

**Stichting
Vastgoed zorgsector
Jaarverslag 2025**

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 gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. De overige gegevens zijn opgenomen in de jaarrekening.

Inhoudsopgave

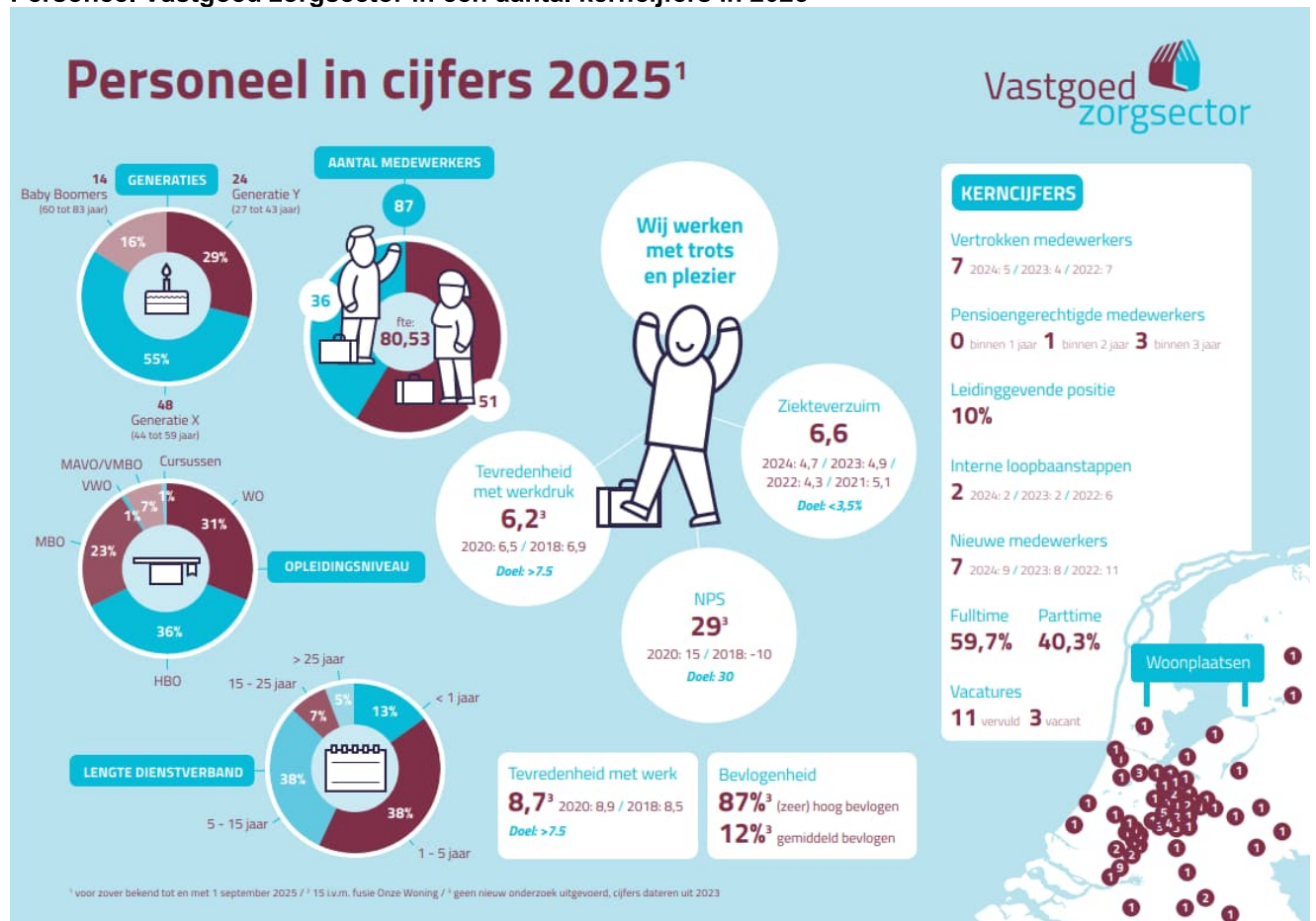
Vastgoed zorgsector in het kort	4
Overzicht stand van zaken realisatie in 2025 van strategische doelstellingen 2032	6
I. Woord van het bestuur	7
1. Terugblik 2025	7
2. Besluitvorming	8
II. Vastgoed zorgsector als belegger in vastgoed	9
1. Missie Vastgoed zorgsector	9
2. Bewonerstevredenheid	9
3. Samenstelling en ontwikkeling vastgoedportefeuille	10
4. MSCI Vastgoedindex	10
5. Duurzaamheid	11
6. Huuraanpassing	12
7. Liv inn concept.....	12
III. Vastgoed zorgsector als werkorganisatie.....	13
1. Werkorganisatie actief voor Vastgoed zorgsector en Stichting Habion	13
2. Gewilde partner	13
3. Resultaten medewerkersonderzoek.....	13
4. Gedragscode	13
5. Rapportage in kader van melden van vermoeden van misstanden en onregelmatigheden	14
6. Vertrouwenspersoon	14
7. Inrichting organisatie	14
8. Ondernemingsraad	15
9. Overig	15
IV. Financiën, risicomanagement en deelnemingen (Judith)	17
1. Financiële continuïteit en verslaggeving	17
2. Interne beheersing en risicomanagement.....	17
3. Deelnemingen	18
V Verslag werkzaamheden bestuur	20
1. Rol bestuur en directie.....	20
2. Samenstelling bestuur en directie	20
3. Governance	20
4. Het bestuur in 2025	21
5. Relatie met accountant.....	21
6. Commissies bestuur	21
7. Nevenfuncties bestuur en directie	22
8. Bezoldiging bestuur en directie	24
9. Overig	25
VI Verslag klachtencommissie.....	26
Bijlage 1: Overzicht vastgoed per gemeente.....	27
Bijlage 2: Toelichting aantal gehanteerde begrippen	28

Vastgoed zorgsector in het kort

Vastgoed zorgsector in een aantal kerncijfers

	2025	2024	2023	2022
Bewonerstevredenheid (gemiddeld, norm $\geq 7,5$)	7,8	8,0	7,7	7,9
Aantal zelfstandige woningen (op 31.12)	399	349	306	306
Aantal zorgeenheden in zorgcentra (op 31.12)	39	39	39	161
Overige eenheden (zoals bedrijfsruimten en parkeerplaatsen, op 31.12)	331	246	151	156
Totaal aantal eenheden (op 31.12)	769	634	496	623
Aantal zorggebouwen (op 31.12)	1	1	1	2
Aantal aangekochte woningen	70	43	0	59
Aantal verkochte woningen (geleverd)	20	0	0	38
Aantal verkochte eenheden in zorgcentra (geleverd)	0	0	122	72
Marktwaaarde vastgoedportefeuille (x € 1 miljoen)	116	92	71	90
Huromzet (x € 1 miljoen)	4,4	3,7	4,3	4,3
Onderhoudsuitgaven (x € 1 miljoen)	0,8	1,1	1,0	0,6
Gemiddeld energielabel woningen	A+	A	A	A
Eigen vermogen (x € 1 miljoen)	124	122	116	122
Jaarresultaat (na waardemutatie en voor belastingen, x € 1 miljoen)	2,2	5,6	-5,5	6,0
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen, in %)	77	90	89	91
Aantal fte's (per 31-12)	81	79	76	68
Net Promotor Score-score medewerkers	Te meten in 2026	Te meten in 2026	+ 29	Te meten in 2023
Ziekteverzuim (in %)	6,5	5,2	3,6	4,9

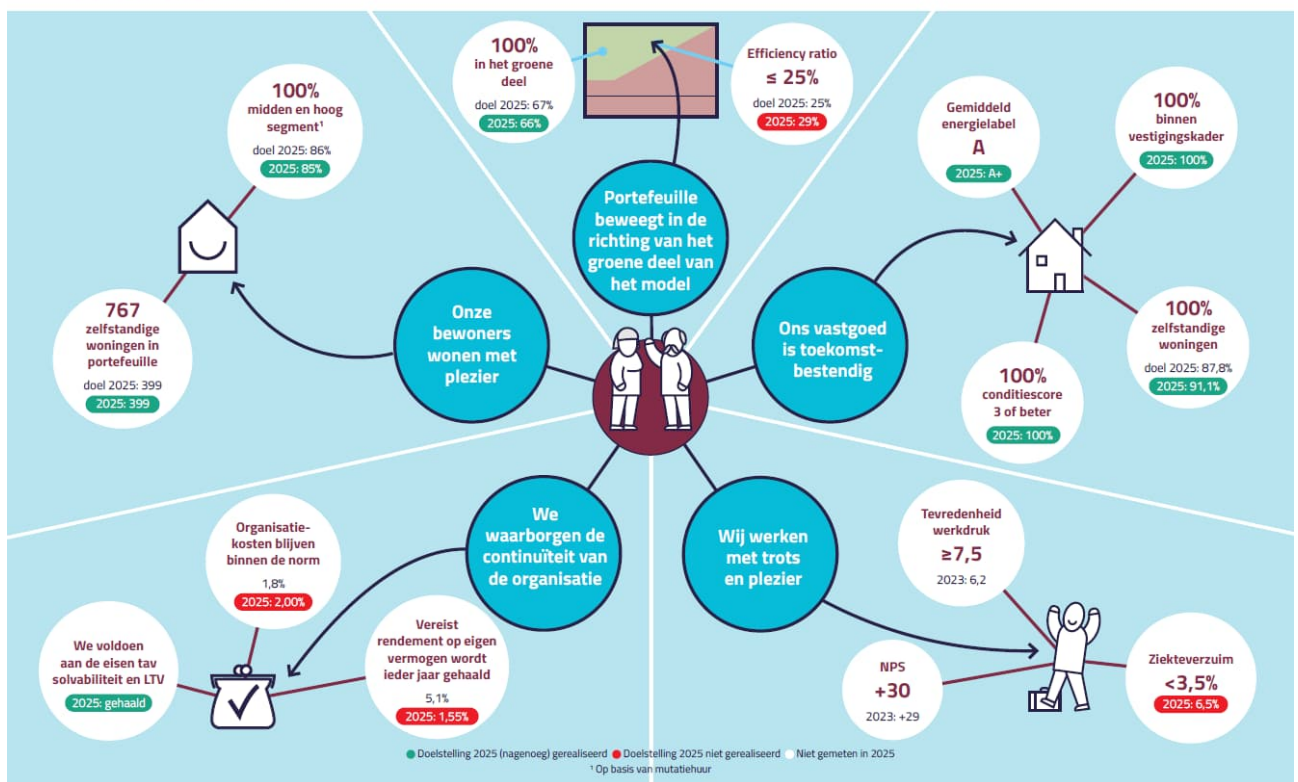
Personeel Vastgoed zorgsector in een aantal kerncijfers in 2025



Overzicht stand van zaken realisatie in 2025 van strategische doelstellingen 2032

Vastgoed zorgsector is gespecialiseerd in ouderenhuisvesting die aansluit bij de vraag van nu en de toekomst. 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 daarom op veel meer dan alleen financieel rendement. We creëren met de lokale samenleving plekken waar je samen goed oud kunt worden. In onderstaand overzicht geven wij de strategische doelstellingen aan, de beoogde realisatie in 2032 en de meest actuele stand van zaken.

