

BESTUURSVERSLAG 2021 WELTHUIS B.V.

Jaarverantwoording/directieverslag

Hierbij brengen wij, overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, verslag uit over de activiteiten van onze besloten vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en de enkelvoudige jaarrekening, afgesloten op 31 december 2021.

Kapitaal en aandeelhouderschap

WelThuis B.V. is een onderdeel van Stichting Fundis te Gouda welke als aandeelhouder 100% van de aandelen heeft. Het geplaatst kapitaal bedraagt € 18.000, -.

Bestuur en toezicht

Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Stichting Fundis (zelfstandig bevoegd) en 2 operationeel bestuurders, die eveneens zelfstandig bevoegd zijn. De algemene vergadering van aandeelhouders benoemt de mede/operationele bestuurder(s). Er is geen Raad van Commissarissen in WelThuis B.V. De Raad van Commissarissen van Stichting Fundis houdt centraal toezicht op WelThuis B.V.

Samenstelling bestuur:

- Mevrouw M.N.C. Schouten-Boele
- De heer H.C. van Randwijk
- Stichting Fundis, de heer J.G.J.M. van den Oever

Aandeelhoudersvergaderingen worden bijeengeroepen op verzoek van het bestuur, dan wel een van de aandeelhouders. In 2021 hebben 2 aandeelhoudersvergaderingen plaatsgevonden te weten d.d. 19 juli en 1 november 2021.

Gedragscodes

WelThuis B.V. legt verantwoording af over de besteding van haar budget en de wijze waarop wordt bestuurd. De Zorgbrede Governance Code 2017 en de Wet Toezicht Zorginstellingen vormen daarbij het uitgangspunt. De statuten van WelThuis B.V. en de reglementen van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Fundis voldoen aan de uitgangspunten van de Zorgbrede Governance Code.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening wordt vastgesteld in een vergadering; RvC vergadering is op 26 mei 2022 en daarin wordt de jaarrekening vastgesteld.

Bedrijfsactiviteiten

Bedrijf(huisvesting) in de brede zin, verpleging en verzorging die wonen in de woonzorglocaties van WelThuis B.V. en cliënten met een WLZ-indicatie woonachting in hun eigen omgeving.

Bedrijfsvoering

WelThuis B.V. hanteert een beleidscyclus voor de bijstelling van de (meer)jaarplannen, begroting en businessplan. De planning- en controlcyclus is conform de cyclus van Fundis Holding afgestemd met de aandeelhouders. De belangrijkste kansen en risico's en de daaruit voortkomende acties voor de organisatie zijn verwoord in het jaarplan. Per maand worden financiële cijfers, omzet- en resultaatsgegevens, marktgroei en ontwikkeling personeelskosten gerapporteerd aan het bestuur van de B.V. en aan de aandeelhouders. Ten behoeve van de productieverantwoording is een systeem van interne beheersing ingericht. Structureel vinden controles plaats op de geregistreerde productie. Bevindingen worden gerapporteerd aan het bestuur.

WelThuis B.V. bestaat uit de eenheden WelThuis, Fundis Vastgoed en Zorgpension. De eenheden WelThuis en Fundis Vastgoed werken nauw met elkaar samen. Met de transitie van de sociale domeinen is een behoorlijk veranderingsproces op gang gekomen. Dit vraagt om tijdig anticiperen en vernieuwende woon-zorg- en welzijnsconcepten.

Zoals vermeld in de paragraaf over de ontwikkelingen gedurende het boekjaar, heeft COVID-19 een grote invloed gehad op de ontwikkelingen binnen onze organisatie.

De opbrengsten uit hoofde van geleverde zorgprestaties namen af terwijl tegelijkertijd sprake was van extra kosten als gevolg van onder meer hoog verzuim, extra kosten inzake COVID, zoals aanschaf babbelwanden om contact mogelijk te maken, schoonmaakkosten en persoonlijke beschermingsmiddelen en desinfectiezuilen.

