar leegstand verhuren wij sinds 2022 het gebouw tijdelijk aan de gemeente Gorssel. De gemeente huisvest Oekraïners in het gebouw die vanwege de oorlog in hun land zijn gevlucht.

Aankoop van vastgoed

We hebben op de volgende locaties nog te realiseren vastgoed aangekocht:

- Verde Vista in Zoeterwoude. Dit betreft een locatie met 44 woningen. De levering vindt naar verwachting eind 2024 plaats.
- Loevestein in Ede. Dit betreft een locatie met 70 woningen in Ede. De levering vindt naar verwachting in 2026 plaats.

Verkoop van vastgoed

Ouderen geven aan bij voorkeur zelfstandig te wonen, met de mogelijkheid van zorg als daar behoefte aan is. Vastgoed zorgsector heeft daarom als strategie op termijn alleen zelfstandige woningen te verhuren.

De Rhederhof in Rheden is een intramuraal gebouw met 122 eenheden dat wij tot oktober 2023 aan een zorginstelling verhuurden. Omdat de eenheden in dit gebouw niet als woning zijn te verhuren, en de eenheden redelijkerwijs ook niet geschikt zijn te maken voor verhuur als woning, hebben wij besloten deze locatie te verkopen. Na het vastgoed te hebben aangeboden aan de zittende huurders, verkochten we in 2023 op basis van een openbare verkoopprocedure de locatie. Dat deden we aan Cortese Healthcare IX, een belegger in Nederlands zorgvastgoed.

Mutatiegraad woningen

De mutatiegraad van onze woningen bedroeg in 2023 7,8%.

4. 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 2023 – standing investments

	Vastgoed zorgsector	MSCI Vastgoedindex	Vershil
Direct rendement	2,8%	3,8%	-1,0%
Indirect rendement	-4,4%	-8,3%	3,9%
Totaal rendement	-1,7%	-4,8%	3,1%

De vastgoedportefeuille van Vastgoed zorgsector heeft over 2023 een totaalrendement van -1,7% gerealiseerd (2022: -5,8%). De MSCI Vastgoedindex laat een totaalrendement van -4,8% zien (2022: 0,7%).

Ten opzichte van het voorgaande jaar heeft met name zorgvastgoed goed gepresteerd in de MSCI benchmark. Daarentegen hebben kantoren dit jaar een flinke pas op de plaats moeten maken. Dit zorgt voor een negatief totaal rendement in de benchmark van -4,8%. Vastgoed zorgsector heeft dit jaar een outperformance van 3,1%, met name veroorzaakt door de verkoop van De Rhederhof in Rheden en het relatief grote aandeel zorgvastgoed ten opzichte van de benchmark. Daarnaast ontbreken kantoren in de portefeuille van Vastgoed zorgsector.

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.

5. Duurzaamheid

Een gunstige energieprestatie van onze woningen is belangrijk voor onze huurders. De sterk wisselende prijzen in de afgelopen periode maakten de invloed van de energiekosten op de totale woonlasten van onze huurders extra duidelijk.

Vastgoed zorgsector stuurt op het gebied van duurzaamheid op verdere verbetering van de gemiddelde energieprestatie van onze woningen in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Volgens deze methodiek bedroeg de energieprestatie van onze zelfstandige woningen eind 2023 gemiddeld 118 kWh/m² per jaar (2022: 126 kWh/m² per jaar). Dit wordt vertaald in energielabel A (2022: energielabel A).

De overheid heeft aangegeven via het Woningwaarderingssysteem een puntenaftrek te willen introduceren voor woningen met een energielabel E, F of G. Woningen in één object van Vastgoed zorgsector, De Bloemenkamp in Gorssel, beschikken over dit label. Wij zijn voornemens dit gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

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. Bij de keuze welke maatregelen we nemen houden we de betekenis ervan voor de woonlasten goed in de gaten. We richten ons verder op maatregelen die bijdragen aan het wooncomfort van de bewoners en maatregelen die zich in de praktijk hebben bewezen. Voorbeelden daarvan zijn het toepassen van isolatie, het vervangen van ketels en het plaatsen van HR++ glas. Ook sluiten we lokaal aan op warmtenetten, mits dit een positief effect heeft voor de huurder.