Doelen en KPI's 2032 en realisatie 2025



I. Woord van het bestuur

1. Terugblik 2025

Bij het terugblikken op 2025 brengen wij graag de volgende punten onder de aandacht.

Actualisatie strategie

In 2025 hielden we onze strategie tegen het licht. In de kern geldt dat we ons blijven specialiseren in ouderenhuisvesting die aansluit bij de vraag van nu en de toekomst. Met onze ruime ervaring en kennis van ouderenhuisvesting en (innovatieve) woonconcepten, dragen wij bij aan de groeiende vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Meer informatie over onze strategie is opgenomen in onderdeel II,1.

Actief sturen op vastgoedportefeuille

Vastgoed zorgsector vindt het van belang dat onze bewoners wonen in woningen die geschikt zijn voor ouderen, voldoen aan de eisen van deze tijd en waar ook op termijn voldoende vraag naar is. We zijn daarom kritisch welk vastgoed we waar in bezit willen hebben. We verkochten daarom in 2024 de locatie De Baander II in Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De locatie betrof 20 eengezinswoningen, die minder geschikt zijn voor ouderen. De levering van de woningen aan de koper vond in 2025 plaats.

Ondanks deze verkoop hebben wij de ambitie in de komende 10 jaar het aantal woningen dat wij verhuren te laten groeien. Dat doen we door aankoop van woningen in plaatsen waar wij nu en in de toekomst (veel) vraag naar ouderenhuisvesting verwachten.

Aankoop nieuwbouw Victoria Veste in Ede

Eind 2025 vond de oplevering plaats van het gebouw Victoria Veste in Ede. We zijn er trots op vanaf 2026 70 nieuwe woningen te verhuren aan ouderen in Ede.

Tevreden huurders

Inmiddels plukken we de vruchten van ons vastgoedportefeuillebeleid. De bewoners waarderen de woning en de dienstverlening met gemiddeld een 7,8. Ook de verhuurbaarheid van onze woningen blijft prima. De energiestaat van onze vastgoedportefeuille is met gemiddeld energielabel A+ hoog, zeker ten opzichte van het gemiddeld energielabel van huurwoningen in Nederland. Dat gemiddelde bedraagt het minder gunstige energielabel C.

Concept Liv inn op meer locaties toegepast

Vastgoed zorgsector heeft in de afgelopen jaren het concept Liv inn ontwikkeld. Het concept draagt eraan bij om ouderen betekenisvol oud(er) te laten worden. Het concept stellen wij ter beschikking aan Stichting Habion. Zij passen dit concept toe op locaties in Hilversum en, vanaf 2025, Alkmaar en Delft. Zie ook onderdeel II,7.

Huisvesting Oekraïense vluchtelingen

In Gorssel willen we het verouderde gebouw De Bloemenkamp na sloop vervangen door nieuwbouw. Na een aantal jaar leegstand verhuren wij sinds 2022 tot 1 februari 2026 het gebouw tijdelijk aan de gemeente Gorssel. De gemeente huisvest Oekraïners in het gebouw die vanwege de oorlog in hun land zijn gevlucht. Zie ook onderdeel II,3.

Nieuwe bestuurder

David van Bodegom trad op 1 juli 2025 toe tot het bestuur van Vastgoed zorgsector. André Loogman stopte per die datum na 8 jaar actief te zijn geweest ten behoeve van Vastgoed zorgsector als bestuurder.

Vastgoed zorgsector als werkgever

Het bestuur benoemde Stella Vos per 15 november 2025 als directeur van Vastgoed zorgsector. Daarmee bestaat de directie weer uit twee personen. De benoeming was nodig

omdat Ton de Rond per 1 juli 2025 stopte als directeur bij Vastgoed zorgsector.

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 2025 hebben verricht.

2. 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 het door de directie opgestelde jaarverslag 2025, waarin opgenomen het verslag van de werkzaamheden van het bestuur, en de door de directie opgestelde jaarrekening 2025 in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring.

Het bestuur heeft nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant op 29 juni 2026 het verslag van de werkzaamheden van het bestuur, het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld.

Utrecht, 29 juni 2026

Het bestuur van stichting Vastgoed zorgsector

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

w.g. de heer prof. dr. D. van Bodegom
Vice-voorzitter bestuur

w.g. de heer A. Azouz
Lid bestuur

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

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

w.g. de heer G. de Ruiter
Lid bestuur

II. Vastgoed zorgsector als belegger in vastgoed

1. Missie Vastgoed zorgsector

In 2025 hielden we onze strategie tegen het licht. In de kern geldt dat we ons blijven specialiseren in ouderenhuisvesting die aansluit bij de vraag van nu en de toekomst. Met onze ruime ervaring en kennis van ouderenhuisvesting en (innovatieve) woonconcepten, kunnen wij bijdragen aan de groeiende vraag naar geschikte woningen voor ouderen.

Vastgoed zorgsector vindt het belangrijk dat de woongebouwen een meerwaarde bieden voor haar bewoners én voor de buurt, hierbij is veel aandacht voor sociale interactie en het vormen van een gemeenschap. Op deze manier kunnen bewoners zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

De missie van Vastgoed zorgsector is:

We creëren met de lokale samenleving plekken waar je samen goed oud kunt worden!

De visie van Vastgoed zorgsector luidt:

Iedereen in Nederland kan samen goed oud worden op een plek waar gebouw, gemeenschap en leveranciers met elkaar verbonden zijn.

Vastgoed zorgsector richt zich op verhuur van woningen aan ouderen vanaf de AOW gerechtigde leeftijd. In beperkte mate is verhuur aan 55+ doelgroep mogelijk. Deze ouderen hebben een bovenmodaal inkomen (vanaf circa € 60.000 bruto per jaar), passend bij het huurniveau van de woning die zij huren.

Vastgoed zorgsector investeert in vastgoed in de vorm van zelfstandige zorggeschikte woningen. Hierbij focussen we ons primair op het aankopen van (turn-key) nieuwbouw, energie-efficiënt, van goede kwaliteit (187 WWS punten en meer). Daarnaast investeren we in bestaande objecten, mits dit past of passend te maken is voor het

hoog segment. Vastgoed zorgsector kan hierbij zorgen voor kwalitatief aanbod door te investeren in verduurzamingsmaatregelen of door in te zetten op het realiseren van een gemeenschap en de juiste voorzieningen.

2. Bewonerstevredenheid

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 per woongebouw de tevredenheid van onze bewoners over hun woning. We meten dan de tevredenheid over de woningkwaliteit, de veiligheid en het plezierig wonen. In het overzicht staat het gemiddelde van de meetperiode 2022-2024 voor alle woongebouwen.
2. Drie dienstverleningsprocessen continu: het betrekken van de woning, reparatieverzoeken en onderhoud.

De volgende tabellen geven de bewonerstevredenheid aan, uitgesplitst naar de onderdelen waar wij die tevredenheid op meten.

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

		2025	2024	2023
Tevredenheid over woning	Woningkwaliteit	7,8		
	Veiligheid	8,3		
	Plezierig wonen	8,4		
Tevredenheid over dienstverlening	Betrekken woning	7,4	9,5*	7,3
	Reparaties	8,0*	7,6	7,4
	Onderhoud	7,0	7,9	7,7
Gemiddeld		7,8	8,0	7,7

* Dit cijfer is gebaseerd op een laag respondententaal.

We streven naar minimaal onze norm van $\geq 7,5$. Om dat te bereiken overleggen we met de onderhoudsbedrijven en vastgoedmanagers die in opdracht van ons werkzaam zijn.

3. Samenstelling en ontwikkeling vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastgoed zorgsector is als volgt samengesteld:

Samenstelling vastgoedportefeuille naar eenheid (per 31-12 betreffende jaar)

Eenheden	2025	2024	2023
Zelfstandige woningen	399	349	306
Aantal zorgcentra	1	1	1
Aantal eenheden in zorgcentra	39	39	39
Parkeerplaatsen	274	204	143
Bedrijfsmatig onroerend goed	7	7	7
Overig	50	35	1
<i>Totaal aantal eenheden</i>	<i>769</i>	<i>634</i>	<i>496</i>

De categorie 'overig' in bovenstaande tabel betreffen een woning die wij als ontmoetingsruimte verhuren, oplaadpunten voor scootmobiel en een grondlocatie.

Samenstelling vastgoedportefeuille naar huurklasse (per 31-12)

Huurklasse	2025	2024
Laagsegment (2025 ≤ € 900,07)	33%	38%
Middensegment (2025 > € 900,07 en ≤ € 1.884,83)	58%	50%
Hoogsegment (2025 > € 1.884,83)	9%	12%
Totaal	100%	100%

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

In 2025 willen wij uitsluitend woningen verhuren. Eind 2024 verhuurden we nog één locatie met zorg eenheden (Voor Anker in Huizen). Wij onderzoeken de mogelijkheid van sloop-nieuwbouw van het zorggebouw naar zelfstandige woningen.

Verkoop van woningen

In 2024 verkochten we onze locatie De Baander II in Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De locatie bestaat uit 20 eengezinswoningen, die minder geschikt zijn voor ouderen. De levering van de woningen vindt in 2025 plaats.

Sloop en nieuwbouw

Vastgoed Zorgsector is eigenaar van het gebouw De Bloemenkamp in Gorssel (gemeente Lochem). Het gebouw, daterend uit 1960, voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Daarom is besloten het pand te slopen en plaats te maken voor nieuwbouw. In aanloop naar de sloop vonden vanaf 2021 geen nieuwe verhuringen meer plaats en kwam het gebouw leeg te staan.

De oorlog in Oekraïne zorgde in 2022 voor een grote instroom van vluchtelingen naar Nederland. Om in deze urgente behoefte te voorzien, huurde de gemeente Lochem sinds medio 2022 De Bloemenkamp voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden. De huurovereenkomst werd in 2024 verlengd tot 1 september 2025, en vervolgens – omdat een nieuwe opvanglocatie nog niet gereed was – opnieuw tot 1 februari 2026. Inmiddels is de nieuwe opvanglocatie gereed en zijn de Oekraïners verhuisd naar deze locatie.

De Bloemenkamp staat dan ook per 1 februari 2026 leeg. Wij verwachten De Bloemenkamp in de eerste helft van 2026 te slopen.

Aankoop van vastgoed

We hebben in 2023 in Ede het nog te realiseren gebouw Victoria Veste aangekocht. Dit betreft een locatie met 70 woningen in Ede. De levering vond eind 2025 plaats. Ten behoeve daarvan trokken we een lening aan van de ING-bank.

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. Het object Victoria Veste in Ede, dat eind 2025 is aangekocht, is nog niet meegenomen in de data-aanlevering richting MSCI, dit object zal bij de aanlevering over 2026 worden toegevoegd aan de portefeuille.

Het grootste deel van de vastgoedportefeuille van Vastgoed zorgsector is gecategoriseerd als 'standing investment', te duiden als vastgoed in reguliere exploitatie. De objecten Gooizicht in Hilversum en De Bloemenkamp in Gorssel zijn niet in reguliere exploitatie en vallen buiten de 'standing investments', maar behoren wel tot de portefeuille ('all assets').