Voor de gederfde opbrengsten en de extra kosten hebben de financiers compensatieregelingen ontwikkeld waardoor de financiële gevolgen beperkt zijn gebleven. Hierdoor is, per saldo, geen sprake van significante invloed op het vermogen ultimo boekjaar en het resultaat over het boekjaar en op de relevante financiële ratio's. Voor een specifiekere toelichting op de jaarrekeningposten verwijzen wij naar de toelichting per post in de jaarrekening.

WelThuis: Het jaar 2021

Ook dit jaar heeft WelThuis impact ervaren van de Covid-19 pandemie. Zowel in het voor- als najaar zijn er veel besmettingen geweest van bewoners en medewerkers. Met een stuurgroep is het beleid van de organisatie continu afgestemd op de richtlijnen van het RIVM en brancheorganisaties Actiz en Verenso. WelThuis heeft hierin gezocht naar het creëren van een veilig woon- en werkklimaat met aandacht voor onze doelgroep. Bewoners van WelThuis behoren tot de meest kwetsbare ouderen. Echter, de bewoners hebben ook behoefte aan contact met hun naasten en medebewoners. Met activiteiten op maat in kleine bubbels, is geprobeerd om zoveel mogelijk invulling te geven aan de dag.

Dit jaar is WelThuis gestart met het traject "High Care Verpleeghuiszorg". We zien dat nieuwe bewoners op de locaties een steeds complexere zorgbehoefte hebben. Met het traject high care verpleeghuiszorg wil WelThuis haar medewerkers zoveel mogelijk toerusten om deze zwaardere doelgroep te kunnen verzorgen en begeleiden. Per locatie is samen met zorg- en welzijnsmedewerkers en behandelaren een plan opgesteld. Multidisciplinair wordt bekeken welke ontwikkeling en ondersteuning nodig is voor teams of individuele medewerkers afgestemd op de doelgroep van de locatie. Als nulmeting hebben alle locaties meegedaan aan de scan van Waardigheid en Trots op locatie op alle thema's van het kwaliteitskader, zodat zij goed in beeld hebben hoe zij scoren op de thema's en welke groei nog gewenst of mogelijk is. Met dit traject beogen we te bereiken dat medewerkers van WelThuis zich bekwaam en bevoegd voelen om de dagelijkse zorg voor de bewoners op een passende manier te verlenen.

Naast bovenstaand traject is ook verder vormgegeven aan de afdelingen voor specialistische doelgroepen. De afdeling voor Jonge Mensen met dementie heeft haar eerste verjaardag gevierd. In dit jaar is veel aandacht geweest voor de implementatie van het concept en vormgeving van de zorg specifiek voor deze doelgroep. Eind van het jaar is de afdeling opgegaan voor het kwaliteitskeurmerk Prezo. De audit is zeer positief verlopen en inmiddels is het certificaat zonder bevindingen of ontwikkelpunten ontvangen. Een mooi resultaat voor zo'n jonge afdeling.

Als derde specialisme is in 2021 het concept voor de doelgroep Gerontopsychiatrie ontwikkeld en vastgesteld. In 2022 wordt dit concept geïmplementeerd op twee kleinschalige woongroepen van acht bewoners op de locatie Vivaldi in Zoetermeer.

Naast ontwikkelingen op het gebied van de directe zorgverlening zijn ook vorderingen gemaakt op het gebied van veilig digitaal werken. WelThuis heeft haar Informatie & Automatisering beleid vertaald in een Roadmap en heeft de doelen voor dit jaar behaald. WelThuis acht het noodzakelijk om te voldoen aan de Norm 7510 en ziet steeds sterker de urgentie om de digitalisering van zorgprocessen te stimuleren en het applicatielandschap hierop in te richten.

Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

Ook dit jaar heeft de Covid pandemie veel impact gehad op de bedrijfsvoering. Op meerdere momenten in het jaar heeft WelThuis te maken gehad met een groot aantal besmettingen van zowel bewoners als zorgmedewerkers. De pandemie eist zijn tol en geeft bij tijd en wijle een hoge werkdruk. De tijd om even op adem te komen in de zomer was kort, waardoor veel medewerkers aangeven moe te zijn. Het afgelopen jaar is het verzuim ook toegenomen en zagen we het verzuim aan het eind van het jaar zelf de 9% bereiken. In bepaalde weken was het moeilijk om alle openstaande diensten in te vullen en is er incidenteel een beroep gedaan op niet zorgmedewerkers en familie om te helpen bij het toezicht houden op de huiskamers.