Bij (aankoop van) nieuwbouw geldt dat wij streven naar een energieneutraal gebouw. Per project, bij zowel nieuwbouw, transformatie of renovatie, gaan wij na wat op het gebied van

duurzaamheid en circulariteit (maximaal) mogelijk is in relatie tot de financiële haalbaarheid.

In 2024 actualiseren wij ons duurzaamheidsbeleid.

6. Huuraanpassing

In 2023 was de wettelijk maximale huurstijging voor woningen met een gereguleerd contract 3,1%. Omwille van de betaalbaarheid voor onze bewoners met een laag inkomen en stijgende (bouw)kosten is ervoor gekozen de huur van gereguleerde huurovereenkomsten te verhogen met 2,6%. Er is sprake van een gereguleerde huurovereenkomst als de netto huurprijs bij het tekenen van de huurovereenkomst onder of op de toen geldende liberalisatiegrens lag. De huren van woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst zijn met 4,1% verhoogd. Soms golden uitzonderingen. Woningen met een E, F en G label bijvoorbeeld kregen geen huurverhoging. Dit resulteerde in 2023 in een effectieve huurverhoging van 2,4% op de woningportefeuille.

III. Vastgoed zorgsector als werkorganisatie

1. *Werkorganisatie actief voor Vastgoed zorgsector en Stichting Habion*

Vastgoed zorgsector beschikt over een eigen werkorganisatie. De medewerkers die in dienst zijn van Vastgoed zorgsector werken ten behoeve van het beleggen in, de verhuur en het beheer van de eigen vastgoedportefeuille. Voor een overzicht van deze vastgoedportefeuille zie bijlage 1. Daarnaast geldt dat de medewerkers van Vastgoed zorgsector ook actief zijn ten behoeve van Stichting Habion. Stichting Habion is een woningcorporatie, en heeft geen eigen werkorganisatie. Stichting Habion maakt daarom gebruik van de diensten van Vastgoed zorgsector. Vastgoed zorgsector berekent om deze reden 85% van de organisatiekosten door aan Stichting Habion, met uitzondering van de bezoldiging van het bestuur.

2. *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. Leidinggevenden en

medewerkers maken afspraken over de betekenis van deze kernwaarden voor de eigen werkzaamheden.

3. *Resultaten 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.

In 2023 verschenen de resultaten van het meest recente onderzoek. Kern daarvan is dat medewerkers zeer tevreden zijn om voor Vastgoed zorgsector werkzaam te zijn: de medewerkers geven Vastgoed zorgsector als werkgever gemiddeld een 8,7! Omdat medewerkers aangeven de werkdruk als hoog te ervaren, blijft het beheersen ervan 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) en +15 (2020) naar + 29 in 2023. Daarmee hebben we onze doelstelling van een NPS-score van + 30 nagenoeg gerealiseerd. 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.

4. *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.

In 2023 zijn tijdens een bijeenkomst diverse integriteitsdilemma's die zich tijdens de werkzaamheden kunnen voordoen besproken met medewerkers, en is nagegaan wat de gedragscode daarover zegt.

5. Rapportage in kader van melden van vermoeden van misstanden en onregelmatigheden

Beleid

Vastgoed zorgsector vindt het van belang dat medewerkers en anderen die ten behoeve van Vastgoed zorgsector werkzaam zijn (vermoedens van) misstanden of onregelmatigheden melden. Alleen dan is het mogelijk dat de misstanden of onregelmatigheden kunnen worden opgelost. Om te bevorderen dat een melding van een misstand of onregelmatigheid adequaat wordt opgelost, en ervoor te zorgen dat de melder geen nadelige gevolgen ondervindt van zijn melding beschikt Vastgoed zorgsector over een klokkenluidersregeling. Deze regeling hebben wij in 2023 geactualiseerd. De Ondernemingsraad heeft met de gewijzigde regeling eind 2023 ingestemd.