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

Resultaten MSCI Vastgoedindex 2025 – standing investments

	Vastgoed zorgsector	MSCI Vastgoedindex	Verschil
Direct rendement	3,41%	3,97%	-0,54%
Indirect rendement	6,12%	4,22%	1,83%
Totaal rendement	9,72%	8,33%	1,28%

Resultaten MSCI Vastgoedindex 2025 – all assets

	Vastgoed zorgsector	MSCI Vastgoedindex	Verschil
Direct rendement	3,41%	3,83%	-0,42%
Indirect rendement	3,55%	4,47%	-0,88%
Totaal rendement	7,06%	8,47%	-1,29%

In 2025 laten de resultaten van Vastgoed zorgsector een gedifferentieerd beeld zien ten opzichte van de MSCI-benchmark. De standing investments presteren opnieuw beter dan de benchmark, met een totaalrendement van 9,72% (2024: 9,72%) tegenover 8,33% van de benchmark (2024: 9,38%). De outperformance komt vooral uit de waardegroei (6,12% versus 4,22%). De portefeuille heeft een sterkere waardegroei gekend dan de benchmark door de

kwaliteit van de portefeuille en de goede locaties. Het direct rendement werd dit jaar wat gedrukt door de substantiële onderhoudswerkzaamheden in het object Walburcht in Kampen.

Daartegenover staat dat de portefeuille op all assets onder de benchmark blijft, met een totaalrendement van 7,06% tegenover 8,47% benchmark. Zowel het direct rendement (3,41% versus 3,83%) als de waardegroei (3,55% versus 4,47%) dragen negatief bij aan deze relatieve underperformance. De lagere waardegroei wordt veroorzaakt door de herwaardering van Gooizicht in Hilversum en De Bloemenkamp in Gorssel.

5. Duurzaamheid

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

De energieprestatie van onze zelfstandige woningen bedroeg eind 2025 gemiddeld 91 kWh/m² per jaar (2024: 106 kWh/m² per jaar). Dit wordt vertaald in energielabel A+. Woningen in één gebouw van Vastgoed zorgsector, De Bloemenkamp in Gorssel, beschikken over het energielabel E of minder gunstig. Wij zijn voornemens dit gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Bij vastgoed in ons bezit investeren we bij voorkeur 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.

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.

6. Huuraanpassing

Bij de verhuur van zelfstandige woningen onderscheiden wij drie huursegmenten. Deze segmenten zijn gebaseerd op de aanvangshuurprijs en de daarbij behorende WWS-punten (woningwaarderingssysteem). De grenzen worden jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.

Het laagsegment (sociale huur) omvat woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens, overeenkomend met maximaal 143 WWS-punten.

Het middensegment (middeldure huur) betreft woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale lagehuurgrens tot en met de maximale middenhuurgrens, overeenkomend met meer dan 143 en maximaal 186 WWS-punten.

Het hoogsegment omvat woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens, overeenkomend met meer dan 187 of meer WWS-punten. Het gereguleerde segment bestaat uit het laag- en middensegment samen. Voor deze categorieën is het WWS dwingend. Het hoogsegment valt in de vrije sector, waar verhuurders de markthuurlen kunnen hanteren.

Per 1 juli 2025 pasten wij de huur van de woningen in het laagsegment aan met 5,0%, in het middensegment eveneens met 5,0% en in het hoogsegment met 4,1%. Soms golden uitzonderingen die leidden tot een lagere huurverhoging. Zo kregen woningen met energielabel E, F en G label geen huurverhoging. Dit resulteerde in 2025 in een effectieve huurverhoging van 3,52% op de woningportefeuille. Ook wanneer wij een woning na vertrek van een huurder opnieuw verhuren

beoordelen wij voor welke huur wij de woning willen verhuren.

7. 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 gebruiken wij om deze doelstelling te realiseren:

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

Vastgoed zorgsector stelt het concept ter beschikking aan stichting Habion. Deze organisatie past het concept inmiddels toe op 3 locaties: in Alkmaar, Delft en Hilversum.

Voor meer informatie zie www.liv-inn.nl.

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 zijn de medewerkers van Vastgoed zorgsector ook actief ten behoeve van Stichting Habion. Stichting Habion is een woningcorporatie, heeft geen eigen werkorganisatie en maakt daarom gebruik van de diensten van Vastgoed zorgsector. Vastgoed zorgsector berekent om die reden 85% van de totale kosten van haar werkorganisatie door aan Stichting Habion, met uitzondering van de kosten van het bestuur. Die kosten worden geheel door Vastgoed zorgsector gedragen. Daarnaast belast Stichting Habion 15% van de kosten van de directie van Stichting Habion door aan Stichting Vastgoed zorgsector.

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 voor de organisatie essentieel geachte competenties klantgerichtheid, initiatief en procesbewust samenwerken op te nemen in

alle functieprofielen. Leidinggevend en medewerkers kunnen in het kader van de jaarlijkse beoordelingscyclus afspraken over de betekenis van deze kernwaarden voor de eigen werkzaamheden maken.

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. De code bevat onder meer richtlijnen over hoe om te gaan met relaties en

bedrijfsmiddelen. Ook gaat de code in op (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 2025 zijn via intranet diverse integriteitsdilemma's met medewerkers gedeeld, en is hier tijdens gezamenlijke bijeenkomsten over van gedachte gewisseld.

5. Rapportage in het 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 2024 aangepast. De Ondernemingsraad stemde met deze wijziging in.

De klokkenluidersregeling hebben wij op intranet gepubliceerd en op www.vastgoedzorgsector.nl.

De klokkenluidersregeling in 2025

In 2025 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 verwoord 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 2025 twee meldingen ontvangen.

7. Inrichting organisatie

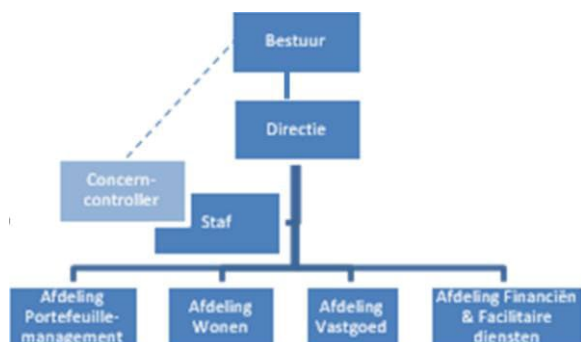
Regieorganisatie

Vastgoed zorgsector is werkzaam ten behoeve van vastgoed in diverse gemeenten, verspreid over Nederland. We kiezen daarom voor een organisatiemodel, 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 2025 is als volgt:

Inrichting organisatie Vastgoed zorgsector in 2025



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 2025 81 fte (2024: 79).

Personeelskosten

De personeelskosten bedroegen in 2025 € 11,1 miljoen (2024: € 11,2 miljoen). Deze kosten betreffen de kosten van eigen personeel en inhuur, en zijn exclusief doorbelasting van een deel van de kosten aan Stichting Habion.

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. In maart 2025 zijn er OR verkiezingen georganiseerd en sinds 1 april 2025 bestaat de OR uit vijf (waarvan drie nieuwe) collega's van de afdelingen Wonen, Portefeuillemanagement, Woonservice en Vastgoed.

De directie vergaderde in 2025 vier 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 een keer met de voorzitter en vice-voorzitter van het bestuur en de leden van de directie.

In 2025 heeft de Ondernemingsraad geadviseerd over of instemming verleend aan:

- Organisatiewijziging Woonservice (advies)
- Fusie Habion-Son (advies)
- Fusie Habion-Harmonisch Wonen (advies), één medewerker komt n.a.v. deze fusie in 2026 in dienst bij Vastgoed zorgsector.
- Verplichte vrije dagen 2027-2029 (instemming)

Onderwerpen die de directie verder met de Ondernemingsraad besprak waren onder andere:

- Algemene gang van zaken op basis van de jaarstukken en meerjarenbegroting
- CPI-index
- Actualisatie functieprofielen
- Ontwikkelingen in de organisatie
- Fietsregeling

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 2025 gaven we € 276.766 daaraan uit (2024: € 231.000).

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

Uitgangspunt bij ziekteverzuim is dat het een gedeelde verantwoordelijkheid van werkgever en werknemer is om ziekteverzuim te voorkomen en

terug te dringen. Een arbodienst ondersteunt ons hierbij. Het ziekteverzuim bedroeg in 2025 6,5% (2024: 5,2%). Dat is hoger dan ons doel van maximaal 3,5%. Om dat doel te bereiken zetten wij in op maatregelen om de werkdruk te verlagen, ondersteuning bij mantelzorg en hebben we aandacht voor medewerkers met 'leefdruk' (bijvoorbeeld vanwege het zijn van mantelzorger).

RI&E

In 2025 is binnen de organisatie een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Hiermee zijn risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn in kaart gebracht en is voldaan aan de wettelijke verplichtingen uit de Arbowet. Naar aanleiding van de uitkomsten is een plan van aanpak opgesteld om de arbeidsomstandigheden verder te verbeteren.

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 we de voorgenomen doelstellingen ook daadwerkelijk realiseren. 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 bestond tot 1 juli 2025 uit 2 mannen en vanaf 15 november 2025 uit 1 man en 1 vrouw. 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.

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 we een gezonde financiële continuïteit borgen. De financiële positie van Vastgoed zorgsector is gezond.

Het geconsolideerde jaarresultaat na waardeverandering van ons vastgoed en voor belastingen in 2025 bedraagt € 2,2 miljoen (2024: € 5,6 miljoen). Het positieve resultaat is het gevolg van een combinatie van de operationele bedrijfsvoering en de waardeveranderingen van het vastgoed. Het resultaat voegen we toe aan de overige reserves.

Eind 2024 namen we het aangekochte gebouw Verde Vista in Zoeterwoude in verhuur. Onze huurinkomsten namen daarom in 2025 toe tot € 4,4 miljoen (2024: € 3,7 miljoen). Mede hierdoor is ons resultaat vóór waardeveranderingen en belastingen gestegen ten opzichte van vorig jaar tot een positief resultaat van ongeveer € 0,4 miljoen.

Aan onderhoud gaven we € 0,8 miljoen uit (2024: € 1,1 miljoen).

De solvabiliteit bedraagt eind 2025 77% (2024: 90%). De afname van de solvabiliteit is met name het gevolg van het aantrekken van een lening van € 24,0 miljoen ten behoeve van de financiering van de aankoop van nieuwe complexen. Het eigen vermogen van Vastgoed zorgsector bedraagt eind 2025 € 123,6 miljoen (2024: 121,8 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 richtlijnen van de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 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. De marktwaarde van ons vastgoed bedroeg eind 2025 € 116,4 miljoen (2024: € 90,9 miljoen).

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.