Een positieve ontwikkeling is de opmars van de digitalisering in de zorg. Ons beleid is dit jaar de Multidisciplinaire overleggen digitaal te doen, tenzij de eerste contactpersoon van een bewoner dit niet wil of kan. Veel naasten geven aan dat dit voor hen plezierig en minder belastend is en ook de betrokken zorgmedewerkers en behandelaren sluiten makkelijker aan, omdat reistijd niet meer noodzakelijk is. Dit komt de kwaliteit van het overleg ten goede.

Ondanks de restricties door Covid hebben dit jaar de projecten en doelstellingen uit het jaarplan wel doorgang gevonden. Met name op het gebied van Persoonsgerichte Zorg en de Wet Zorg en Dwang is veel gebeurd.

FUNDIS Vastgoed:

Buytenhaghe (Zoetermeer)

De laatste fase van de renovatie, de Begane Grond, in Buytenhaghe is afgerond. Daarmee zijn alle oude verzorgingshuiskamers omgebouwd tot verpleeghuiskamers (studio's). Belangrijkste aanpassingen zitten in het vergroten van de sanitaire ruimte, deze is nu geschikt voor goede zorgverlening. Begin januari zijn de bewoners na een periode van drie maanden terug verhuisd van de tijdelijk locatie De Arendshoeve in Bergambacht naar hun nieuwe studio's in Buytenhaghe.

Morgenster (Zoetermeer)

Na het besluit van WelThuis om de Morgenster te transformeren naar een gelijke situatie als van Buytenhaghe, is Fundis Vastgoed begonnen aan het opzetten van een BC in samenspraak met de eigenaar van het pand Vidomes. Doel is om begin 2022 te starten met het gefaseerd renoveren van deze locatie. De lokale cliëntenraad is bij het proces nadrukkelijk betrokken.

Voor een grootschalige renovatie is een planontwikkeling opgestart. Hiervoor worden de cliëntkamers voorzien van een grotere badkamer en wordt op iedere etagevloer een volledig nieuwe huiskamer gesitueerd. Om het aantal plaatsen zoveel mogelijk in stand te houden, worden op de begane grond 5 extra plaatsen gecreëerd. Met de lokale cliëntenraad is het plan besproken. De raad heeft in Q4 goedkeuring geven. De verbouwingswerkzaamheden zullen geheel 2022 in beslag nemen.

Transferium Zoetermeer

Ondanks dat het (WelThuis) leslokaal pas in 2020 in gebruik is genomen, is binnen het Transferium een nieuw leslokaal ingericht, niet omdat het niet voldeed maar omdat de huidige positie is toegewezen aan een van de externe huurders die uitbreiding van vierkante meters wil.

De Arendshoeve (Bergambacht)

Na een periode van 1 jaar, waarin alle noodzakelijke procedures zijn gelopen, is de koop van Arendshoeve eind maart een feit. Dit voormalige Hotel is geschikt gemaakt als nieuwe Amadeus locatie voor huisvesting van 29 cliënten en in juni 2021 in gebruik genomen.

Wilgenhoven (Stolwijk)

Na de interne verbouwing van de cliëntkamers in 2020 is de renovatie van de binnentuin aangevangen. De binnentuin heeft - net als een groot deel van de Krimpenerwaard - last van verzakking van de grond. Om dit zoveel mogelijk tegen te gaan is de grond afgegraven en zijn er "damwanden" geslagen om het vervolgens weer opnieuw op te hogen. Tezamen met een werkgroep is de herinrichting vormgeven.



De Liezenborg (Haastrecht) en De Bovenberghe (Schoonhoven)

Voor beide locaties geldt dat de renovatie is voltooid na een lange periode waarin Covid-19 met enige regelmaat een verstoring in de voortgang heeft veroorzaakt. Alleen de locatie Borchleen in Schoonhoven moet nog verder onderhanden worden genomen.