De klokkenluidersregeling hebben wij op intranet gepubliceerd en op www.vastgoedzorgsector.nl. De regeling hebben we ook toegelicht aan de medewerkers.

De klokkenluidersregeling in 2023

In 2023 heeft de directie geen meldingen van (mogelijke) misstanden of onregelmatigheden of verzoeken tot onderzoek naar benadeling op basis van de klokkenluidersregeling ontvangen.

Verslag

De Ondernemingsraad hebben wij in de gelegenheid gesteld het standpunt over het beleid aangaande het omgaan met het melden van vermoedens van misstanden en onregelmatigheden, de uitvoering van deze regeling, en de rapportage zoals verwoordt in het onderdeel 'Klokkenluidersregeling' in dit jaarverslag kenbaar te maken. De Ondernemingsraad heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze rapportage.

6. Vertrouwenspersoon

Vastgoed zorgsector beschikt over een externe vertrouwenspersoon (Dominique Maas). Medewerkers kunnen bij haar 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 2023 geen meldingen van (mogelijke) misstanden of onregelmatigheden ontvangen.

7. Inrichting organisatie

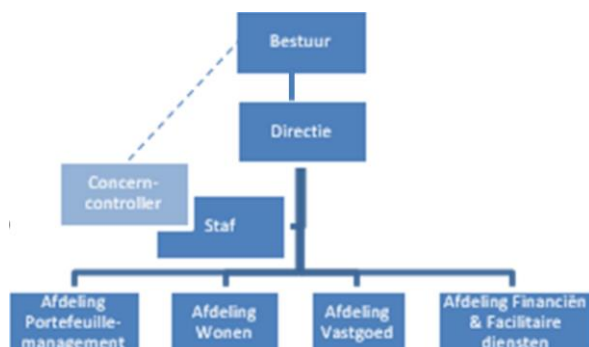
Regieorganisatie

Vastgoed zorgsector is werkzaam ten behoeve van vastgoed 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 2023 is als volgt:

Inrichting organisatie Vastgoed zorgsector in 2023



Omvang organisatie in fte

Het aantal fte's van de werkorganisatie van Vastgoed zorgsector (exclusief leden bestuur en directie, zij zijn niet in dienst van Vastgoed zorgsector) bedroeg per 31-12-2023 76 fte (2022: 68 fte).

Personeelskosten

De personeelskosten bedroegen in 2023 € 9,8 miljoen (2022: € 8,8 miljoen). Deze kosten betreffen de kosten van eigen personeel en inhuur, en zijn exclusief doorbelasting van een deel van de kosten aan Stichting Habion. De aanpassing van de lonen vanwege inflatie verklaart in belangrijke mate de toename van de personeelskosten.

8. 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 vergaderde in 2023 4 keer 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 twee keer met de voorzitter en vice-voorzitter van het bestuur en de leden van de directie.

In 2023 heeft de Ondernemingsraad geadviseerd over of instemming verleend aan:

- De actualisatie van de klokkenluidersregeling (instemming)
- Het WaarJeWerkt-budget (instemming)

Onderwerpen die de directie verder met de Ondernemingsraad besprak waren:

- Algemene gang van zaken o.b.v. jaarstukken en Meerjarenbegroting
- Wijziging inrichting Bedrijfsbureau (onderdeel afdeling Vastgoed)
- Wijziging inrichting Informatiemanagement en ICT (onderdeel afdeling Staf)
- Medewerkersonderzoek
- CPI-index
- Enquête elektrisch rijden
- Actualisatie functieprofielen

9. Overig

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 2023 gaven we € 192.000 daaraan uit (2022: € 176.000).

De opleidingen die medewerkers van Vastgoed zorgsector volgen sluiten aan bij de doelstelling van Vastgoed zorgsector én 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.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2023 3,6% (2022: 4,9%). 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.