2. Interne beheersing en risicomanagement

Vastgoed zorgsector kent een systeem van interne beheersing 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 2025 onderscheidde zijn in de onderstaande tabel opgenomen (in willekeurige volgorde, gescheiden in extern en intern gerichte risico's):

Overzicht top risico's 2025

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	Financiële ratio's

De voornaamste risico's en onzekerheden kunnen, wanneer zij zich voordoen, invloed hebben op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving en op de financiële positie of het resultaat van Vastgoed zorgsector. De impact verschilt per risico. Zo kunnen stijgende bouw- en onderhoudskosten en schaarste op de markt leiden tot hogere investerings- en exploitatielasten, terwijl datakwaliteit, datamanagement en cybercrime de kwaliteit, beschikbaarheid en betrouwbaarheid van financiële informatie kunnen raken. Politieke onvoorspelbaarheid, lokale besluitvorming en ontwikkelingen in woonlasten kunnen daarnaast effect hebben op investeringsbesluiten, waarderingen, kasstromen en financiële ratio's. Via scenario-analyses en periodieke monitoring brengen wij deze mogelijke effecten in beeld en beoordelen wij of aanvullende beheersmaatregelen nodig zijn.

Naast de top risico's zijn er 6 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
- Privacy en Datalek
- Projectrisico's

Vanaf 2024 vindt jaarlijks op één van die onderwerpen een verdiepende risico sessie plaats, gemodelleerd naar de risico sessie om de belangrijkste risico's te bepalen. Het onderwerp

voor 2025 was project risico's. In 2026 heeft de sessie betrekking op het verhuurproces.

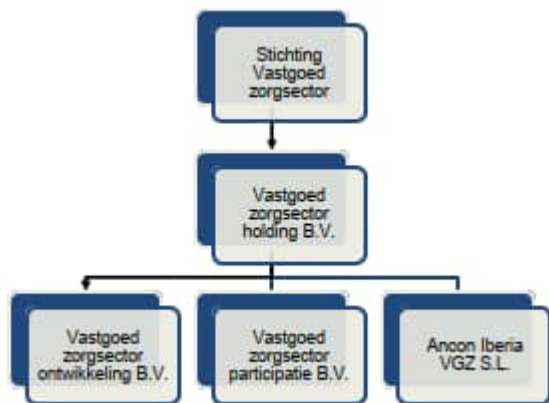
Naast de beheersing van de top risico's wordt in de bedrijfsvoering ook veel gedaan aan (indirect) risicomanagement. Voorbeelden hiervan zijn onze scherpe interne normen waaraan de financiële positie minimaal dient te voldoen en management van fraude- en corruptie risico's. Zo beheerst de organisatie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

3. Deelnemingen

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

Overzicht deelnemingen (per 31.12.2025)



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. Alle aandelen van deze vennootschap zijn in bezit van Vastgoed zorgsector holding BV.

In 2025 leverde Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV aan Stichting Vastgoed zorgsector 70 nog te realiseren woningen en 70 parkeerplaatsen op in het project Victoria Veste in Ede.

- *Vastgoed zorgsector participatie BV*. Deze rechtspersoon heeft als doel om vastgoed aan te kopen en te exploiteren, samen met een partner. Alle aandelen van deze vennootschap zijn in bezit van Vastgoed zorgsector holding BV.

In deze rechtspersoon vonden in 2025 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. Alle aandelen van deze vennootschap zijn in bezit van Vastgoed zorgsector holding BV.

In deze rechtspersoon vonden in 2025 geen activiteiten plaats, anders dan dat wij de verkoopmogelijkheden van deze grond onderzochten en uitgaven deden ten behoeve van het beheer van de grond.

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 2025 is in onderstaand rooster van aftreden aangegeven:

Samenstelling bestuur Vastgoed zorgsector in 2025

Naam	A. Azouz	T.G. van Beek	D. van Bodegom	W.M. de Jong	A.J.M. Loogman	Y. Roghair	G. de Ruiter
Geboortejaar	1977	1969	1978	1960	1962	1972	1958
Geslacht	Man	Vrouw	Man	Man	Man	Vrouw	Man
Functie	Lid	Vice-voorzitter (tot 31.12-25)	Lid (vanaf 01.01.26 vice-voorzitter)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Datum eerste benoeming	01.07.24	01.01.21	01.07.25	01.08.19	01.07.17	01.08.19	01.07.24
Herbenoemd per	n.v.t.	01.01.25	n.v.t.	01.08.23	01.07.21	01.08.23	n.v.t.
Benoemd tot	01.07.28	01.01.29	01.07.29	01.08.27	01.07.25	01.08.27	01.07.28

André Loogman trad 1 juli 2025 af als bestuurder en was niet meer herbenoembaar. David van Bodegom trad toe tot het bestuur.

Het vice-voorzitterschap van het bestuur wisselt. David van Bodegom nam het vice-voorzitterschap per 1 januari 2026 over van Tia van Beek, die deze rol in 2025 vervulde.

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.

Ton de Rond stopte per 1 juli 2025 als directeur van Vastgoed zorgsector vanwege het aanvaarden van een functie bij een andere werkgever. Om deze reden benoemde het bestuur Stella Vos per 15 november 2025 als nieuwe directeur van Vastgoed zorgsector.

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 eens in de twee jaar 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;
 - o Het fiscaal statuut;
 - o De integriteitscode;
 - o De klokkenluidersregeling.
- Een beleggingscommissie adviseert de directie over (des-)investeringen.
- Een treasurycommissie adviseert de directie over treasury-activiteiten.

4. Het bestuur in 2025

Overzicht vergaderingen en besluiten

Het bestuur kwam in 2025 vier keer in een vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen hield het bestuur een strategiedag, themabijeenkomst en een propertytour.

In 2025 nam het bestuur onder meer besluiten over:

- De meerjarenbegroting 2026-2039, waarin opgenomen de taakstellende begroting voor 2025 en de te hanteren financiële normen om een gezonde financiële positie te behouden;
- De opdrachtverlening van controle van de jaarstukken 2025 aan de accountant, op basis van een door de accountant opgestelde controlplan;
- Het vaststellen van de jaarstukken 2024,

- Het intern control- en auditplan 2025 en 2026;
- Het treasuryjaarplan 2025 en 2026;
- Het aanwijzen van de vice-voorzitter in 2026;
- Benoeming van een nieuwe directeur (Stella Vos);
- Benoeming David van Bodegom;
- De bezoldiging van het bestuur in 2025.

In 2025 sprak het bestuur met de directie onder meer over de volgende onderwerpen:

- De managementletter en het accountantsverslag van de accountant;
- De kwartaalrapportages;
- Vastgoed zorgsector als werkgever.

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 ForvisMazars accountants aangewezen als accountant voor de controle van de jaarstukken 2023 en verder, vanaf het vaststellen van de jaarstukken 2022 op 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 (Tia van Beek, vanaf 1 januari 2026 David van Bodegom)

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), Abdelilah Azouz (lid) en André Loogman (lid, tot 01.07.25) vormden in 2025 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 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 Guido de Ruiters (lid) vormden in 2025 de vastgoedcommissie. De 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 (Tia van Beek, vanaf 1 januari 2026 David van Bodegom, 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 2025 de volgende (neven)functies:

De heer A. Azouz

Abdelilah Azouz is eigenaar van Dignovation. Hij vervulde in 2025 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Lid Raad van Commissarissen Woonforte
• Lid Raad van Toezicht Arkin (vanaf 13.11.25)
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector
• Lid Raad van Commissarissen Habion

Mevrouw mr. T.G. van Beek

Tia van Beek was tot 31 december 2025 managing director - asset management europe bij Principal Real Estate, een organisatie die investeert in vastgoed. Zij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
• 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 bestuur Vastgoed zorgsector
• Lid Raad van Commissarissen Habion

De heer prof. dr. D. van Bodegom

David van Bodegom is in het dagelijks leven hoofd onderzoek van Leyden Academy on Vitality and Ageing. Ook is hij bijzonder hoogleraar Vitaliteit in een verouderende populatie aan het Leids Universitair Medisch Centrum. Hij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Lid Raad van Toezicht Gezondheidscentrum Kersenboogerd
• Lid Raad van Advies, Nationaal Ouderenfonds
• Lid Raad van Toezicht stichting Omring
• Lid stichtingsbestuur Parnassia Groep (vanaf 01.04.25)
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector (vanaf 01.07.25)
• Lid Raad van Commissarissen Habion (vanaf 01.07.25)

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 in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep
• Voorzitter curatorium Groen van Prinstererstichting, wetenschappelijk bureau ChristenUnie
• Voorzitter bestuur Vastgoed zorgsector
• Voorzitter 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 in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
• Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis
• Lid Raad van Toezicht Vivium zorggroep
• Penningmeester Team Alzheimer
• Strategisch partner EQili Nederland
• Lid Raad van Toezicht ASVZ
• Lid Raad van Commissarissen Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht
• Externe vertrouwenspersoon bij toetsingen door DNB en AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid van te benoemen commissarissen en bestuurders (vanaf 2025)
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector (tot 01.07.25)
• Lid Raad van Commissarissen Habion (tot 01.07.25)

Mevrouw drs. Y. Roghair RA

Yvonne Roghair is Hoofd Finance & Control bij de Stichting Nederlandse Wetenschappelijke Onderzoek Instituten. Zij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
Lid Raad van Commissarissen WoonInvest
Lid bestuur Vastgoed zorgsector
Lid Raad van Commissarissen Habion

De heer G. de Ruiter

Guido de Ruiter werkte als zelfstandig adviseur op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Hij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties
Lid Landelijk expertteam huisvesting aandachtsgroepen, ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Lid Raad van Commissarissen Bazalt Wonen (tot 15.02.25)
Lid Raad van Toezicht Welzijn Capelle aan den IJssel
Docent/trainer bij de Finance Ideas Academie en de Corporatie Academie.
Lid bestuur Vastgoed zorgsector
Lid Raad van Commissarissen Habion

Nevenfuncties directie

De leden van de directie vervulden in 2025 de volgende (neven)functies.

Overzicht (neven)functies leden directie in 2025

Lid bestuur	Nevenfunctie	Bezoldiging
P. Boerenfijn	Directeur Stichting Vastgoed zorgsector	Nee
	Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Filmtheater Hilversum (tot 31.12.25)	Nee
	Lid bestuur Amsterdam Federatie van Woningcorporaties (tot 24.01.25)	Nee
T. de Rond (bestuurder tot 01.07.25)	Directeur Stichting Vastgoed zorgsector (tot 30.06.25)	Nee
	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
	Penningmeester VVE Zekkenstraat	Nee
S. Vos (bestuurder vanaf 15.11.25)	Lid Raad van Toezicht MBO Amersfoort	Ja
	Directeur Stichting Vastgoed zorgsector (vanaf 15.11.25)	Nee

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 2025 was als volgt:

- Voorzitter: € 7.324
- Lid: € 5.314

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-november. Het bestuur besloot op basis hiervan begin 2026 tot indexatie van de bezoldiging per 1 januari 2026 met 3,4%.

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 2025 tweemaal aanwezig bij het overleg tussen de directie en de Ondernemingsraad. Daarnaast besprak een vertegenwoordiging van de Ondernemingsraad eenmaal 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 2025 kreeg dit vorm door het volgen van diverse cursussen en het bijwonen van diverse bijeenkomsten.

Zelfevaluatie bestuur

Het bestuur bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren.

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 en de commissie in behandeling heeft genomen.

Aantal klachten

De klachtencommissie ontving in 2025 géén klachten (2024: 0).