De Westerweeren (Bergambacht)

Begin oktober is de zogenaamde familiekamer in gebruik genomen. De familiekamer bestaat uit twee palliatieve kamers voor patiënten met daaraan gekoppeld een ruimte voor de opvang en begeleiding van naasten van palliatieven patiënten. Westerweeren is de 2^{de} locatie waar dit is gerealiseerd.

Antwerpseweg (Gouda)

Voor het kantoorgebouw in Gouda is door een inspiratiegroep onder begeleiding van IL-Office een aanzet gegeven tot een gebouwindeling waarin het nieuwe werken kan worden ondergebracht. De uitgangspunten voor de nieuwe locatie zijn: nieuwbouw op de huidige locatie; een duurzaam gebouw dat zowel toegankelijk en functioneel is. Het nieuwe gebouw moet aanvoelen als een ontmoetingsplek. In de tweede helft van 2021 is verdere uitwerking opgestart. In eerste instantie wordt vooral gekeken naar de haalbaarheid van de mogelijkheden.

Voor de nieuwbouw aan de Antwerpseweg heeft een architecten selectie plaatsgevonden. Na de presentaties werd duidelijk dat HofmanDujardin de beste kandidaat is. Met dit bureau zijn dan ook de gesprekken aangegaan welke geleid hebben tot een opdracht. In de plannen is een splitlevel gebouw het uitgangspunt, half verdiept parkeren is hiervoor essentieel. Hiervoor zal een voorlopig ontwerp worden opgesteld.

Zevenster (Zevenhuizen)

De Zevenster in de gemeente Zuidplas biedt haar zorg al bijna 50 jaar aan in een naar de huidige maatstaven eenvoudig gebouw dat zijn beperkingen kent. Het gebouw is in 1995 voor het laatst aan de voorzijde uitgebreid met een gemeenschappelijke recreatiezaal. In 2002 zijn 16 kamers omgebouwd tot verpleeghuiskamers voor zorgvragers met dementie. De verzwarende zorgvraag

vereist dat de Zevenster haar huisvesting aan de huidige maatstaven laat voldoen. Om die redenen is gekozen om de weg in te slaan voor een nieuwbouwtraject. De gesprekken met verschillende partijen als de gemeente Zuidplas, woningcorporatie Woonpartners en Fundis lagen hieraan ten grondslag.

Het afgelopen jaar heeft Fundis Vastgoed vooral benut om de procedurele kant van het ontwikkeltraject verder vorm te geven. Gesprekken met B&W van de gemeente Zuidplas, de overige ontwikkelaars van de nabij gelegen percelen en de selectie van een architect waren de belangrijkste aandachtspunten. In nauwe samenwerking met een stedenbouwkundige is gezocht naar de beste gebiedsindeling en logistieke routing. Wat uit deze gesprekken naar voren is gekomen, is dat de wenselijk opgave van het totale plangebied groter is dan de mogelijkheden die het in zich heeft, aanpassing is daarom nu ook noodzakelijk. Vooralsnog ligt het proces op schema en zijn voor Fundis Vastgoed in 2021 zowel de architect als externe ondersteuning geselecteerd.

Park Oudeland (Woerden)

Mogelijke opties voor uitbreiding verpleeghuiszorg op het terrein van Park Oudeland worden onderzocht. Er worden 2 opties bekeken. Een optie zou een opbouw op de bestaande bouwdelen kunnen zijn, de andere optie is om een geheel nieuwe vleugel aan de bestaande bouw toe te voegen. Voor het laatste is wel een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. De eerste onderzoeksresultaten worden in Q2 van 2022 verwacht.

De State (Rotterdam)

Fase 2 van de vernieuwbouw van de State is in Q2 afgerond. De sloop van het Mozart gebouw is gestart. Intern zijn onze WLZ cliënten verhuisd. Cliënten van Transmitt zijn nu definitief gehuisvest in de voor hen bestemde studio's.

De eerste paal voor fase 3 is op 15 juni geslagen. Als alles op schema verloopt, zal de oplevering eind eerste kwartaal 2022 zijn.