Diversiteit en inclusie

Het bestuur en de directie vinden een diverse samenstelling van het bestuur, directie en de medewerkers die voor Vastgoed zorgsector werkzaam zijn van belang, in de veronderstelling dat met een diverse samenstelling van teams de kans groter is dat de voorgenomen doelstellingen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Vastgoed zorgsector stuurt op deze diversiteit, door bij de werving van nieuwe medewerkers en bij de samenstelling van de teams die binnen Vastgoed zorgsector actief zijn te letten op de aanvullende kennis en vaardigheden die zij inbrengen, en de (ook complementaire) persoonlijkheidskenmerken die zij meebrengen.

Het bestuur van Vastgoed zorgsector bestaat uit 4 mannen en 2 vrouwen. De directie bestaat uit 2 mannen. Van de adjunct-directeuren zijn er 2 adjunct-directeuren vrouw en 1 man.

Bedrijfshulpverlening

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

Kantoor

Vastgoed zorgsector huurt op twee locaties een kantoorruimte: in Utrecht Leidsche Rijn en in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. In 2023 verbouwden we ons kantoor in Rotterdam.

IV. Financiën, risicomanagement en deelnemingen

1. 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 2023 bedraagt € -5,5 miljoen (2022: € 6,0 miljoen).

Het negatieve 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 2023 89% (2022: 91%). De afname van de solvabiliteit is met name het gevolg van de lagere waardering van ons bezit (marktwaarde). Het eigen vermogen van Vastgoed zorgsector bedraagt eind 2023 € 116,4 miljoen (2022: 122,1 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 NRV-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 2023 € 70,8 miljoen (2022: € 89,6 miljoen). De

huuropbrengst over 2023 bedroeg € 4,3 miljoen (2022: € 4,3 miljoen). Aan onderhoud gaven we € 1,0 miljoen uit (2022: € 0,6 miljoen).

2. 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 2023 onderscheidde betrof de volgende risico's (willekeurige volgorde, gescheiden in extern en intern gerichte risico's):

Overzicht toprisico's 2023

Externe risico's	Interne risico's
Betaalbaarheid woonlasten	Datakwaliteit
Stijging bouw- en onderhoudskosten en schaarste aannemers	Datamanagement
Bewaren van omwonende en (lokale) politieke besluitvorming en ambities	Cyber crime
Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	Veiligheid bewoners

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 was fraude- en corruptie risico's. In 2024 zal de verdiepende risicosessie betrekking hebben op Informatiemanagement.

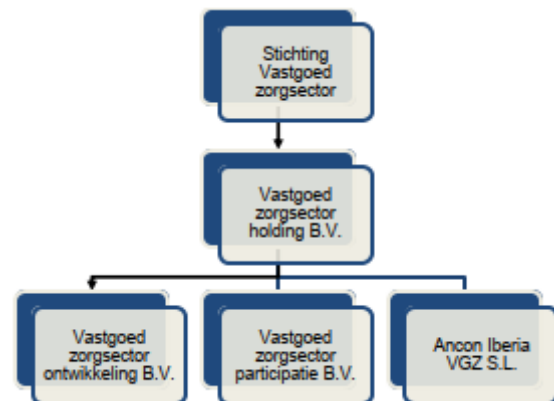
Naast de beheersing van de top risico's wordt in de bedrijfsvoering ook veel gedaan aan (indirect) risicomanagement. Voorbeelden hiervan zijn onze scherpe interne normen waaraan de financiële positie minimaal dient te voldoen en management van fraude- en corruptie risico's. Zo beheerst de organisatie 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 WALIS (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.

3. Deelnemingen

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

Overzicht deelnemingen (per 31.12.2023)



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:
 - In 2021 zijn 44 nog te realiseren woningen en 104 nog te realiseren parkeerplaatsen gekocht in het project Verde Vista in Zoeterwoude. De oplevering vindt naar verwachting 2024 plaats.
 - In 2023 zijn 70 nog te realiseren woningen en 70 parkeerplaatsen gekocht in het plan Loevestein in Ede. De oplevering vindt naar verwachting in 2026 plaats.

Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV verkoopt beide locaties na oplevering 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 2023 geen activiteiten plaats.
- *Ancon Iberia VGZ SL* heeft grond in Spanje in eigendom. Ancon Iberia VGZ SL wenst de grond te verkopen, en niet (meer) tot ontwikkeling te brengen. In deze rechtspersoon vonden in 2023 geen activiteiten plaats. Wel wijzigde de naam van de rechtspersoon van Habion Ancon SL in Ancon Iberia VGZ.

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

V 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 2023 is in onderstaand rooster van aftreden aangegeven:

Samenstelling bestuur Vastgoed zorgsector in 2023

Naam	T. van Beek	J. van Hoof	W. de Jong	A. Klerkx	A. Loogman	Y. Roghair
Geboortejaar	1969	1980	1960	1973	1962	1972
Geslacht	Vrouw	Man	Man	Man	Man	Vrouw
Functie	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Vice-voorzitter	Lid
Datum eerste benoeming	01.01.21	01.07.16	01.08.19	01.07.16	01.07.17	01.08.19
Herbenoemd per	n.v.t.	01.07.19 en 01.07.23	01.08.23	01.07.20	01.07.21	01.08.23
Benoemd tot	01.01.25	01.07.24	01.08.27	01.07.24	01.07.25	01.08.27

Het vice-voorzitterschap van het bestuur wisselt jaarlijks. Tia van Beek nam per 1 januari 2024 de rol van vice-voorzitter over van André Loogman.

Samenstelling directie

Het bestuur heeft Peter Boerenfijn per 15 april 2008 en Ton de Rond per 1 oktober 2016 aangesteld als leden van de directie. Het bestuur beoordeelt jaarlijks hun individuele functioneren en dat als team.

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 delegatiebesluit;
 - o Het investeringsreglement;
 - o Het verbindingsstatuut;
 - o Het treasurystatuut;

- Het fiscaal statuut;
- De integriteitscode;
- De klokkenluidersregeling
- Een beleggingscommissie adviseert de directie over (des-)investeringen.
- Een treasury-commissie adviseert de directie over treasury-activiteiten.

In 2023 wijzigden de statuten, na besluitvorming van het bestuur daarover in 2022. De wijzigingen waren nodig vanwege wijzigingen in de Wet bestuur en toezicht.

4. Het bestuur in 2023

Overzicht vergaderingen en besluiten

Het bestuur kwam in 2023 vijf keer in een vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen hield het bestuur een strategiedag, themabijeenkomst en een propertytour.

In 2023 nam het bestuur onder meer besluiten over:

- De aankoop van het gebouw Loevestein in Ede en het gebouw Verde Vista in Zoeterwoude;
- De meerjarenbegroting 2024-2037, waarin opgenomen de taakstellende begroting voor 2024 en de te hanteren financiële normen om een gezonde financiële positie te behouden;
- De opdrachtverlening van controle van de jaarstukken 2023 aan de accountant, op basis van een door de accountant opgestelde controlplan;
- Het vaststellen van de jaarstukken 2022,
- Het intern control- en auditplan 2023;
- Wijziging investeringsreglement;
- Het treasuryjaarplan 2024;
- Het aanwijzen van de vice-voorzitter in 2023 en 2024
- Herbenoeming van Joost van Hoof (per 1 juli 2023, tot 1 juli 2024), Yvonne Roghair en Wouter de Jong (beiden per 1 juli 2023, tot 1 augustus 2027)
- Het reglement van de commissie Vastgoed;
- De bezoldiging van de leden van de commissie Vastgoed in 2023.
- De bezoldiging van het bestuur in 2024.

In 2023 sprak het bestuur met de directie onder meer over de volgende onderwerpen:

- Strategie Vastgoed zorgsector
- Brandveiligheid
- De managementletter en het accountantsverslag van de accountant;
- De kwartaalrapportages;
- Wijziging ICR-norm;
- Strategisch beleid informatiemanagement 2023-2027
- Evaluatie bevindingen digitale inbraken bij de 8 corporaties, resultaten ICT-benchmark en cyber response plan
- Integriteit;
- Vastgoed zorgsector als werkgever, waaronder de resultaten van het medewerkersonderzoek.

5. 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 deze stukken, en ook het controleplan en de managementletter met de accountant. Ook vergadert de auditcommissie jaarlijks éénmaal met de accountant 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 besloten te willen wisselen van accountant. Op basis van een procedure waarbij meerdere offertes zijn uitgevraagd, besloot het bestuur in 2022 Mazars accountants NV aan te wijzen als nieuwe accountant van Vastgoed zorgsector,

na vaststelling van de jaarrekening 2022 (24 juni 2023).

6. Commissies bestuur

Het bestuur kent de volgende commissies:

- *Vorbereidingsoverleg.*
De voorzitter (Wouter de Jong) en de vice-voorzitter van het bestuur (André Loogman) bereiden periodiek samen met de leden van de directie en de bestuurssecretaris 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.

Yvonne Roghair (voorzitter) en André Loogman (lid) vormden in 2023 de auditcommissie. 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.

Vastgoedcommissie

Deze commissie startte in 2023. De commissie bereidt de besluitvorming van het bestuur voor, en adviseert het bestuur en de directie over onderwerpen ten aanzien van het vastgoed in bezit van Vastgoed zorgsector, waaronder het (des-)investeringsproces en de (voortgang) van (voorgenomen) (des-)investeringen.

Tia van Beek (voorzitter) en Joost van Hoof (lid) vormden in 2023 de vastgoedcommissie. Beide leden van de directie en de bestuurssecretaris zijn bij de vergaderingen van de commissie aanwezig.

Selectie- en remuneratiecommissie.

Deze commissie richt zich op het doen van een voorstel aan het bestuur voor de jaarlijkse beoordeling van de leden van de directie, de inrichting van de zelfevaluatie en de (her)benoeming van bestuurders en leden van de directie en hun bezoldiging. De vice-voorzitter van het bestuur (André Loogman) is de voorzitter van deze commissie. De voorzitter van het bestuur (Wouter de Jong) is lid van deze commissie.

7. Nevenfuncties bestuur en directie

Nevenfuncties bestuur

De leden van het bestuur vervulden in 2023 de volgende (neven)functies

Mevrouw mr. T.G. van Beek

Tia van Beek is in het dagelijks leven directeur transacties principal assetmanagement bij Principal Real Estate Nederland, een organisatie die investeert in vastgoed. Zij vervulde verder in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfunctie
• Lid Raad van Toezicht Vivium zorggroep
• Voorzitter Raad van Commissarissen De Sleutels
• Lid Raad van Commissarissen businesspark Aviolanda
• Lid Raad van Commissarissen stichting Vecht en IJssel
• Lid Raad van Commissarissen Habion

De heer dr. ir. J. van Hoof

Joost van Hoof is werkzaam als lector Urban Ageing aan De Haagse Hogeschool in Den Haag. Ook is hij als hoogleraar geaffilieerd aan de Wrocław University of Environmental and Life Sciences in Wrocław, Polen. Hij vervulde verder in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfunctie
Member of the Management Committee of COST Action CA19136 „International Interdisciplinary Network on Smart Healthy Age-friendly Environments (NET4AGEFRIENDLY)”, COST Action CA21102 „Toolkit of Care (TOC)”, COST Action CA21107 "Work inequalities in later life redefined by digitalization (DIGI-net)"
Voorzitter 'Kennisplatform Seniorvriendelijke stad Den Haag'
Lid Raad van Inspiratie Oudtopia
Lid Raad van Commissarissen Habion

De heer drs. W.M. de Jong

Wouter 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. Hij vervulde verder in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfunctie
Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep
Lid bestuur Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (tot november 2023)
Voorzitter Raad van Commissarissen Habion