Reglement klachtencommissie

De klachtencommissie is onafhankelijk en handelt op basis van het Reglement Klachtencommissie Vastgoed zorgsector. Het reglement is te vinden op www.vastgoedzorgsector.nl.

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	Herbenoemd per	Benoemd tot
Mevrouw Y. Grooten	Voorzitter	01.10.18	01.01.21	28.09.26
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	04.09.26

Amsterdam, januari 2026

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

Bijlage 1: Overzicht vastgoed per gemeente
(per 31-12-2025)

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				
Ede	70	Victoria Veste, <i>Ede</i>	2025				Eind 2025 namen wij de nieuwbouw Victoria Veste in bezit. De start verhuur vond begin 2026 plaats.
Huizen				39	Voor Anker dependance, <i>Huizen</i>	1971	Wij onderzoeken de mogelijkheid van sloop- nieuwbouw van het zorggebouw naar zelfstandige woningen.
Kampen	23	De Wederick, <i>Kampen</i>	2012				Wij zijn voornemens Walburcht te verkopen omdat de woningen minder geschikt zijn voor ouderen. In 2026 starten wij de verkoopprocedure.
	12	Walburcht, <i>Kampen</i>	1988				
Lochem	40	Beekweide, <i>Eefde</i>	1974				De Bloemenkamp verhuurden wij tot 01-02-2026 aan de gemeente die er Oekraïense vluchtelingen in huisvestte. Wij zijn voornemens De Bloemenkamp te vervangen door nieuwbouw.
	37	De Bloemenkamp, <i>Gorssel</i>	1960				
Zoeterwoude	43	Verde Vista, <i>Zoeterwoude</i>	2024				
Zutphen	59	Ubuntu II, <i>Zutphen</i>	2022				
<i>Totaal</i>	399			39			
Verkocht							
Oude IJsselstreek	20	De Baander II, <i>Terborg</i>	1988				Betreft economisch eigendom. Wij hebben deze locatie in 2024 verkocht. De levering vond in 2025 plaats.
Grondlocatie							
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 *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.

**STICHTING VASTGOED ZORGSECTOR
TE UTRECHT**

Rapport inzake jaarstukken 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2025	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	5
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025	6
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025	18
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	27
7	Overige toelichting	31
8	Enkelvoudige balans per 31 december 2025	33
9	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	34
10	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	35
11	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025	36
12	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	42
13	Overige toelichting	46

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring onafhankelijke accountant	49
---	--	----

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2025

Geconsolideerde balans per 31 december 2025

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

Overige toelichtingen

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(na resultaatbestemming)

		31 december 2025		31 december 2024	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)				
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie			708		931
Vastgoedbeleggingen	(2)				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		116.382		90.935	
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling		258		15.657	
			116.640		106.592
Financiële vaste activa	(3)				
Overige vorderingen			-		2
			117.349		107.525
Vlottende activa					
Vorraden	(4)		9.106		8.444
Vorderingen	(5)				
Debiteuren		1.385		1.429	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-		70	
Overige vorderingen		362		171	
Overlopende activa		683		487	
			2.430		2.157
Liquide middelen	(6)		30.923		17.000
			42.459		27.601
			159.807		135.126

		31 december 2025		31 december 2024	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA					
Groepsvermogen	(7)		123.653		121.719
Langlopende schulden	(8)				
Leningen kredietinstellingen			33.059		9.257
Kortlopende schulden	(9)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		198		198	
Schulden aan leveranciers		1.150		1.779	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		369		1.012	
Overige schulden		-		10	
Overlopende passiva		1.378		1.151	
			3.095		4.150
			159.807		135.126

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025		2024	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN					
Huuropbrengsten	(10)	4.371		3.658	
Verkoop bestaand bezit	(11)	2.460		-	
Bruto-omzetresultaat			6.831		3.658
Doorbelastingen	(12)	14.615		13.380	
Overige bedrijfsopbrengsten	(13)	500		379	
			15.115		13.759
Som der bedrijfsopbrengsten			21.946		17.417
Kosten					
Boekwaarde verkoop bestaand bezit	(14)	1.206		-	
Lonen en salarissen	(15)	6.956		6.336	
Sociale lasten en pensioenlasten	(16)	2.182		2.014	
Overige personeelskosten	(17)	1.955		2.725	
Afschrijvingen	(18)	297		290	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(19)	-4.826		-4.678	
Overige waardeveranderingen	(20)	3.868		-1.492	
Huisvestingskosten	(21)	836		677	
Exploitatiekosten	(22)	550		396	
Algemene kosten	(23)	5.339		4.191	
Lasten onderhoud	(24)	946		1.141	
			19.310		11.601
Bedrijfsresultaat			2.636		5.816
Rentebaten	(25)	117		245	
Rentelasten	(26)	-536		-444	
Financiële baten en lasten			-419		-199
Resultaat			2.217		5.617
Belastingen	(27)		-282		-251
Resultaat			1.935		5.367

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2025		2024	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele Ontvangsten</i>					
Huurontvangsten zelfstandige woningen		3.610		2.835	
Huurontvangsten intramuraal		285		281	
Huurontvangsten BOG		100		99	
Huurontvangsten parkeerplaatsen		98		95	
Vergoedingen		12		-38	
Overige Bedrijfsontvangsten		14.730		12.253	
Ontvangen interest (deposito's)		117		217	
			18.952		15.742
<i>Operationele Uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers		9.066		8.349	
Onderhoudsuitgaven		954		1.173	
Overige Bedrijfsuitgaven		7.873		7.613	
Betaalde interest		436		445	
Vennootschapsbelasting		250		226	
			-18.579		-17.805
Kasstroom uit operationele activiteiten			373		-2.063

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Ref:	2025		2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		2.460		500
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	12.567		12.214	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	89		159	
Investerings overig	56		66	
		-12.712		-12.438
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-10.252		-11.938
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.252		-11.938
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		24.000		-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing leningen		198		198
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		23.802		-198
		13.923		-14.199
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	17.000		31.199	
Liquide middelen per 31 december	30.923		17.000	
		13.923		-14.199

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Vastgoed zorgsector en haar groepsmaatschappijen ('de Groep') bestaan voornamelijk uit de bouw en exploitatie van woningen voor ouderen.

De organisatie is een niet winst beogende instelling (NWI).

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Vastgoed zorgsector is feitelijk en statutair gevestigd op Parijsboulevard 143G te Utrecht en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30050804.

Schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen en zijn er geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Vastgoed zorgsector zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Consolidatie

Stichting Vastgoed zorgsector te Utrecht staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting Vastgoed zorgsector te Utrecht staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Vastgoed zorgsector holding BV Houten	100,00
Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV Houten	100,00
Vastgoed zorgsector participatie BV Utrecht	100,00
Ancon Iberia S.L. Alfaz del Pi (Spanje)	100,00

Vastgoed zorgsector holding BV is de moeder van de overige drie deelnemingen.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van stichting Vastgoed Zorgsector en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Vastgoed zorgsector en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de stichting. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultatenrekening zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich borgen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de Winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economisch eigendom. De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Overige financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Stichting Vastgoed zorgsector leningen u/g, vorderingen, liquide middelen, langlopende en kortlopende schulden. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Afschrijving

Actief

%

Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

10-25

Vastgoedbeleggingen

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking van de vastgoedbeleggingen worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

De gekozen prijsgrondslag voor de vastgoedbeleggingen betreft waardering tegen actuele waarde. Gezien het hanteren van de prijsgrondslag actuele waarde, worden alle vastgoedbeleggingen tegen reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van een vastgoedbelegging geeft weer de actuele marktsituatie en omstandigheden op de balansdatum. De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt beschouwd als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum.

Vaststellen reële waarde

Om de reële waarde van de portefeuille van Stichting Vastgoed zorgsector te bepalen, worden alle objecten gewaardeerd als objectspecifieke taxatie. De taxatie wordt verricht door een externe, onafhankelijke en deskundige taxateur. Bij een objectspecifieke taxatie worden NRV-richtlijnen gebruikt en zijn alle parameters (zoals disconteringsvoet, exit yield, markthuur, inflatie- en kostenreeksen) vrij in te vullen door de externe taxateur. Hierbij zal de taxateur op basis van marktontwikkelingen en expertise de parameters inschatten en onderbouwen. Hiervoor ligt de onderzoeksverplichting bij de taxateur en is de taxateur hiervoor ook aansprakelijk. Parameters zoals (gemeentelijke-)belastingen zullen worden overgenomen uit de beschikbare overheidsdata, door de taxateur. De uitkomsten van de taxateur worden intern geanalyseerd door de afdeling portefeuille management.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, locatie en huursituatie. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is tot stand gekomen door middel van een object specifieke taxatie middels de Netto Contante Waardeberekening en/of de kapitalisatiemethode. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarin de stichting actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat/ herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging en wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Het positieve verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille toegelicht bij het eigen vermogen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen van Stichting Vastgoed zorgsector in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Stichting Vastgoed zorgsector in de marktwaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Stichting Vastgoed zorgsector in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Als en voor zover Stichting Vastgoed zorgsector niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeveranderingen in het eigen vermogen worden verwerkt.

Als de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Als en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zo nodig een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt als en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Vorraden

De voorraad grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie en verkoop worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten.

Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de actuele waarde (opbrengstwaarde) lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiervoor wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Langlopende schulden hebben een verwachte looptijd van langer dan één jaar.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In een zakelijke transactie zal de reële waarde op het moment van de transactie gelijk zijn aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden dienen in de waardering bij eerste verwerking te worden opgenomen. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van korter dan één jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Opbrengstverantwoording

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden vastgesteld rekening houdend met de wettelijke bepalingen. In die gevallen waarin er nog geen definitieve huurprijsvaststelling bekend is, wordt een voorlopige huurprijs bepaald. Deze opbrengsten betreffen de huren die betrekking hebben op het boekjaar na aftrek van huurderiving.

Verkoopopbrengsten

De verkoopopbrengst wordt verminderd met de boekwaarde van het verkochte bezit, hetgeen per saldo het resultaat van de transactie weergeeft tegen de actuele waarde op het moment van verkoop.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder wordt onder andere de opbrengst van de doorbelasting (naar Habion) en de overige dienstverlening aan derden verantwoord.

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Personeelsbeloningen en pensioenen

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Hieronder zijn de salarissen, sociale lasten en pensioenpremies met betrekking tot de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen.

Personeelsbeloningen/pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het betreffende fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van de fondsen en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat.

Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met de fondsen, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het betreffende pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

In verband met de waardering tegen actuele waarde worden de waardemutaties van de vastgoedbeleggingen verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige bedrijfslasten

Onder deze post worden de overige exploitatielasten zoals onroerendzaakbelastingen en verzekeringen verantwoord. Tevens zijn hieronder de overige werkorganisatiekosten zoals huisvestingskosten, kosten bestuur, algemene kosten en overige personeelskosten verantwoord. Laatstgenoemde kosten zijn op basis van vaste verdeelsleutels verrekend tussen stichting Habion en Stichting Vastgoed zorgsector.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Als rentebaten worden de (te) ontvangen rentevergoedingen op leningen u/g, banktegoeden, effecten en overige liquide middelen verantwoord, alsmede geactiveerde bouwrente.