Op 29 oktober is het “hoogste punt” bereikt, een moment wat altijd aanleiding is om te vieren onder de noemer Pannembier. Een traditie die zijn oorsprong vindt op het moment dat de dakpannen gelegd kunnen worden.

Verduurzaming

In Q1 is de concern Energy Efficiency Directive (EED) gereed gekomen en ter toetsing aangeboden. Het betreft een 4-jarenplan energie audit om inzicht in het verbruik te krijgen en hierop te besparen, verplicht voor organisaties groter dan 250 fte.

Deze zogenaamde routekaart is een verplichting en geeft inzicht in de status van de vastgoed portefeuille en daarmee "hoe Paris Proof" de gebouwen zijn. In deze routekaart zijn 65 Fundis locaties benoemd. Dit betreft zowel de eigendoms- als huurlocaties. Hiervan zijn 22 locaties (groot- en midden verbruikers) nader onderzocht en in de MilieuPlatform Zorg CO₂ reductietool ingevoerd.

In juni is de concern brede goedkeuring door het ministerie afgegeven, daarmee voldoet Fundis aan de wettelijke informatieplicht en de daarmee samenhangende maatregelen voor de komende 4 jaar. Het betreft het 4-jarenplan Energy Efficiency Directive (EED). De daarin genoemde maatregelen zijn per ultimo 2021 uitgevoerd.

X 1.000 euro	Realisatie <u>2021</u>	Realisatie <u>2020</u>
Omzet	130.307	109.032
Eigen Omzet	93.609	86.602
Resultaat	4.755	3.515
Eigen Vermogen	36.864	32.079
Kengetallen		
Budgetratio	28,3%	29,4%
Solvabiliteit	39,0%	37,3%
Current Ratio	1,59	1,24

Medewerkers

In samenwerking met Fundis bedrijven wordt de deskundigheid van de medewerkers steeds verder uitgebreid o.a. op het gebied van dementie, specialistische verpleeghuiszorg, onbegrepen gedrag en welzijn.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aantal personeelsleden in loondienst per einde verslagjaar	1.249	1.130
Aantal FTE personeelsleden in loondienst per einde verslagjaar	875	808
Ziekteverzuim (exclusief zwangerschap)	7,3%	7,1%

Innovatie

In de verpleeghuissector krijgt innovatie een steeds prominentere plek. WelThuis heeft in 2019 haar visie op innovatie opgesteld. Vanaf 2020 wordt er op MT-niveau gewerkt met een portefeuillehouder innovatie. De portefeuillehouder volgt de ontwikkelingen op het gebied van zorginnovatie en stelt jaarlijks een plan op met welke vraagstukken binnen WelThuis kunnen worden opgelost of verbeterd met innovatieve toepassingen. In 2020 is er weinig mogelijkheid geweest om verder vorm te geven aan inzet zorgtechnologie en innovaties in de organisatie. Dit jaar is hier een aanzet mee gemaakt. De

Somnox en de Smartglass is op meerdere locaties door middel van pilots ingezet en deze lopen nog door in 2022. Verder heeft WelThuis inzichtelijk gemaakt welk soort technologie reeds wordt ingezet, zodat dit komende jaren bij een positieve evaluatie breder kan worden uitgerold in de organisatie.

Vooruitblik 2022

Naar verwachting zal ook dit jaar de impact van de Covid pandemie blijven voortbestaan. WelThuis zal beleid ontwikkelen om de zorg aan Covid bewoners gelijk aan andere infectie A-ziekten vorm te geven.

Dit jaar zal volledig in het teken staan van het traject High Care Verpleeghuiszorg. Het traject richt zich op het toerusten van zorgmedewerkers om hen verder te bekwamen in het verlenen van de steeds complexere zorg en begeleiding aan de doelgroep bewoners van WelThuis. Ook zal de ontwikkeling van zorg aan de specialistische doelgroepen, Jonge Mensen met Dementie, Palliatieve Unit en Psychogerontologie verder worden opgepakt.

Naast de inhoudelijke trajecten die worden doorlopen is ook een traject arbeidsmarkt communicatie opgesteld. De vervangingsvraag van WelThuis is aanzienlijk. De hoge gemiddelde leeftijd van het medewerkersbestand zorgt de komende jaren is voor een groter natuurlijk verloop. Met dit traject wordt ingezet op vernieuwing van de “Werken bij WelThuis” site, die beter aansluit op de doelgroep potentiële medewerkers, en het voeren van een campagne voor naamsbekendheid van WelThuis als werkgever. Naast dit traject wordt ook, in samenwerking met andere zorgorganisaties en het kernteam van Waardigheid en Trots, op locatie nagedacht met welke functionarissen het medewerkersbestand kan worden uitgebreid, wanneer opgeleide zorgmedewerkers niet beschikbaar zijn.

Financiën

	Budget
Ontwikkeling van de kengetallen	<u>2022</u>
Budgetratio	37,6%
Solvabiliteit	45,8%
Current Ratio	2,35

De verwachting is dat het resultaat over 2022 ongeveer gelijk zal zijn ten opzichte van 2021 (x 1.000 euro: 2022: € 3.528). Bij de bepaling van het resultaat is alleen uitgegaan van de segmenten WelThuis en Vastgoed; in 2021 behoorde het segment Zorgpension ook tot WelThuis B.V.

Cliëntenraad/Ondernemingsraad:

In 2021 hebben zowel de Ondernemingsraad als de diverse cliëntenraden zorggedragen voor de medezeggenschap voor medewerkers en cliënten.

Raad van Commissarissen:

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen zich, net als vorig jaar, gefocust op de aandachtsgebieden kwaliteit, financiën, bedrijfsvoering, organisatieontwikkeling en strategie.

Overzicht van de uitgegeven kosten van Miranda Schouten (directeur WelThuis B.V.)

Uitgaven met de betaalpas	€ 0
Uitgaven met creditcard	€ 0
Onkostenvergoeding via salaris	€ 1.800
Vergoeding inzet stuurgroep Covid	€ 500

Overzicht van de uitgegeven kosten van Henk van Randwijk (directeur WelThuis B.V.)

Uitgaven met de betaalpas	€ 0
Uitgaven met creditcard	€ 0
Onkostenvergoeding via salaris	€ 1.800

Risico's:

De impact van COVID-19 in 2021 op de organisatie is groot zoals ook is toegelicht in de paragraaf over ontwikkelingen in het boekjaar. Inmiddels is het grootste deel van de medewerkers en bewoners gevaccineerd waardoor de risico's aanzienlijk zijn verminderd en we de komende tijd weer naar een normalere situatie kunnen groeien.

Wel is sprake van achterstallig "onderhoud" bij onder meer opleiding van medewerkers en de voortgang op de diverse portefeuilles die WelThuis heeft. Hier zal in 2022 een inhaalslag op noodzakelijk zijn.

Vanuit financieel perspectief is de impact in 2021 beperkt door de verschillende compensatieregelingen. Deze regelingen zijn voor 2022 deels verlengd zodat ook 2022, per saldo, geen grote financiële impact wordt verwacht.

Ten aanzien van de compensatieregelingen is sprake is van een unieke situatie, waarmee nog geen ervaring is. Bovendien zijn de regelingen grotendeels achteraf opgesteld en kon de registratie hierop niet vooraf worden afgestemd en kan dus ook niet altijd een harde onderbouwing worden gegeven. Hierdoor bestaat het risico dat bij de eindafrekening nog discussie kan ontstaan over een deel van de verantwoorde compensatie bedragen. Deze onzekerheid is in de jaarrekening toegelicht bij de post "onzekerheden opbrengstverantwoording".

Door nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en zorg voor ouderen, bestaat het risico dat de wat oudere locaties van WelThuis in de toekomst te maken krijgen met leegstand. Door de toenemende problematiek op de arbeidsmarkt is er kans dat de bezetting niet op orde blijft, waardoor er mogelijk minder bewoners kunnen worden opgenomen. Op beide risico's wordt actief gestuurd. Met name het personele tekort is vanaf 2020 echt van invloed en vraagt veel aandacht en alternatieve oplossingen.

Opgesteld op 26 mei 2022, te Gouda

M.N.C. schouten-Boele,
Bestuurder

H.C. van Randwijk,
Bestuurder