De heer drs. A.W.H. Klerkx

Arnoud Klerkx werkt als digital operating partner bij Triton partners. Hij vervulde verder in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
Lid Raad van Commissarissen Kruitbosch
Lid Raad van Commissarissen Stedelink
Lid Raad van Commissarissen Unigarant
Lid Raad van Commissarissen Habion

De heer A.J.M. Loogman RA

André Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezichthouder in de publieke sector. Hij vervulde verder in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis
Lid Raad van Toezicht Vivium zorggroep (vanaf 01.09.24)
Lid Raad van Toezicht Pantein (tot 01.01.24)
Penningmeester Team Alzheimer
Strategisch partner EQili Nederland
Lid Raad van Toezicht ASVZ
Lid Raad van Commissarissen Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht
Lid Raad van Commissarissen Habion

Mevrouw drs. Y. Roghair RA

Mevrouw Roghair is Hoofd Finance & Control bij de Stichting Nederlandse Wetenschappelijke Onderzoek Instituten. Zij vervulde verder in 2023 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties

- Lid Raad van Commissarissen Wooninvest
- Lid Raad van Commissarissen Habion

Nevenfuncties directie

De leden van de directie vervulden in 2023 de volgende (neven)functies.

Overzicht (neven)functies leden directie in 2023

Lid directie	(Neven)functie	Bezoldiging	Toelichting
P. Boerenfijn	Directeur-bestuurder Stichting Habion	Ja	
	Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Filmtheater Hilversum	Nee	
T. de Rond	Directeur-bestuurder Stichting Habion	Ja	
	Lid bestuur Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties	Nee	
	Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties	Nee	
	Lid Raad van Commissarissen Patijnenburg BV	Ja	
	Lid Raad van Toezicht Stichting Zonnehuisgroep Vlaardingen	Ja	Per 01.01.24
	Penningmeester VVE Zekkenstraat	Nee	Per 01.03.23

8. 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 2023 was als volgt (bedragen exclusief BTW):

- Voorzitter bestuur: € 6.792
- Vice-voorzitter: € 5.691
- Voorzitter auditcommissie: € 5.531
- Lid auditcommissie: € 4.557
- Lid bestuur: € 3.374

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 besloot in 2023 verder per 2024 voortaan alleen een onderscheid te maken in de bezoldiging van de voorzitter en een lid van het bestuur. De hoogte van de bezoldiging is daarbij per lid aangepast. Dit is op een dusdanige wijze gebeurd, dat de totale bezoldiging van de leden van het bestuur niet is toegenomen (exclusief indexatie per 1 januari 2024).

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 2022-november 2023. Deze bedroeg 4,6%. Het bestuur besloot begin 2024 tot deze indexatie.

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.

9. Overig

Overleg met Ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van het bestuur was in 2023 2 maal aanwezig bij het overleg tussen de directie en de Ondernemingsraad. Daarnaast besprak een vertegenwoordiging van de Ondernemingsraad 2 maal actualiteiten met de leden van het Voorbereidingsoverleg.

Scholing bestuur en directie

Het bestuur vindt het met de directie van belang dat de leden van het bestuur en de directie investeren in hun eigen deskundigheid. In 2023 kreeg dit vorm door het volgen van diverse cursussen en het bijwonen van diverse bijeenkomsten.

Zelfevaluatie bestuur

Het bestuur bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. Het bestuur deed dat in 2023 onder begeleiding van een externe.

VI 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 2023 géén klachten (2022: 0).

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 Y. 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 R. van der Post	Lid	01.04.23	n.v.t.	01.04.27
De heer A. Zuure	Lid	04.09.19	01.09.22	01.09.26

Marcella van Wagenveld stopte op haar verzoek per 1 april 2023 haar werkzaamheden als lid van de commissie. Per die datum trad Roland van der Post toe tot de klachtencommissie.

Amsterdam, januari 2024

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

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 ten opzichte van de netto huuropbrengsten (huuropbrengsten minus leegstand). De exploitatielasten zijn direct gerelateerde kosten aan het vastgoed.