Onder deze post zijn de rentelasten met betrekking tot de schulden opgenomen. Eventuele boeterente wordt rechtstreeks ten laste van het resultaat verwerkt.

Dividenden

Te ontvangen dividenden van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en effecten, worden verantwoord zodra Stichting Vastgoed zorgsector het recht hierop heeft verkregen.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Doorbelasting kosten aan Stichting Habion

Tussen de stichtingen Habion en Vastgoed zorgsector bestaat een kostendelingsovereenkomst, waarbij de gezamenlijke personeelskosten en werkorganisatiekosten over de beide stichtingen worden verdeeld. In 2025 bedroeg de verdeling Habion 85% en Vastgoed zorgsector 15% (voorgaand jaar: idem). De kosten van directievoering worden voor 15% doorbelast van Stichting Habion aan Stichting Vastgoed zorgsector.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie		
Aanschaffingswaarde	2.425	2.158
Cumulatieve afschrijvingen	-1.494	-1.335
Boekwaarde per 1 januari	931	823
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	74	399
Afschrijvingen	-297	-290
Correctie afschrijvingen reeds aanschafwaarde	-29	-131
Correctie reeds afgeschreven afschrijvingen	29	131
	-222	108
Aanschaffingswaarde	2.470	2.425
Cumulatieve afschrijvingen	-1.762	-1.494
Boekwaarde per 31 december	708	931

De berekende afschrijvingen over de activa t.d.v. exploitatie over het boekjaar 2025 bedragen € 296.865. Conform vastgestelde verdeelsleutel verhouding Habion/ Vastgoed zorgsector -zijnde 85/15- is 85% van € 296.865 is € 252.335 doorbelast aan Habion. De afschrijvingslasten voor Stichting Vastgoed zorgsector bedragen € 296.865 minus € 252.335 is € 44.530 (15% van € 296.865).

2. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Stand per 1 januari	90.935	70.817
Investeringsen en aankopen	26.350	15.018
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.298	3.841
Overige waardeveranderingen	-4.002	1.079
Voorraad mutatie	-1.199	180
Stand per 31 december	116.382	90.935

Stichting Vastgoed zorgsector te Utrecht

Parameters

De vastgoedportefeuille van Stichting Vastgoed zorgsector is gewaardeerd middels object specifieke taxaties conform de geldende NRV-T-richtlijnen. Dit houdt in dat de taxateur vrij is alle parameters naar eigen inzicht vorm te geven.

Onderstaand de bandbreedtes van de parameters:

	Min.	Max.
Disconteringsvoet	3,00%	12,00%
Exit Yield	0,00%	11,96%

Prijs- en inflatiereeksen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Huurstijging woningen						
Min	3,20%					
Max	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaarde Woningen						
Min	4,00%					
Max	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	Min.	Max.
Markthuur		
Woningen	€ 415,00	€ 1.505,00
Parkeren	€ 10,00	€ 195,00
Leegwaarde		
Woningen	€ 127.000	€ 587.000
Parkeren	€ 3.750	€ 42.500
Mutatiegraad		
Woningen	5,00%	15,00%
Parkeren	7,00%	15,00%
Ondershoudslasten		
Woningen (per vhe)	€ 1.107	€ 2.358
Parkeren (per vhe)	€ 70	€ 239
BOG/MOG/ZOG (per m2 BVO)	€ 7,69	€ 12,42

Brand- en stormverzekering

Voor de activa van Stichting Vastgoed Zorgsector is een verzekering afgesloten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. Dezelfde polis als voorgaand jaar is van kracht.

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 7,3 miljoen (2024: € 9,0 miljoen), dit is enkel van toepassing op de zorginstellingen.

Separaat is er voor woningen op VHE-niveau een verzekering afgesloten met een totale verzekerde waarde van € 70,8 miljoen (2024: € 61,9 miljoen) met een maximale schade-uitkering van € 60 miljoen per locatie en met een eigen risico van € 2.500 per gebeurtenis.

In totaal bedraagt de verzekerde waarde € 78,1 miljoen (2024: € 70,9 miljoen). De wijziging van de verzekerde waarde wordt veroorzaakt door aan- en verkopen of hertaxatie van de gebouwen.

De WOZ-waarde voor het totale bezit bedraagt € 120,9 miljoen (peildatum 01-01-2024).

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling		
Stand per 1 januari	15.657	16.866
Investerings en aankopen	11.547	13.556
Voorraad mutatie	-26.946	-14.765
Stand per 31 december	258	15.657

In december 2025 is het project Victoria Veste te Ede opgeleverd. Het vastgoedobject is door Stichting Vastgoed zorgsector verworven van Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV tegen een marktconforme prijs en aansluitend in exploitatie genomen.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	-	2

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	2	24
Mutatie	-2	-23
	-	1
Stand per 31 december	-	2

Per 31 december 2025 zijn er geen verrekenbare verliezen meer.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
4. Voorraden		
Voorraad grondpositie	9.106	8.444
Voorraad grondpositie		
Grondwaarde activering	12.421	12.287
Cumulatieve waardevermindering	-6.295	-6.295
Cumulatieve terugname waardevermindering	2.981	2.453
	9.106	8.444

De post 'grond- en ontwikkelposities' betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen of die worden aangehouden om te verkopen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc.).

5. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	1.392	1.429
Voorziening dubieuze debiteuren	-7	-
	1.385	1.429

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	70
------------------------	---	----

Overige vorderingen

Overigen	362	171
----------	-----	-----

Alle opgenomen overige vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Overlopende activa

Uffizi kantoorgebouw	371	419
Te verrekenen met vastgoedmanagers	55	-
Diverse transitoria	257	68
	683	487

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
6. Liquide middelen		
Banksaldi	30.923	17.000

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar, onder aftrek van een afgegeven bankgarantie ter grootte € 55.314,- gerelateerd aan kantoorpand te Leidsche Rijn.

Onder de liquide middelen zijn deposito's begrepen ad € 20.000.000, met een looptijd tot 17 maart 2026.
De liquide middelen staan voor een bedrag van € 8.545.227 ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 39 van dit rapport.

8. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Lening ING Real Estate Finance</i>		
Stand per 1 januari	9.455	9.702
Nieuwe lening	24.000	-
Aflossingen	-198	-248
Stand per 31 december	33.257	9.455
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-198	-198
Langlopend deel per 31 december	33.059	9.257

In 2022 is er ten behoeve van de financiering van de aankoop van Zutphen Noorderhaven (Ubuntu) een lening afgesloten door Stichting Vastgoed zorgsector met als onderzetting complex Oostpoort in Amsterdam. De lening heeft een looptijd van 10 jaar en is afgesloten bij ING Real Estate Finance. De reële waarde van de lening bedraagt op 31-12-2025 € 10.487.261,- (2024: € 11.380.097,-) met een rentepercentage van 4,59% en een looptijd tot 1 oktober 2032.

In 2025 zijn er ten behoeve van de financiering van de aankoop van Ede - Victoria Veste drie nieuwe leningen met een totale waarde van € 24.000.000,- afgesloten met als onderzetting complexen in Kampen, Kudelstaart, Zoeterwoude en Zutphen. De leningen hebben een looptijd van 4, 5 en 6 jaar en zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. De reële waarde van de drie leningen samen bedraagt op 31-12-2025 € 25.401.780,- met rentepercentages van 3,58%, 3,65% en 3,77% en looptijden tot 01-01-2030, 01-01-2031, 01-01-2032.

9. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Afflossingsverplichting komend boekjaar	198	198
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.150	1.779

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	15	54
Omzetbelasting	237	851
Loonbelasting en sociale lasten	117	107
	<u>369</u>	<u>1.012</u>

In de jaarrekening van 2024 is bovenstaande specificatie abusievelijk foutief opgenomen. Dit is in de vergelijkende cijfers hersteld en dit betreft enkel een presentatiecorrectie.

Overige schulden

Overige schulden	<u>-</u>	<u>10</u>
------------------	----------	-----------

Overlopende passiva

Reservering vakantiegeld en sociale lasten	676	699
Nog te ontvangen projectfacturen	295	-
Diversen	368	259
Te verrekenen met vastgoedmanagers	-	193
Niet vervallen rente	39	-
	<u>1.378</u>	<u>1.151</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

Stichting Vastgoed zorgsector vormt samen met Vastgoed zorgsector holding BV en Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaard voorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Vastgoed zorgsector holding BV vormt samen met Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV en Vastgoed zorgsector participatie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting voor alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen. Bij de fiscale eenheid als geheel is er gedurende 2025 sprake van een fiscale winst. De vennootschapsverplichting over dit jaar is ten laste van de eerder gevormde latentie gebracht.

Bankgaranties

Per 31 december 2025 zijn bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 55.314 ten behoeve van de huurbetaling. De bankgarantie is afgegeven door de ING, met garantienummer NLNTFSBG10021764 met als begunstigde Leidsche Rijn Centrumplan BV.

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangegane investeringsverplichtingen vastgoedbeleggingen

Ultimo boekjaar bedraagt de openstaande verplichting voor investeringen € 108.634 (2024: € 245.857).

Leaseverplichtingen

Er worden 34 auto's gehuurd (operational lease). De hieruit voortvloeiende totale verplichting bedraagt € 1.129.637 met een maximale looptijd van 5 jaar (2024: 32 auto's € 1.013.376).

Ultimo boekjaar bedraagt de totale verplichting € 1.129.637 waarvan € 384.683 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 744.953 een looptijd tussen 1 tot 5 jaar heeft.

Huurverplichtingen Locatie Leidsche Rijn

Per 1 november 2018 is een huurcontract aangegaan met Leidsche Rijn Centrumplan BV voor het kantoorgebouw 'Uffizi' gelegen aan de Parijsboulevard 143 te Utrecht, daarvan het gedeelte zijnde ca 795 m2 v.v.o. kantoorruimte gelegen op de derde verdieping, inclusief algemene ruimten (inclusief fietsenstalling, alsmede 23 parkeer abonnementen in de openbare parkeerkelder). De resterende huurtermijn is 8 jaar. Per balansdatum bedraagt de totale verplichting € 2.424.700 (in 2024: € 2.643.675).

Ultimo boekjaar bedraagt de totale verplichting € 2.424.700, waarvan € 309.536 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft, € 1.238.145 een looptijd tussen de 1 en 5 jaar heeft en € 877.019 een looptijd langer dan 5 jaar heeft.

Huurverplichtingen locatie Rotterdam

Per 1 november 2023 is een huurcontract aangegaan met Stichting Habion voor het kantoorgebouw in Rotterdam, gelegen aan het Minervaplein1 (3054 TA) te Rotterdam, waarvan het gedeelte zijnde 742 m2 v.v.o. kantoorruimte. De resterende huurtermijn is 7 jaar. Per balansdatum bedraagt de totale verplichting € 914.654 (2024: € 112.933), waarvan € 116.764 een looptijd van minder dan een jaar heeft en € 467.057 een looptijd tussen de 1 en 5 jaar heeft.

ICT Dienstverlening

Vanaf 28-1-2022 is een contract afgesloten met een ICT dienstverlener. Deze ICT dienstverlener zal vanaf dat moment alle ICT beheer uitvoeren. Het contract met de ICT dienstverlener heeft een looptijd van 48 maanden. De hieruit voortvloeiende totale verplichting bedraagt € 39.277 (2024: € 448.978), waarvan € 39.277 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 0 een looptijd tussen de 1 en 5 jaar heeft.

Financiële instrumenten

Algemeen

Financiële instrumenten omvatten bij stichting Vastgoed zorgsector leningen u/g, vorderingen, liquide middelen, langlopende en kortlopende schulden. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

Valutarisico

Stichting Vastgoed zorgsector is enkel werkzaam binnen Europa en loopt geen valutarisico. Alle inkomsten en uitgaven zijn in euro's.

Renterisico en kasstroomrisico

Stichting Vastgoed zorgsector loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Vastgoed zorgsector risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Vastgoed zorgsector risico's over de marktwaarde.

Debiteurenrisico

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. Stichting Vastgoed zorgsector monitort de kredietwaardigheid van de huurdebiteuren periodiek, om vroegtijdig inzicht te krijgen in potentiële problemen. Daarnaast wordt het debiteurensaldo maandelijks geanalyseerd en gerapporteerd; bijzonderheden worden op het adequate niveau besproken.

Kredietrisico

Het krediet heeft geen faciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Stichting Vastgoed zorgsector bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven. Om het liquiditeitsrisico te mitigeren worden pas harde investeringsverplichtingen aangegaan als de financiering gegarandeerd is.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
10. Huuropbrengsten		
Huren	4.322	3.736
Huurderving wegens leegstand	-96	-78
Huren voorgaand jaar	152	-
	4.378	3.658
Mutatie dubieuze debiteuren	-7	-
	4.371	3.658
11. Verkoop bestaand bezit		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	2.460	-
12. Doorbelastingen		
Doorbelaste kosten aan Stichting Habion	14.615	13.380
13. Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen servicecontracten	252	170
Overige baten	248	209
	500	379
In het boekjaar 2025 is vastgesteld dat de opbrengsten uit hoofde van servicecontracten in het voorgaande boekjaar niet volledig zijn verantwoord. Op basis van nadere analyse blijkt dat deze opbrengsten met € 121 duizend zijn onderschat. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.		
14. Boekwaarde verkoop bestaand bezit		
Boekwaarde verkopen	1.206	-
Personeelskosten		
15. Lonen en salarissen		
Salarissen	6.956	6.336

De directeuren hebben geen arbeidsrechtelijke relatie met Stichting Vastgoed zorgsector. De lasten inzake de directeuren worden op basis van de kostenverdelingsovereenkomst met Stichting Habion aan Stichting Vastgoed zorgsector doorberekend.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
16. Sociale lasten en pensioenlasten		
Sociale lasten	1.172	1.057
Pensioenpremie	1.011	957
	<u>2.182</u>	<u>2.014</u>

De medewerkers van stichting Vastgoed zorgsector hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Pensioenfonds Zorg & Welzijn en Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2025 nemen er 86 medewerkers deel aan PFZW en 5 medewerkers nemen deel aan SPW.

Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De dekkingsgraad (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn per 31 december 2025 was 125,7% en van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties was deze 143,1%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen.

17. Overige personeelskosten

Overige personeelskosten	<u>1.955</u>	<u>2.725</u>
--------------------------	--------------	--------------

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 waren 81 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2024: 79).

18. Afschrijvingen

Materiële vaste activa	<u>297</u>	<u>290</u>
------------------------	------------	------------

19. Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-4.298	-4.678
Waardeverandering grondpositie	<u>-527</u>	<u>-</u>
	<u>-4.826</u>	<u>-4.678</u>

20. Overige waardeveranderingen

Waardevermindering vastgoed in exploitatie	2.742	-
Kosten van ontwikkeling	-	72
Waardeverandering verkoop vastgoed	1.261	-
Herwaardering voorraad	-135	-
Voorziening verlieslatend contract Loevestein	-	-340
Voorziening verlieslatend contract Verde Vista	<u>-</u>	<u>-1.224</u>
	<u>3.868</u>	<u>-1.492</u>

Overige bedrijfskosten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
21. Huisvestingskosten		
Huisvestingskosten	836	677
22. Exploitatiekosten		
Zakelijke lasten	203	131
Verzekeringen	9	8
Lasten servicekosten	273	183
Overigen	64	75
	550	396

In het boekjaar 2025 is vastgesteld dat de lasten servicekosten in het voorgaande boekjaar niet volledig zijn verantwoord. Op basis van nadere analyse blijkt dat deze kosten met € 121 duizend zijn onderschat. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

23. Algemene kosten

Administratie- en onderhoudsvergoeding	166	242
Accountantskosten	92	55
Dienstverlening	31	22
Bestuur	2	4
Algemene kosten	5.048	3.866
Bedrijfskosten	-	2
	5.339	4.191

24. Lasten onderhoud

Planmatig en groot onderhoud	623	691
Dagelijkse onderhoudsuitgaven	323	450
	946	1.141

De dagelijkse onderhoudsuitgaven betreffen het klachten-, contract en mutatieonderhoud.

Financiële baten en lasten

25. Rentebaten

Rentebaten ING bank	117	155
Rente deposito's	-	91
	117	245

26. Rentelasten

Leningen kredietinstellingen	470	440
Periodieke financieringskosten	67	5
	536	444

27. Belastingen

De belasting over het resultaat ten bedrage van € 282.491 kan als volgt worden toegelicht:

Vennootschapsbelasting	281	251
Mutatie actieve belastinglatentie	2	-
	<u>282</u>	<u>251</u>

Stichting Vastgoed zorgsector is met ingang van 1 januari 2012 partieel belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting voor het doorbelasten van personeels-, kantoor- en huisvestingskosten aan Stichting Habion. Stichting Vastgoed zorgsector en de belastingdienst hebben op 15 oktober 2014 een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin nader invulling wordt gegeven aan de belastingplicht van Stichting Vastgoed zorgsector. Op grond van de vaststellingsovereenkomst wordt de fiscaal belastbare winst van Stichting Vastgoed zorgsector berekend op basis van een 'cost plus' afspraak, inhoudende dat de fiscaal belastbare winst wordt vastgesteld op 7% van de genoemde kosten die Stichting Vastgoed zorgsector per saldo doorbelast aan Stichting Habion. De exploitatie van vastgoed en het houden van (klein) dochtermaatschappijen blijven onbelaste activiteiten.

Vastgoed zorgsector holding BV vormt samen met Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV en Vastgoed zorgsector participatie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting voor alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen. Bij de fiscale eenheid als geheel is er gedurende 2025 sprake van een fiscale winst. De vennootschapsverplichting over dit jaar is ten laste van de eerder gevormde latentie gebracht.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Stichting Vastgoed zorgsector, haar deelnemingen en hun bestuurders, toezichthouders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt stichting Vastgoed Zorgsector goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

7 OVERIGE TOELICHTING

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2025

Enkelvoudige balans per 31 december 2025

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

Overige toelichtingen

8 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (28)				
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie		708		931
Vastgoedbeleggingen (29)				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		116.382		90.935
Financiële vaste activa (30)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	25.111		28.294	
Overige vorderingen	5.600		5.600	
		30.711		33.894
		147.802		125.760
Vlottende activa				
Voorraden (31)		5.508		5.374
Vorderingen (32)				
Debiteuren	1.381		1.426	
Overige vorderingen	362		171	
Overlopende activa	4.283		487	
		6.026		2.084
Liquide middelen (33)		1.990		1.867
		13.525		9.325
		161.326		135.084

		31 december 2025		31 december 2024	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA					
Eigen vermogen	(34)				
Herwaarderingsreserve		24.646		21.608	
Overige reserves		99.008		100.111	
			123.653		121.719
Langlopende schulden	(35)				
Leningen kredietinstellingen			33.059		9.257
Kortlopende schulden	(36)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		198		198	
Schulden aan leveranciers		1.121		788	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		230		191	
Overige schulden		1.988		1.958	
Overlopende passiva		1.077		975	
			4.614		4.109
			161.326		135.084

9 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025		2024	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN					
Huuropbrengsten	(37)	4.371		3.658	
Verkoop bestaand bezit	(38)	2.460		-	
Bruto-omzetresultaat			6.831		3.658
Doorbelastingen	(39)	14.615		13.380	
Overige bedrijfsopbrengsten	(40)	471		338	
			15.086		13.718
Som der bedrijfsopbrengsten			21.917		17.376
Kosten					
Boekwaarde verkoop bestaand bezit	(41)	1.206		-	
Lonen en salarissen	(42)	6.956		6.336	
Sociale lasten en pensioenlasten	(43)	2.182		2.014	
Overige personeelskosten	(44)	1.955		2.725	
Afschrijvingen materiële vaste activa	(45)	297		290	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(46)	-4.298		-4.678	
Overige waardeveranderingen	(47)	3.868		-1.492	
Huisvestingskosten	(48)	836		677	
Exploitatiekosten	(49)	550		396	
Algemene kosten	(50)	5.305		4.166	
Lasten onderhoud	(51)	946		1.141	
			19.803		11.576
Bedrijfsresultaat			2.114		5.800
Rentebaten	(52)	246		461	
Rentelasten	(53)	-593		-503	
Financiële baten en lasten			-346		-43
Resultaat			1.767		5.757
Belastingen	(54)		-250		-228
			1.517		5.529
Resultaat deelnemingen	(55)		417		-163
Resultaat			1.935		5.367

10 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Vastgoed zorgsector.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

28. Materiële vaste activa

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie		
Aanschaffingswaarde	2.425	2.158
Cumulatieve afschrijvingen	-1.494	-1.335
Boekwaarde per 1 januari	931	823
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	74	399
Afschrijvingen	-297	-290
Correctie afschrijvingen reeds aanschafwaarde	-29	-131
Correctie reeds afgeschreven afschrijvingen	29	131
	-222	108
Aanschaffingswaarde	2.470	2.425
Cumulatieve afschrijvingen	-1.762	-1.494
Boekwaarde per 31 december	708	931

29. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Stand per 1 januari	90.935	70.817
Investeringsen en aankopen	26.350	15.018
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.298	3.841
Overige waardeveranderingen	-4.002	1.079
Voorraad mutatie	-1.199	180
Stand per 31 december	116.382	90.935

30. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Vastgoed zorgsector holding BV te Houten (100%)	25.111	28.294

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	28.294	28.457
Resultaat	417	-163
Dividend	-3.600	-
Stand per 31 december	25.111	28.294

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000

Overige vorderingen

Leningen u/g	5.600	5.600
--------------	-------	-------

Leningen u/g

De leningen u/g zijn verstrekt aan de volgende geldnemers:
- Ancon Iberia S.L.

VLOTTENDE ACTIVA

31. Voorraden

Voorraad grondpositie	5.508	5.374
-----------------------	-------	-------

32. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	1.388	1.426
Voorziening dubieuze debiteuren	-7	-
	1.381	1.426

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Ancon Iberia S.L.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	2.391	2.095
Mutatie 1	234	296
	2.625	2.391
Voorziening	-2.625	-2.391
Stand per 31 december	-	-

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overigen	362	171

Alle opgenomen overige vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Overlopende activa

Uffizi kantoorgebouw	371	419
Te ontvangen dividend	3.600	-
Te verrekenen met vastgoedmanagers	55	-
Diverse transitoria	257	68
	<u>4.283</u>	<u>487</u>

33. Liquide middelen

Banksaldi	<u>1.990</u>	<u>1.867</u>
-----------	--------------	--------------

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar, onder aftrek van een afgegeven bankgarantie ter grootte € 55.314,- gerelateerd aan kantoorpand te Leidsche Rijn.

PASSIVA

34. Eigen vermogen

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	21.608	18.009
Gerealiseerde herwaardering verkopen	-1.261	-
Ongerealiseerd waardeestijging	4.298	3.599
Stand per 31 december	24.646	21.608

Overige reserves

Stand per 1 januari	100.111	98.343
Resultaat over het boekjaar	1.935	5.367
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.298	-3.599
Gerealiseerde herwaardering verkopen	1.261	-
Stand per 31 december	99.008	100.111

Totaal eigen vermogen

Totaal eigen vermogen	123.653	121.719
-----------------------	---------	---------

35. Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening ING Real Estate Finance	33.059	9.257

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Lening ING Real Estate Finance</i>		
Stand per 1 januari	9.455	9.702
Nieuwe lening	24.000	-
Aflossingen	-198	-248
Stand per 31 december	33.257	9.455
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-198	-198
Langlopend deel per 31 december	33.059	9.257

In 2022 is er ten behoeve van de financiering van de aankoop van Zutphen Noorderhaven (Ubuntu) een lening afgesloten door Stichting Vastgoed zorgsector met als onderzetting complex Oostpoort in Amsterdam. De lening heeft een looptijd van 10 jaar en is afgesloten bij ING Real Estate Finance. De reële waarde van de lening bedraagt op 31-12-2025 € 10.487.261,- (2024: € 11.380.097,-) met een rentepercentage van 4,59% en een looptijd tot 1 oktober 2032.

In 2025 zijn er ten behoeve van de financiering van de aankoop van Ede - Victoria Veste drie nieuwe leningen met een totale waarde van € 24.000.000,- afgesloten met als onderzetting complexen in Kampen, Kudelstaart, Zoeterwoude en Zutphen. De leningen hebben een looptijd van 4, 5 en 6 jaar en zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. De reële waarde van de drie leningen samen bedraagt op 31-12-2025 € 25.401.780,- met rentepercentages van 3,58%, 3,65% en 3,77% en looptijden tot 01-01-2030, 01-01-2031, 01-01-2032.

36. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Aflossingsverplichting komend boekjaar	198	198
--	-----	-----

Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	1.121	788
---------------------------	-------	-----

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	57	54
Omzetbelasting	56	30
Loonbelasting en sociale lasten	117	107
	230	191

Overige schulden

Rekening courant Vastgoed zorgsector holding BV	1.988	1.948
Overige schulden	-	10
	1.988	1.958

Over het gemiddeld saldo van deze rekening-courantverhouding wordt een rente berekend van de 12-maands Euribor + 0,3 % opslag. Deze rekening-courant verhouding heeft een tijdelijk karakter en naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. De financiering door middel van rekening courant of lening van Vastgoed zorgsector holding BV, Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV en Ancon Iberia S.L. wordt in ieder geval tot 1 juli 2027 niet opgeëist.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende passiva		
Reservering vakantiegeld en sociale lasten	676	699
Diversen	362	83
Te verrekenen met vastgoedmanagers	-	193
Niet vervallen rente	39	-
	<u>1.077</u>	<u>975</u>

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
37. Huuropbrengsten		
Huren	4.322	3.736
Huurderving wegens leegstand	-96	-78
Huren voorgaand jaar	152	-
	4.378	3.658
Mutatie dubieuze debiteuren	-7	-
	4.371	3.658
38. Verkoop bestaand bezit		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	2.460	-
39. Doorbelastingen		
Doorbelaste kosten aan Stichting Habion	14.615	13.380
40. Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen servicecontracten	252	170
Overige baten	219	168
	471	338

In het boekjaar 2025 is vastgesteld dat de opbrengsten uit hoofde van servicecontracten in het voorgaande boekjaar niet volledig zijn verantwoord. Op basis van nadere analyse blijkt dat deze opbrengsten met € 121 duizend zijn onderschat. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

41. Boekwaarde verkoop bestaand bezit

Boekwaarde verkopen	1.206	-
---------------------	-------	---

Personeelskosten

42. Lonen en salarissen

Salarissen	6.956	6.336
------------	-------	-------

De directeuren hebben geen arbeidsrechtelijke relatie met stichting Vastgoed zorgsector. De lasten inzake de directeuren worden op basis van de kostenverdelingsovereenkomst door Stichting Habion aan Stichting Vastgoed zorgsector doorberekend.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
43. Sociale lasten en pensioenlasten		
Sociale lasten	1.172	1.057
Pensioenpremie	1.011	957
	<u>2.182</u>	<u>2.014</u>

De medewerkers van stichting Vastgoed zorgsector hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Pensioenfonds Zorg & Welzijn en Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2025 nemen er 86 medewerkers deel aan PFZW en 5 medewerkers nemen deel aan SPW.

Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De dekkingsgraad (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn per 31 december 2025 was 125,7% en van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties was deze 143,1%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen.

44. Overige personeelskosten

Overige personeelskosten	1.955	2.725
	<u>1.955</u>	<u>2.725</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 waren 81 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2024: 79).

Afschrijvingen

45. Afschrijvingen materiële vaste activa

Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	<u>297</u>	<u>290</u>
--	------------	------------

46. Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>-4.298</u>	<u>-4.678</u>
------------------------------------	---------------	---------------

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
47. Overige waardeveranderingen		
Waardevermindering vastgoed in exploitatie	2.742	-
Kosten van ontwikkeling	-	72
Waardeverandering verkoop vastgoed	1.261	-
Herwaardering voorraad	-135	-
Voorziening verlieslatend contract Loevestein	-	-340
Voorziening verlieslatend contract Verde Vista	-	-1.224
	<u>3.868</u>	<u>-1.492</u>

Overige bedrijfskosten

48. Huisvestingskosten

Huisvestingskosten	<u>836</u>	<u>677</u>
--------------------	------------	------------

49. Exploitatiekosten

Zakelijke lasten	203	131
Verzekeringen	9	8
Lasten servicekosten	273	183
Overigen	64	75
	<u>550</u>	<u>396</u>

In het boekjaar 2025 is vastgesteld dat de lasten servicekosten in het voorgaande boekjaar niet volledig zijn verantwoord. Op basis van nadere analyse blijkt dat deze kosten met € 121 duizend zijn onderschat. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

50. Algemene kosten

Administratie- en onderhoudsvergoeding	166	242
Accountantskosten	92	55
Bestuur	2	4
Algemene kosten	5.045	3.864
	<u>5.305</u>	<u>4.166</u>

51. Lasten onderhoud

Planmatig en groot onderhoud	623	692
Dagelijkse onderhoudsuitgaven	323	450
	<u>946</u>	<u>1.141</u>

De dagelijkse onderhoudsuitgaven betreffen het klachten-, contract- en mutatieonderhoud.

Financiële baten en lasten

52. Rentebaten

Rentebaten ING bank	246	370
Rente deposito's	-	91
	<u>246</u>	<u>461</u>

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
53. Rentelasten		
Leningen kredietinstellingen	526	499
Periodieke financieringskosten	67	5
	<u>593</u>	<u>503</u>
54. Belastingen		
Vennootschapsbelasting	<u>250</u>	<u>228</u>
55. Resultaat deelnemingen		
Aandeel resultaat Vastgoed zorgsector holding BV	<u>417</u>	<u>-163</u>

13 OVERIGE TOELICHTING

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

Bestemming van de winst 2025

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 1,9 miljoen toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door het bestuur is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Bezoldiging van bestuurders

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Voorzitter	7	7
Lid	5	5
	<u>13</u>	<u>12</u>

De bezoldiging van de leden van het bestuur is afhankelijk van de rol van het betreffende bestuurslid in het bestuur.

De reiskosten van de bestuurders worden vergoed op basis van een vergoeding van € 0,39 per kilometer (auto) of werkelijk gemaakte kosten (openbaar vervoer).

Bezoldiging van directie

De leden van de directie ontvangen voor deze functie geen bezoldiging. Wel kent Stichting Vastgoed zorgsector een kostendelingsovereenkomst met Stichting Habion: 15% van de kosten, waaronder de kosten van de bezoldiging van het bestuur komt ten laste van Stichting Vastgoed zorgsector.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur.

Utrecht, 29 juni 2026

Stichting vastgoed zorgsector
Namens deze,

w.g. de heer drs. W.M. de Jong, voorzitter bestuur

w.g. de heer prof. dr. D. van Bodegom, vice-voorzitter bestuur

w.g. de heer A. Azouz, lid bestuur

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek, lid bestuur

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA, lid bestuur

w.g. de heer G. de Ruiter, lid bestuur

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1. De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Stichting Vastgoed Zorgsector

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening over 2025 van Stichting Vastgoed Zorgsector te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Vastgoed Zorgsector per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vastgoed Zorgsector zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Vastgoed Zorgsector en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie van Stichting Vastgoed Zorgsector inspeelt op frauderisico's.

Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop het bestuur toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Vastgoed Zorgsector;
- Het verkrijgen van inzicht in de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing;
- Het verzoeken om inlichtingen bij de directie, de auditcommissie (als onderdeel van het bestuur), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de concern controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden het volgende frauderisico geïdentificeerd:

- Het risico dat de directie de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico op onrechtmatige betalingen door onvoldoende functiescheiding bij aanmaken en wijzigen van crediteurenstamgegevens.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door de directie	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de financiële prestaties waarop organisatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.

Risico	Werkzaamheden
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan. Wij hebben ons daarbij gericht op omvangrijke contractuele verplichtingen.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van de directie, de auditcommissie en het bestuur doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij de directie, de auditcommissie en de concern controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
Onrechtmatige betalingen door onvoldoende functiescheiding bij aanmaken en wijzigen van crediteurenstamgegevens	Wij hebben data-analyse uitgevoerd op de uitgaande betalingen via de bankrekeningen van Stichting Vastgoed Zorgsector. Hierbij hebben wij onder meer vastgesteld of onrechtmatige betalingen hebben plaatsgevonden aan medewerkers met autorisaties voor het aanmaken en wijzigen van crediteurenstamgegevens.
	Daarnaast hebben wij met behulp van data-analyse vastgesteld of betalingen hebben plaatsgevonden aan wederpartijen met meerdere bankrekeningnummers. Tevens hebben wij door middel van detailcontroles vastgesteld of betalingen zijn verricht aan de juiste wederpartij.
	Wij hebben op basis van een logboek van mutaties in crediteurenstamgegevens gedurende het boekjaar vastgesteld of sprake is geweest van mutaties die zijn verwerkt en goedgekeurd zonder vereiste functiescheiding.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Vastgoed Zorgsector mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. De directie heeft de mogelijkheid van Stichting Vastgoed Zorgsector om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met de directie besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Vastgoed Zorgsector voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van de directie van Stichting Vastgoed Zorgsector dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het directieverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en het bestuur voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Apeldoorn, 29 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA