



JAARVERSLAG NABIJWONEN

Het eerste jaar van NabijWonen

2024

Inhoud

1	NabijWonen in het kort	5
2	Leeswijzer	6
2.1	Bestuursverslag	6
2.1.1	Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen	6
2.1.2	Great place to work'; Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust' ..	6
2.1.3	Good Governance	6
2.1.4	(Financiële) continuïteit	6
2.1.5	Verslag van OR	6
2.1.6	Verslag van RvC	6
2.1.7	Verslag van huurdersvertegenwoordiging	6
2.2	Volkshuisvestingsverslag	7
2.3	ESG-verslag	7
2.4	Jaarrekening	7
3	Voorwoord van de bestuurder	8
4	Bestuursverslag 2024	10
4.1	Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen.....	10
4.1.1	Fusie tot NabijWonen	10
4.1.2	Binnen- en buitenwereld	10
4.1.3	Toezicht en verantwoording.....	15
4.1.4	Lidmaatschappen.....	15
4.2	'Great place to work'; Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust	16
4.2.1	7 beloftes als basis	16
4.2.2	Cultuur en gedrag.....	17
4.2.3	Ontwikkelstudio's.....	17
4.2.4	Medewerkers en vacatures.....	17
4.2.5	Gezondheid, arbo en verzuim	18
4.2.6	Ontwikkeling en opleidingen.....	18
4.2.7	Automatisering, ICT en informatiebeveiliging	19
4.2.8	Dienstverlening	19
4.2.9	Integriteit.....	19
4.2.10	Personeelsbijeenkomsten en projectenborrel.....	19
4.2.11	Privacy	20
4.3	Good Governance.....	20
4.3.1	Governancecode	20
4.3.2	Compliance.....	22
4.4	(Financiële) continuïteit.....	23
4.4.1	Financieel beleid	23
4.4.2	Jaarresultaat.....	24
4.4.3	Eigen vermogen en Financiële ratio's	26
4.4.4	Sturen op kasstromen	28

4.4.5 Waarde vastgoed.....	29
4.4.6 Treasury.....	31
4.4.7 Risico- en waardenmanagement	32
4.4.8 Projectrisico's.....	35
4.4.9 Financiële risico's.....	36
4.4.10 Liquiditeitsrisico.....	36
4.4.11 Kasstroomrisico	36
4.4.12 Beleggingsrisico.....	37
4.4.13 Beheersen renterisico's en rentemanagement	37
4.4.14 Operationele risico's	37
4.5 Verslag van OR.....	39
4.5.1 Positionering	39
4.5.2 Fusie.....	39
4.5.3 Instemming- en adviesaanvragen	39
4.5.4 Raad van commissarissen	39
4.5.5 Overig.....	39
4.6 Verslag van RvC	39
4.6.1 Over de raad van commissarissen	40
4.6.2 Governance en integriteit.....	42
4.6.3 Informatie en educatie	43
4.6.4 Bijeenkomsten	44
4.6.5 Controller	47
4.6.6 Zelfevaluatie	47
4.6.7 Functies en nevenfuncties leden raad van commissarissen en bestuurder.....	47
4.6.8 Honorering	48
4.6.9 Verklaringen	48
4.6.10 Goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en vaststelling jaarrekening	48
5 Verslag van huurdersorganisaties	49
5.1.1 Inleiding.....	49
5.1.2 Bestuur HBV-HW	50
5.1.3 Het bestuur huurdersstichting Prisma Zeist.....	50
5.1.4 Bestuursvergaderingen Prisma en HBV-HW	50
5.1.5 Kwartaaloverleggen	50
5.1.6 Huurbeleid 2024.....	51
5.1.7 Portefeuillestrategie	51
5.1.8 Bewonersadviesgroep (BAG)	51
5.1.9 NabijWonen magazine en websites	52
5.1.10 Tenslotte	52
5.1.11 Bijdrage van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen	52
6 Volkshuisvestingsverslag 2024.....	54
6.1 Nabij in Zeist, UH en Wijk bij Duurstede	54

6.2 Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering	54
6.2.1 Bestaand bezit	54
6.2.2 Nieuwbouw	56
6.2.3 Doelgroepen en toewijzing	61
6.2.4 Communicatie	63
6.2.5 Bewonerswaardering	64
6.3 Een gematigd huurbeleid.....	64
6.3.1 Huurbeleid	64
6.3.2 Huurachterstand.....	65
6.3.3 Huurderving mutatie	65
6.4 Kwalitatief goede woningen - Duurzaam	66
6.4.1 Onze doelstellingen en afspraken	66
6.4.2 Prestatieafspraken verduurzaming	67
6.4.3 Meerjaren Onderhouds- en Investeringsbegroting verduurzaming	68
6.4.4 Gerealiseerde verduurzaming 2024	68
6.4.5 Energielabels 2024	69
6.4.6 Bijdragen aan klimaatadaptatie.....	70
6.4.7 Netcongestie.....	70
6.4.8 Aardgasvrij en warmtenetten	71
6.5 Kwalitatief goede woningen - Onderhoud.....	71
6.5.1 Onze doelstellingen en afspraken voor het onderhoud	71
6.5.2 Conditie-score	72
6.5.3 Planmatig onderhoud	73
6.5.4 Mutatieonderhoud.....	73
6.5.5 Reparatieonderhoud.....	73
6.5.6 Badkamer-, Keuken- en Toiletvervangingen (BKT).....	73
6.5.7 Contractonderhoud	73
6.5.8 Groenonderhoud.....	74
6.6 Samen werken we aan leefbare wijken.....	74
6.6.1 Kennismaken	74
6.6.2 We zijn nabij.....	74
6.6.3 Wijkkantoren spreekuren	75
6.6.4 Huismeesters	75
6.6.5 Veiligheid en overlast	75
6.6.6 Participatie	75
6.6.7 Wijk- en buurtbeheer met de netwerkpartners	75
6.6.8 Klachten dienstverlening	76
7 ESG - verslag	77
7.1 Inleiding	77
7.2 E van Environmental = Milieu	79
7.2.1 Betaalbare en duurzame energie (SDG 7)	79

7.2.2 Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen (SDG 11)	80
7.2.3 Verantwoorde consumptie en productie (SDG 12).....	81
7.2.4 Klimaatverandering tegengaan (SDG 13)	81
7.3 S van Social = Sociaal / Maatschappij	82
7.3.1 Alle vormen van armoede tegengaan (SDG 1).....	82
7.3.2 Goede gezondheid en welzijn (SDG 3)	83
7.3.3 Dezelfde rechten en kansen voor vrouwen en mannen (SDG 5)	84
7.3.4 Goede banen, duurzame economische groei, eerlijke verdeling welvaart (SDG 8).....	84
7.3.5 Minder ongelijkheid in een land en tussen landen (SDG 10)	84
7.4 G van Governance = Bestuur	85
7.4.1 Good governance.....	85
7.4.2 Extern toezicht	85
7.4.3 Intern toezicht	85
7.4.4 Dialoog met stakeholders.....	86
7.4.5 Risicomanagement.....	86
7.4.6 Cultuur en gedrag.....	87
7.5 Afsluiting	87
8 Jaarrekening	89

1 NabijWonen in het kort

	2024	2023
Vastgoed		
Aantal vastgoedeenheden ultimo	4.988	4.937
Woningen in exploitatie	4.930	4.879
Opgeleverd	53	112
Woningverbetering * € 1.000	8.409	8.708
Onderhoud * € 1.000	15.990	11.682
Gemiddelde netto maandhuur * € 1		
* sociale huur, contracthuur	633	601
* sociale huur, markthuur	1.152	1.133
* vrije huur, contracthuur	980	927
* vrije huur, markthuur	1.372	1.388
Financieel (bedragen x € 1.000)		
Huuropbrengst	37.155	35.328
Resultaat voor waardering, belastingen en heffingen	7.050	9.827
Belastingen en heffingen	-1.125	-4.163
Waardeveranderingen	114.528	-13.415
Jaarresultaat	120.453	-7.750
Operationele kasstroom	4.727	7.851
Operationele kasstroom minus investeringen in bestaand bezit	-4.036	-667
Waarde vastgoed		
* marktwaarde	1.055.083	929.957
* marktwaarde per eenheid	212	188
* beleidswaarde	585.777	429.980
* beleidswaarde per eenheid	117	87
Beleidswaarde in % marktwaarde	56%	46%
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	409.796	258.672
Idem per eenheid	82	52
Financiële ratio's		
* Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	68%	58%
* Loan to value o.b.v.	31%	39%
* Interest coverage ratio	2,0	2,9
Organisatie		
Aantal FTE's per 31 december	49,94	44,74
Organisatiekosten (*€ 1.000)	7.862	7.718
Huurdersoordeel Aedes benchmark	B	B

2 Leeswijzer

Onze houtskoolschets schetst onze strategische doelen, aan de hand van onze zeven beloftes (§4.2.1.7), op hoofdlijnen. Hoe we die realiseren, leest u in onze jaarplannen. In dit jaarverslag laten we zien hoe we onze doelen voor 2024 hebben ingevuld. U leest wat we hebben gerealiseerd en welke ambities we daarnaast nog meer hebben waargemaakt.

Het jaarverslag bestaat uit zeven hoofdstukken. Na een overzicht van *2024 in het kort*, deze leeswijzer en het voorwoord van de bestuurder, is het jaarverslag opgebouwd uit een *bestuursverslag*, *volkshuisvestingsverslag* en een *ESG-verslag*. In hoofdstuk 7 sluiten we af met de *jaarrekening*.

2.1 Bestuursverslag

2.1.1 *Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen*

In hoofdstuk 4.1. beschrijven we de wereld waarin wij verkeren. Langs de lat van de belofte 'midden in de samenleving en participatie van betrokkenen' laten we zien hoe we de buitenwereld naar binnen halen en hoe we de buitenwereld laten zien wie wij zijn en wat we doen.

In deze paragraaf beschrijven we met wie we samen werken. Samenwerking is voor ons erg belangrijk, want samen met andere partijen kunnen we een betere invulling geven aan onze woonopgaven.

2.1.2 *'Great place to work'; Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust'*

Aan de hand van de belofte 'Great place to work'; Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust' geven we in hoofdstuk 4.2. een beeld van de organisatie, zoals de cultuur en de medewerkers.

In dit hoofdstuk wordt ook stilgestaan bij de zeven beloftes van NabijWonen en wat we hier onder verstaan.

2.1.3 *Good Governance*

In hoofdstuk 4.3. verantwoorden we hoe we invulling geven aan *good governance*. In dit hoofdstuk laten we zien hoe we voldoen aan de vijf principes uit de Governancecode.

2.1.4 *(Financiële) continuïteit*

In hoofdstuk 4.4 leest u de achtergronden van ons financiële beleid. Om goede en betaalbare huisvesting te kunnen blijven bieden aan onze doelgroep, nu en in de toekomst, is financiële continuïteit van groot belang. Hiervoor hebben wij al onze middelen ingezet voor de volkshuisvesting.

Deze paragraaf besteedt ook aandacht aan de continuïteit van de organisatie op andere vlakken, zoals privacy en informatiebeveiliging en risicomanagement.

2.1.5 *Verslag van OR*

In dit hoofdstuk (4.5) is te lezen wie er zitting hebben genomen in de OR en welke onderwerpen zij bij de kop hebben gepakt.

2.1.6 *Verslag van RvC*

In hoofdstuk 4.6. is te lezen waar de raad van commissarissen in 2024 aandacht aan besteedde en hoe hij toezicht houdt. Hoe is de rolverdeling en waarvoor kwamen de commissies bij elkaar? Naast het houden van toezicht, wil de raad ook betrokken zijn bij inhoudelijke beleidskeuzen. Behalve de formele afspraken heeft de raad van commissarissen ook verschillende informele ontmoetingen met management en organisatie.

2.1.7 *Verslag van huurdersvertegenwoordiging*

In hoofdstuk 4.7 leest u waar de huurdersorganisaties Prisma en HBV-HW in het afgelopen jaar aandacht aan besteedde. Hoe zij de samenwerking, na de fusie, hebben opgepakt en zich met de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen oriënteren op de toekomst.

De huurdersorganisaties namen een belangrijk plek in, in het fusieproces met Ws Maarn.

2.2 Volkshuisvestingsverslag

In hoofdstuk 5 leest u over het huisvesten van onze doelgroep aan de hand van de kernbegrippen woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid, huisvesting van specifieke doelgroepen, woningkwaliteit, kwaliteit dienstverlening, energie en duurzaamheid, (des)investeringen in vastgoed, leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

Dit gebeurt aan de hand van de beloftes Nabij in Zeist, UH en Wijk bij Duurstede (§5.1.), Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering (§5.2.) en Een gematigd huurbeleid... (§5.3.) ...en kwalitatief goede woningen (§5.4 en §5.5.). In §5.6. besteden we aandacht aan de belofte 'Samen werken we aan leefbare wijken'.



2.3 ESG-verslag

Om in beeld te brengen welke uitdagingen we hebben op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (**E**nvironmental, **S**ocial and **G**overnance), hebben we onze bijdragen samengevoegd in een ESG-rapportage. Hierin verwijzen we regelmatig naar het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag.

2.4 Jaarrekening

In hoofdstuk 8 staan de cijfers van NabijWonen op een rij. De jaarrekening geeft ons het beeld van hoe NabijWonen er financieel voorstaat.

3 Voorwoord van de bestuurder

Inleiding

In 2024 begint de jaartelling van een nieuwe woningcorporatie; NabijWonen. In juridische zin is NabijWonen de rechtsopvolger van Heuvelrug Wonen die in 2023 voorbereidingen trof om samen met RK Woningbouwstichting Zeist definitief de krachten te bundelen. Sinds enkele jaren werkten beide organisaties allengs intensiever met elkaar samen. Na het delen van kennis, het delen van medewerkers en het gezamenlijk inrichten van een ERP-systeem werd onderzocht of het samengaan van de twee corporaties tot meer en betere volkshuisvestelijke prestaties zou leiden. Deze vraag werd na onderzoek en consultatie bij een schare van stakeholders, positief beantwoord. In 2024 startte NabijWonen, op de schouders van zijn voorgangers met ambitieuze volkshuisvestelijke doelstellingen: meer bouwen in Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist en daarnaast een grote focus op leefbaarheid.

7 beloftes als basis voor ons handelen

NabijWonen wilde in 2024 niet met een 'wit vel papier' starten maar de bedoeling van de fusie van meet af aan duidelijk verwoord hebben. Daarom is een zevental beloftes opgesteld waarlangs wij de nieuwe organisatie gaan vormgeven. Deze beloftes zijn de volgende:

1. Nabij zijn in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.
2. Bouwen, bouwen en verduurzamen.
3. Samen werken wij aan leefbare wijken.
4. Great place to work; mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust.
5. Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen.
6. Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering.
7. Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen.

Gesteld kan worden dat bovenstaande beloftes de koersvastheid van NabijWonen hebben bepaald. Dit moet niet onderschat worden. In alle facetten van de organisatie kwamen en komen de geformuleerde beloftes terug. Zo is de in 2024 geformuleerde portefeuillestrategie geënt op deze principes; worden dagelijkse besluiten hieraan getoetst en is nieuw HR-beleid hier tevens op geënt. In 2025 zal worden gestart met het opstellen van het eerste ondernemingsplan van NabijWonen. Het ligt in de rede dat dit nieuw op te stellen document voortborduurt op de 7 beloftes en deze verder uitwerkt en verbijzondert.

Run & Change agenda

Een nieuwe organisatie, met een dito structuur, is één ding, maar het daadwerkelijk doen is wat anders. Daarom is na de fusie gestart met een zogenaamde *change agenda*, die vooral ziet op een culturele aanpassing van de organisatie en haar medewerkers. Gesteld kan worden dat NabijWonen een ontwikkelorganisatie is. Zowel in de fysieke zin des woords - méér bouwen - als in de sociale zin - nabij onze bewoners zijn-. Dit is een kentering met de juridische voorloper, Heuvelrug Wonen, die een meer behorend karakter had. De culturele omslag die wij maakten, en maken, mag niet worden onderschat. Medewerkers moeten worden meegenomen in deze nieuwe attitude van nabijheid en dat vereist (door-) ontwikkeling van hun skillset. Omdat de organisatie ook gewoon (*run agenda*) open bleef is in 2024 veel gevraagd van onze medewerkers. Op deze plaats past trots en dankbaarheid voor de wil die collega's hebben laten zien om deze cruciale verandering met elkaar door te maken. Zoals was voorzien vervolgen wij in 2025 dit programma.

Fusie met woningstichting Maarn

Vanwege de schaalgrootte en een almaar complexer wordende agenda, is door de woningbouwvereniging Maarn besloten op zoek te gaan naar een eventuele fusie-kandidaat. Na een selectie in 2022 en 2023 door de toenmalige woningbouwvereniging Maarn is, na een omzetting tot stichting in het najaar van 2023, NabijWonen als exclusieve fusie-kandidaat geselecteerd. Heuvelrug Wonen voerde al langer de dagelijkse organisatie uit van Woningstichting Maarn. Vanuit NabijWonen zien wij een grote meerwaarde in de bundeling van krachten van deze lokale corporaties. In 2024 zijn constructieve gesprekken gevoerd. Zowel bestuurlijk, op toezichthoudend niveau als met de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. De visie van

NabijWonen werd door hen gedeeld en goede afspraken voor de toekomst konden worden gemaakt. Per 1 januari 2025 maken Maarn en Maarsbergen integraal onderdeel uit van NabijWonen. Wij heten de bewoners van harte welkom!

De kop is eraf

Met gepaste trots kan worden teruggekeken op 2024. Een nieuwe, volkshuisvestelijk ambitieuze organisatie is van start gegaan in drie gemeenten. Dit was niet mogelijk geweest zonder de grote inzet van onze medewerkers! Wij zijn ook dankbaar dat vele stakeholders ons gevraagd, en ongevraagd, van advies hebben voorzien. Dit maakt onze dienstverlening en onze relatie beter. Van kleinschalig niveau in de



complexen tot strategisch niveau in de aanloop van (bijvoorbeeld) de portefeuillestrategie. Zonder bewoners, huurdersorganisaties (Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen, Prisma en ook Huurdersraad Maarn- Maarsbergen), de gemeenten (Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Zeist), stakeholders vanuit zorg en welzijn, politie, de vele aannemers, bouwers, ontwikkelaars waren wij niet tot de succesvolle afronding van dit eerste jaar gekomen. U allen komt grote dank toe!

Camiel Schuurmans
Directeur/bestuurder

4 Bestuursverslag 2024

4.1 Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen

Een van de beloftes van NabijWonen is ‘midden in de samenleving en participatie van betrokkenen’. Participatie van bewoners, gemeenten en maatschappelijk partners is van belang voor een corporatie die nabij al haar belanghebbenden staat. NabijWonen treedt actief in contact met al haar belanghebbenden en staat altijd open voor haar omgeving.

Bij de belanghebbenden van NabijWonen, nemen de bewoners een bijzondere plek in. De bewoners zijn de belangrijkste stakeholders. Formeel is de participatie geborgd in de vorm en structuur van huurderorganisaties en bewonerscommissies.

Daarnaast zijn we in de buurten en wijken en halen we actief signalen op uit het netwerk. De participatie is gericht op wat onze bewoners zelf willen en kunnen: we helpen hen - indien mogelijk - om vanuit eigen kracht en verantwoordelijkheid een fijn thuis en prettige leefomstandigheden te creëren.

4.1.1 Fusie tot NabijWonen

Na jaren van intensieve samenwerking, zijn Heuvelrug Wonen en RK Zeist per 1 januari 2024 gefuseerd. Als fusiecorporatie verwacht NabijWonen beter het hoofd te kunnen bieden aan de grote volkshuisvestelijke opgave die er in het werkgebied is. In drie gemeenten – Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist - werken we aan leefbare wijken. Op basis van zeven beloftes is NabijWonen van start gegaan.

NabijWonen hanteert de beleidskaders van fusiedragende partij Heuvelrug Wonen. De beleidskaders en – documenten worden gefaseerd geactualiseerd naar NabijWonen-beleid. Gekozen is om te starten met het opstellen van een nieuw strategisch afwegingskader voor de vastgoedontwikkeling: portefeuille- en financieringsstrategie. De inbreng van onze stakeholders, opgehaald tijdens twee sessies, heeft een belangrijke plek gekregen in de strategie.



Op 8 januari is de kick-off voor de medewerkers van NabijWonen. Dit stond in het teken van onderlinge ‘nabijheid’ en het bedenken van een activiteit om meer nabij de bewoners te zijn.

Op 31 januari zijn we in Zeist, Driebergen en Doorn langsgeweest in de wijk bij onze bewoners om onszelf (opnieuw) voor te stellen en in gesprek te gaan. Om zichtbaar en benaderbaar te zijn.

Aanvullend hebben medewerkers op 10 februari (Driebergen, de Groenhoek) en 6 april (Zeist, Verzetswijk) ontmoetingen in de wijk georganiseerd. Ook het ‘rondje bezit’ met de RvC op 15 maart past in deze rij met naar buiten gerichte activiteiten.

Naast deze grote, organisatie-brede interventies zijn we ook op teamniveau aan de slag gegaan met de ontwikkeling van de cultuur van NabijWonen. We doen dit over vooral via de inhoud van ons werk, zijn we meer in de buurten en wijken te vinden en benutten we de media om onze zichtbaarheid te vergroten.

4.1.2 Binnen- en buitenwereld

We halen de buitenwereld naar binnen en laten de buitenwereld zien wie wij zijn en wat we doen. We willen nabij zijn. Dit doen we in de samenwerking met onze stakeholders. Onze bewoners zijn onze belangrijkste stakeholders. Daarnaast zoeken we de samenwerking met collega-corporaties, gemeenten, aannemers en de zorg- en welzijnspartijen. Samenwerking en nabij-zijn staat hoog op de agenda van NabijWonen. Onze stakeholders beïnvloeden in hoge mate ons doen en laten; hun mening telt. We profileren ons als netwerkpartner. Dit doen we in de Utrechtse Heuvelrug, in Wijk bij Duurstede en in de gemeente Zeist.

“Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen.”

4.1.2.1 Gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede

NabijWonen opereert in drie verschillende gemeenten. We werken samen op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Er is regelmatig contact. Dit contact is open en transparant en, afhankelijk van de onderwerpen, wisselend van formeel of informeel karakter.

Op de agenda bij alle drie de gemeenten stonden de lokale en nationale prestatieafspraken, de woonzorgvisie, het huisvesten van statushouders, onze portefeuillestrategie en de invulling van de bouwopgave. Daarnaast hebben de gemeenten een positieve zienswijze afgegeven bij de voorgenoemen fusie met Ws Maarn.



Belangrijke gespreksonderwerpen in 2024 met de gemeente Utrechtse Heuvelrug:

- Invulling stationsgebied Driebergen/Zeist
- Leefbaarheidsproblematiek, waarin we samen optrekken, zoals het cameratoezicht in de Groenhoek in Driebergen.
- Kwalitatieve inbedding van woningen in de gemeente.

Belangrijke gespreksonderwerpen in 2024 met de gemeente Zeist:

- Invulling stationsgebied Driebergen/Zeist
- Eikenstein
- Oplevering nieuwbouwprojecten
- Het nieuw leven inblazen van wijkgericht werken.

Belangrijke gespreksonderwerpen in 2024 met de gemeente Wijk bij Duurstede:

- Het behoud van de buurtsuper in Cothen
- De oplevering van de flexwoningen op het Kleine Ros.
- Locaties voor nieuwbouw en herontwikkeling, voor het huisvesten van lokaal woningzoekenden en statushouders.

4.1.2.2 Collega-corporaties

NabijWonen zoekt nadrukkelijk de samenwerking met andere corporaties. Dit doen we binnen projecten en netwerken, zoals de Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) en diverse Aedesnetwerken. We wisselen kennis en ervaringen met elkaar uit. Verder zijn we actief lid van Klimmr, een gezamenlijk platform van corporaties dat personeel en kennis uitwisselt.

NabijWonen onderhoudt op bestuurs- en medewerkersniveau goede contacten met collega-corporaties die werkzaam zijn in het werkgebied. Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn dat Ws. Maarn en Rhenam Wonen. Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we goede contacten met Woonin. En in de gemeente Zeist werken we intensief samen met Woongroen.



Woongroen

Met Woongroen maken we samen prestatieafspraken en trekken we samen op naar de gemeente, als dat wenselijk is op volkshuisvestelijk niveau.

Rhenam Wonen & Ws Maarn

Rhenam Wonen, Ws. Maarn en NabijWonen vormen samen de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug, kortweg de Federatie. Gezamenlijk trekken we op richting de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Ook de huurdersorganisaties van de drie corporaties werken zo nu en dan met elkaar samen. We maken samen prestatieafspraken en houden jaarlijks een themabijeenkomst voor de lokale politiek. Dit deden we ook begin 2024. Hierbij was hoogleraar Peter Boelhouwer gastspreker.

In 2023 en 2024 zijn alle voorbereidingen getroffen om te komen tot een fusie met Ws. Maarn. Per 1 januari 2025 maken Maarn en Maarsbergen integraal onderdeel uit van NabijWonen.

Stedelink

Al enige jaren zijn we in gesprek met Stedelink over hun bezit in Leersum. Na de ontvlechting van woningcorporatie Vestia, is het bezit in Leersum ondergebracht bij Stedelink. Stedelink overweegt de verkoop van deze woningen. Samen met Rhenam Wonen zijn we hierover in gesprek met Stedelink.

4.1.2.3 Huurdersorganisaties

HBV-HW en Prisma



HBV-HW. Remko Zuidema, Hans Hillebrand en Alphons de Lange (foto: Mel)

Huurdersorganisaties HBV-HW en Prisma komen op voor de belangen van al onze huurders. Wij hechten veel waarde aan de inbreng van onze huurders. Niet omdat dat in een wet is geregeld, maar omdat wij het belangrijk vinden om te weten wat onze huurders belangrijk vinden. Door het overleg met hen worden huurders tijdig in de gelegenheid gesteld om zich uit te spreken over beleid en beheer en kunnen zij hier invloed op uitoefenen.

In hoofdstuk 4.7 van dit bestuursverslag doen zij verslag van hetgeen in 2024 is besproken.

Om het werk van de huurdersorganisaties mogelijk te maken faciliteren wij hen met een financiële bijdrage en vergader- en kantoorvoorzieningen. In 2025 zetten we in op het versterken van de onderlinge samenwerking van de drie huurdersorganisaties en de samenwerking met ons.



Prisma. Martin van Bruggen, Jeanne van Dorrestein en Diana Versteegh (foto: Mel)

Huurdersraad Maarn-Maarsbergen



Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. Angelique Balfort, Esmeralda Lopez en Guy Stanworth (foto Mel)

Per 1 januari 2025 maakt ook de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen deel uit van de huurdersvertegenwoordiging van NabijWonen, na de fusie met de woningstichting Maarn. In het kader van deze fusie per 2025 hebben we op het onderwerp huurbeleid en portefeuillestrategie ook de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen uitgenodigd voor overleg hierover. Op het onderwerp prestatieafspraken Utrechtse Heuvelrug, was al een samenwerking.

Bewonerscommissies

Zaken die betrekking hebben op een specifiek woningencomplex bespreken wij met bewonerscommissies en ook andere betrokken bewoners die zich inzetten voor de leefbaarheid. NabijWonen stelt de betrokkenheid van bewonerscommissies op prijs en streeft ernaar om tijdig te reageren op aandachtspunten die door hen worden aangedragen. Medewerkers nemen op eigen initiatief of op uitnodiging deel aan vergaderingen van bewonerscommissies.

4.1.2.4 Zorg- en welzijnspartners

We werken samen met verschillende zorg- en welzijnspartijen in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.

Beter Wonen

Vereniging Beter Wonen is een vereniging van zorginstellingen die als doel heeft om succesvolle uitstroom van cliënten uit zorginstellingen te bevorderen en/of instroom in deze instellingen te voorkomen. Beter Wonen heeft een bemiddelende en beleidmakende rol in de driehoek gemeenten, woningcorporaties en (zorg)instellingen. In deze rol onderhandelt vereniging Beter Wonen voor haar leden met gemeenten over het beschikbaar stellen van woningen om haar maatschappelijke opgave te realiseren.

Maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW)

Beschermd Wonen is een taak van alle gemeenten in de regio. De woningcorporaties verzorgen de huisvesting en werken hierbij samen met het Vierde Huis en zorgpartijen als Kwintes. Kern van de verandering is dat zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen (Uitstroom Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen MO/BW) veel meer lokaal 'in de wijk' wordt georganiseerd door 'zelfstandig wonen' en door uitstroom uit de voorzieningen in de stad Utrecht naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.

Meander Omnium, Stichting Sociale Dorpsteams en Stichting Binding

Op initiatief van Wijkgericht Werken in Zeist participeren wij in buurtbemiddeling, een activiteit van Meander Omnium. Binnen het Zeister Regieteam werken we ook in de wijkaanpak in Zeist intensief samen met Meander Omnium. In de Utrechtse Heuvelrug is de Stichting Sociale Dorpsteams onze partner in het sociaal domein. We trekken samen op met een intensieve samenwerking met de bewoner centraal. In Wijk bij Duurstede werken we op dit gebied samen met Stichting Binding.

Reinaerde, Kwintes, Altrecht, Abrona en de Tussenvoorziening

NabijWonen werkt in het kader van de bouw en verhuur van zorgwoningen samen met Reinaerde, Kwintes, Altrecht, Abrona en de Tussenvoorziening.

Interventieteam UH

We hebben in de Utrechtse Heuvelrug een samenwerkingsovereenkomst voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Onze partners hierin zijn de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Rhenam Wonen, Stichting de Instap, politie, Propersona, GGZ Centraal, BAC/Vitras CMD, Inforsa en verslavingszorg.

Stichting Bartiméus UH

Met stichting Bartiméus hebben we een convenant ten behoeve van de woningtoewijzing van statushouders in een personeelsflat.

Samenwerking schuldhulp

In de aanpak van (huur)schulden werkt NabijWonen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug nauw samen met Stichting Sociale Dorpsteams, voor onze huurders in Wijk bij Duurstede met Stichting Binding en in de gemeente Zeist met het Sociaal team van het wijkteam. In alle gemeentes werken we ook samen met Stichting Schuldhulpmaatjes, Humanitas en de Regionale Sociale Dienst.

Samenwerking Vluchtelingenwerk

Regelmatig voert NabijWonen in elke gemeente overleg met Vluchtelingenwerk, de gemeenten en het COA over de taakstelling van het huisvesten van statushouders en de voortgang hiervan.

Politie

Met de politie werken wij samen indien er signalen zijn van criminaliteit vanuit woningen die wij verhuren of vanuit de woonomgeving. Wij spreken met de politie over meer complexe situaties van overlast, onder meer door mensen die verward gedrag vertonen. In de wijken hebben we veelvuldig contact met de wijkagenten in het kader van de leefbaarheid.

4.1.2.5 Werken voor derden

2024 is het laatste jaar dat NabijWonen de financiële en beheeractiviteiten voor Ws. Maarn doet. Per 1 januari 2025 is Ws Maarn gefuseerd met NabijWonen.

Twee medewerkers van NabijWonen zijn voor een deel van hun tijd gedetacheerd bij de Lange Dreef C.V.

Stakeholders betrekken

We hebben in 2024 onze stakeholders in twee verschillende bijeenkomsten meegenomen in het proces om te komen tot een nieuwe portefeuillestrategie. We hebben bij onze huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, medewerkers en collega-corporaties input opgehaald op onze belangrijkste dilemma's en vraagstukken. Wij geloven erin dat dit zorgt voor betere keuzes, meer draagvlak en uiteindelijk betere resultaten voor de volkshuisvesting binnen ons werkgebied. Voor onze huurdersorganisaties organiseerden we nog een extra bijeenkomst, om goed advies te kunnen geven. Ook MT en RvC is op verschillende momenten (extra) meegenomen, voor de juiste besluitvorming.



4.1.3 Toezicht en verantwoording

4.1.3.1 Politieke verantwoording

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op alle woningcorporaties in Nederland op onderwerpen als rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit. De Governancecode biedt hierbij handvatten. De Aw valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De autoriteit beoordeelt en rapporteert jaarlijks over de sector als geheel, als ook individueel.

4.1.3.2 Nationale Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maakten in de Nationale Prestatieafspraken 2022 afspraken met elkaar over de inzet van financiële middelen. Aanleiding was de afschaffen van de verhuurdersheffing vanaf 2023, die voor extra investeringsruimte moest zorgen.

Twee jaar na de ondertekening, in 2024, zijn de Nationale Prestatieafspraken aangepast. De nieuwe afspraken zijn bedoeld als aanscherping voor het behalen van de doelen. De nieuwe afspraken zijn meer wederkerig en beter afdwingbaar. De ondertekening van de 'herijkte' Nationale Prestatieafspraken (NPA) vond plaats op 11 december 2024, met VNG en het Rijk. De Woonbond zette geen handtekening. De NPA zijn uitgewerkt in regionale woondeals, die vervolgens vertaald werden in lokale prestatieafspraken.

4.1.3.3 Intern toezicht

Na de fusie van RK Zeist en Heuvelrug Wonen is een nieuwe raad samengesteld met commissarissen RK Zeist en Heuvelrug Wonen. 2024 werd gestart met zes commissarissen. Eén commissaris heeft na het voltooien van haar zittingstermijn, in 2024 afscheid genomen. De raad bestaat vanaf dat moment uit vijf commissarissen. Zie §4.6.

4.1.4 Lidmaatschappen

NabijWonen kent de volgende lidmaatschappen:

- NabijWonen is als lid aangesloten bij Aedes (vereniging van woningcorporaties);
- NabijWonen is lid van het MKW-platform;
- NabijWonen is lid van KLIMMR;
- NabijWonen participeert in het VvE bestuur van de Vijverflat te Driebergen;
- NabijWonen participeert in het VvE bestuur van Bloemgaard 1-55 te Doorn.
- NabijWonen is aandeelhouder van Woningnet en daarmee lid van de SWRU.
- NabijWonen participeert in de RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht) en de SWRU (Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht).

Hieronder worden enkele lidmaatschappen toegelicht.

4.1.4.1 RWU en SWRU

NabijWonen werkt met andere Utrechtse corporaties samen in het "Regioplatform Woningcorporaties Utrecht" (RWU). RWU is het samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16). Binnen het RWU wisselen de aangesloten corporaties kennis en informatie uit, en werken zij samen op het gebied van onderzoek en monitoring, communicatie, belangenbehartiging en waar mogelijk op het gebied van bedrijfsvoering en gezamenlijke inkoop. Ook is er overleg hoe kan worden ingespeeld op politieke besluitvorming, op veranderingen in de maatschappij en publieke opinie die van invloed zijn op het functioneren van woningcorporaties.

We participeren ook in de SWRU (Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht) en zijn zo betrokken bij uitvoering en regelgeving van woonruimteverdeling.

4.1.4.2 Aedes

NabijWonen is lid van Aedes. Er zijn ongeveer 250 corporaties bij Aedes aangesloten. De leden van Aedes zijn samen verantwoordelijk voor ongeveer 1/3 van alle woningen in Nederland.

Aedes stimuleert professioneel samenwerken en kennis uitwisselen, door kennis en ervaringen te delen, middelen optimaal in te zetten, te investeren in verbetering en doorontwikkeling.

Aedes behartigt de belangen van de aangesloten corporaties bij de Nederlandse overheid en bij de Europese Unie. Daarvoor werkt Aedes samen met uiteenlopende partners: huurdersorganisaties, overheden, bouwers, zorginstellingen en vele andere. NabijWonen heeft als lid invloed op het beleid van Aedes. Daarnaast zorgt Aedes via inhoudelijke programma's en projecten ervoor dat de sector zich continu ontwikkelt, kennis uitwisselt en leert van elkaar.

Aedes onderhandelt als brancheorganisatie met de vakbonden over de arbeidsvoorwaarden van de medewerkers.

4.1.4.3 Klimmr

Klimmr is een samenwerkingsverband van de Utrechtse corporaties voor het inzetten van talentontwikkeling. Dit gezamenlijk platform helpt ook bij het verbeteren van het imago van woningbouwcorporaties. NabijWonen draagt hier aan bij.

4.2 'Great place to work'; Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust

4.2.1 7 beloftes als basis

De volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied zijn groot. Er is een tekort aan woningen, de bestaande woningvoorraad moet verduurzaamd worden en er zijn vraagstukken van leefbaarheid. De opgaven zijn groter dan de beschikbare middelen. Hoewel NabijWonen financieel gezond is, kent ook onze capaciteit grenzen.

Als uitgangspunt voor ons handelen, hebben we onze doelstellingen, koers en ambities in grote lijnen opgeschreven in een zogenaamde houtskoolschets. Dit document vormt de basis voor ons handelen en de basis van ons nieuwe beleid.

Langs de lijn van zeven beloftes is verwoord hoe we de nieuwe organisatie vorm willen geven. Deze beloftes zijn, in willekeurige volgorde:

- *Nabij zijn in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.*
We zijn letterlijk thuis in Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. We weten precies wat er speelt bij bewoners, gemeenten en maatschappelijk partners.
- *Bouwen, bouwen en verduurzamen.*
Wij bouwen woningen voor kwetsbare doelgroepen, starters en ouderen én bouwen woningen in het middensegment. Mede door onze duurzame ambities blijven de huren betaalbaar. Ook de toekomstige generaties kunnen dus op ons rekenen!
- *Samen werken wij aan leefbare wijken.*
Leefbare wijken, buurten, straten en complexen maken we samen. Op allerlei manieren stimuleren we het contact tussen bewoners en werken we aan community building.
- *Great place to work; mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust.*
Onze medewerkers maken onze organisatie. Persoonlijke ontwikkeling, vitaliteit, digitale vaardigheid, samen optrekken en een gezellige werksfeer bepalen ons succes. We helpen elkaar, met een scherp oog voor ieders kwaliteiten, talenten en drijfveren.

- *Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen.*
Ons gematigde huurbeleid sluit aan bij onze bewoners. Ze kunnen blijven huren en wonen, zoals ze dat gewend zijn. Door goed en regelmatig onderhoud blijft de kwaliteit van onze woningen hoog.
- *Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering.*
We staan voor betaalbare woningen voor mensen die daar niet zelf voor kunnen zorgen. Met name ouderen, zorgvragers en starters. Bewoners waarderen ons werk. Continu meten we hun tevredenheid over wat we doen én hoe we dat doen.
- *Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen.*
We staan midden in de samenleving. Dus is geen dag dezelfde. Steeds heb je te maken met huurders, gemeenten, ontwikkelaars en andere partners. Met als doel bewoners helpen om vanuit eigen kracht een fijn thuis en een prettige woonomgeving te creëren.

4.2.2 Cultuur en gedrag

Bij NabijWonen werken professionals die er vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid voor kiezen om dicht bij de bewoners te staan en bij te dragen aan de huisvestingsopgaven in de regio. We zien deze opgave als een gezamenlijke taak, met netwerkpartners. Onze cultuur kenmerkt zich door nabijheid en samenwerking. In ons gedrag laten we dit zien door een positieve, oplossingsgerichte grondhouding, waarbij we altijd op zoek zijn naar wat wél kan. We denken en helpen mee, waar mogelijk. Daarbij zijn we letterlijk zichtbaar en aanwezig.

4.2.3 Ontwikkelstudio's

Met behulp van ontwikkelstudio's geven we medewerkers de ruimte om mee te denken, mee te ontwerpen, mee te werken aan nieuw beleid of het verbeteren van processen. In twee à drie sessies bereikten we een nieuwe HR-gesprekscyclus, een verbeterd verhuurproces, en brachten we de verschillende fases van nieuwbouw in beeld. Hiermee maak je medewerkers ook eigenaar van een proces.



Ontwikkelstudio Nieuwbouw

4.2.4 Medewerkers en vacatures

Dit jaar stond in het teken van de uitwerking van de houtkoolschets. Zo werden de wijkteams gevormd en maakte medewerkers kennis met hun (ver)nieuwde functie. Vanwege de aanstaande fusie, gold er een vacaturestop in 2023 en hadden we veel gekwalificeerde interim-collega's op de open plekken. Direct aan het begin van het jaar zijn we een wervingscampagne begonnen. Verspreid over het jaar hebben we de meeste vacatures kunnen vervullen. Dit is bewust verspreid gebeurd, zodat we aandacht en tijd genoeg hadden om de nieuwe collega's in te werken. Zo kregen we 14 nieuwe collega's, stroomde drie collega's door naar een andere functie. Helaas hebben we ook met uitstroom te maken. Eén vanwege langdurige ziekte, twee in verband met bereiken van pensioengerechtigde leeftijd, twee vanwege tijdelijke arbeidsovereenkomst en zeven collega's vertrokken op eigen verzoek.

Eind 2024 zijn er 57 medewerkers in dienst bij NabijWonen: 29 mannen en 28 vrouwen, 28 fulltime en 29 parttime. Het aantal fte's bedraagt 49,94.



Met een arbeidsmarktcampagne proberen we samen met 12 andere corporaties in Midden-Nederland te vertellen dat woningbouwcorporaties voor de jonge, professionals mooi werk kunnen bieden met aandacht voor zingeving, bijdrage aan maatschappelijke veranderingen en duurzaamheid. Met een baan bij ons sta je midden in de maatschappij met al haar uitdagingen. Wij sluiten daarbij aan op de website WerkenbijdeWoco van de Brabantse en Zuid-Hollands corporaties. Ook op sociale media, zoals Instagram, Facebook en LinkedIn zijn we regelmatig te vinden met mooie verhalen over onze bijdrages aan onze samenleving.

4.2.5 Gezondheid, arbo en verzuim

Het ziekteverzuim binnen NabijWonen blijft onverminderd hoger dan het landelijke gemiddelde. Binnen de corporatiesector ligt het verzuim op 6%, bij NabijWonen kwam dat in 2024 uit op 9,79% (2023 8,3%). Helaas hebben we met een aantal langdurig zieken te maken. Eén van hen hebben we een succesvol re-integratietraject kunnen aanbieden, wat uiteindelijk geleid heeft tot een nieuw dienstverband bij een andere werkgever. Een andere werknemer kan helaas niet meer de volledige werkweek volhouden, maar met jobcrafting hebben we passend werk gevonden binnen de organisatie.

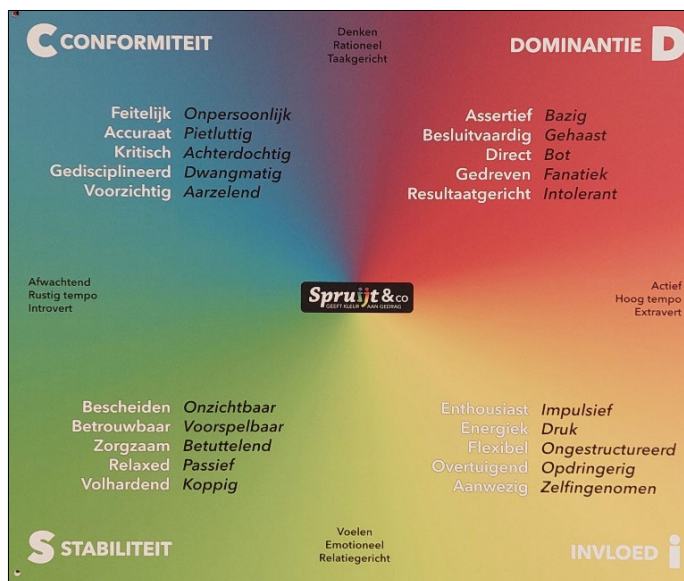
Het kortdurend verzuim is gelukkig wel verder gedaald van 1,06% naar 0,92%. Daarentegen steeg het aantal ziekmeldingen van 63 in 2023, naar 75 in 2024. We blijven samen met onze arbodienst dit scherp in de gaten houden en bekijken wat we als werkgever kunnen betekenen voor onze zieke medewerker.

In 2024 hebben we een start gemaakt met een nieuwe risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Door de flinke verschuivingen binnen het pand, vernieuwing van het meubilair en het in gebruik nemen van wijkkantoren, is het noodzakelijk om alle risico's voor medewerkers die hier werken in kaart te brengen. Naar verwachting zal in de eerste helft van 2025 het plan van aanpak gereed zijn.

4.2.6 Ontwikkeling en opleidingen

DISC

Met de start van de nieuwe organisatie hebben we gekozen om alle medewerkers een DISC persoonlijkheidstest aan te bieden. DISC is een methode waarmee je inzicht krijgt in het waarneembare gedrag van een persoon met zijn of haar omgeving. Het geeft je niet alleen inzicht in jezelf, maar leert je ook hoe andere stijlen op jou reageren. Zo ontwikkel je begrip voor elkaar en communiceer je effectief in plaats van langs elkaar heen. Het eindresultaat is daardoor dat snellere en betere resultaten met meer plezier tot stand komen. Met de aangereikte handvatten kunnen medewerkers samen, al dan niet onder leiding van een trainer, bespreken hoe ze de samenwerking onderling, binnen het team of project kunnen verbeteren.



Opleidingen

NabijWonen hecht veel belang aan persoonlijke ontwikkeling. Iedereen leert anders. Waar de een baat heeft bij een boek of cursus, kijkt de ander graag mee met een collega of gebruikt zijn netwerk om te leren. Tijdens de jaargesprekken stimuleren we medewerkers om plannen te maken voor het volgende jaar, zodat zij bijtijds ruimte maken in hun volle agenda's.

Zelfs in een kleinere organisatie is door groei mogelijk. Zo hebben enkele medewerkers met de fusie de mogelijkheid gekregen om een stap te maken: van huismeester naar sociaal wijkbeheerder, van opzichter

"Great place to work; mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust."

vastgoedbeheer naar projectleider en van coördinator naar manager.

Gemiddeld besteedde medewerkers zo'n € 1.700 aan opleidingen, coaching en dergelijke.

Stagiairs

Ondanks het hectische jaar, hebben we vijf stagiairs ruimte geboden om een kijkje te nemen in onze keukens. Twee MBO-bouwkunde stagiairs bij vastgoedbeheer, een HBO-studente sociaaljuridische dienstverlening bij wijkteam Doorn en twee HR-studentes bij HR. De laatste twee hebben onderzoek gedaan naar een nieuwe HR-gesprekscyclus, wat geleid heeft tot een door de ondernemingsraad goedgekeurde nieuwe methode. Hiermee starten we in 2025.

4.2.7 Automatisering, ICT en informatiebeveiliging

Het ERP-systeem van Aareon en de kantoorautomatisering werken bij NabijWonen naar behoren. Onze medewerkers hebben zich het ERP-systeem goed eigen gemaakt. Evenals het organiseren van het functioneel beheer van het ERP-systeem en de kantoorautomatisering.

De in gebruik zijnde hardware (laptops, printer, thin clients, smartphones) worden volgens bestaand beleid periodiek vervangen. Vervangende hardware dient te voldoen aan de gestelde functionele- en veiligheidseisen. Efficiency en effectiviteit is het uitgangspunt.

NabijWonen heeft beheersmaatregelen die toezien op de borging van de volledigheid, tijdigheid en juistheid van de data. Wanneer daarin gebreken zijn, is het risico dat op basis daarvan niet juiste besluiten worden genomen. Eind 2024 is een start gemaakt met het datagedreven-werken. Door het goed inzetten van data, kunnen de juiste beslissingen worden genomen. In 2025 ontwikkelt NabijWonen het datagedreven-werken verder. Tevens is er blijvende aandacht voor het risico van cybercriminaliteit, eisen ten aanzien van vertrouwelijkheid en privacy (ook binnen de organisatie) en het vermijden van datalekken.

4.2.8 Dienstverlening

In 2024 zijn we gestart met wijkteams en zetten we in op onze bewoners in de buurten. We willen onze bewoners en netwerkpartijen beter leren kennen en weten wat er leeft in onze woningen en buurten. We werken als kleine woningcorporaties in drie wijkteams die nabij de bewoners staan. Uiteraard benutten we ook onze grotere schaalgroottes, na de fusie, voor meer professionaliteit. Nabijheid is ons vertrekpunt. Aandacht voor elkaar en de bewoner is een voorwaarde.

4.2.9 Integriteit

We laten alle nieuwe medewerkers een integriteitscode tekenen. Een reglement dat gaat over het nemen van eigen verantwoordelijkheid en gezond verstand en onze rol in de samenleving.

Bij onze vertrouwenspersoon is één melding gekomen die te maken had met de communicatie en bejegening. Aan de hand van één melding kunnen we geen valide uitspraken doen over de algemene beleving van de sociale veiligheid binnen NabijWonen. Met de handvatten die wij bij de DISC-training krijgen aangereikt, nodigen we medewerkers uit om met elkaar in gesprek te gaan over samenwerken en communiceren met elkaar. Ook waar het schuurt, krijgen medewerkers de ruimte om samen met de DISC-trainer te onderzoeken hoe communicatie en samenwerking verbeterd kunnen worden.

In 2025 zullen we weer uitgebreid stil staan bij de betekenis van de integriteitscode.

4.2.10 Personeelsbijeenkomsten en projectenborrel

Na iedere RVC-vergadering praten we collega's bij. We grijpen dan gelijk de mogelijkheid aan om ook andere onderwerpen toe te lichten. Zo namen we de medewerkers uitgebreid mee in de nieuwe website, de portefeuillestrategie en de nieuwe HR-cyclus. Ook organiseerde we voor het eerst een projectenborrel.

Hierbij nemen we de collega's mee in de plannen die we maken voor nieuwbouw en renovatieprojecten. Medewerkers reageren hier enthousiast op en komen geregeld met suggesties ter voorbereiding op de uitrol van de projecten.

4.2.11 Privacy

Er wordt in de organisatie regelmatig aandacht besteed aan het vergroten van de interne bewustwording op het gebied van privacy en informatiebeveiliging.

In 2024 zijn er geen grote bewustwordingsacties geweest. Wel wordt regelmatig met elkaar gesproken over privacy en krijgen alle nieuwe medewerkers een introductie op privacy bij NabijWonen en de AVG in het algemeen. Dit gebeurt meestal één-op-één met de privacy officer. Aan het begin van het jaar was dit met een groep nieuwe medewerker en medewerkers vanuit RK Zeist, door BeveiligMij. Alle nieuwe medewerkers volgen een e-learning om de bewustwording te vergroten.

In 2024 is één datalek geconstateerd. Deze hoefde niet gemeld te worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Het risico van het datalek is als 'laag' ingeschat.

Begin 2023 hebben we ons archief opgeschoond. We hebben toen ruim 200.000 documenten geautomatiseerd gescand. Hiervan hebben we in circa 5% van de stukken persoonsgegevens aangetroffen die we hebben verwijderd. In 2024 hebben we opnieuw ons archief gescand om te zien of er opnieuw vervuiling optreedt. Van de gescande documenten was 4% opnieuw vervuild. Hierbij was geen filter toegepast op ongewenste gegevens die wij tijdelijk moeten bewaren vanwege de accountantscontrole. Na de controle worden deze alsnog verwijderd. Het percentage vervuilde documenten ligt daarmee lager.

4.3 Good Governance

4.3.1 Governancecode

Governance gaat over de manier waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. Wij hanteren de Governancecode Woningcorporaties en voldoen hieraan. De code geeft aan hoe een corporatie bestuurd moet worden en bevat regels voor het functioneren van het bestuur en de raad van commissarissen (RvC). In de code zijn de normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording, eerlijkheid, betrouwbaarheid en interne beheersing vastgelegd. De code gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'.

De Governancecode kent 5 principes:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen
5. Woningcorporaties beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Principe 1 betekent dat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop staat. Dit vraagt om een integere en open cultuur binnen de organisatie, met ruimte voor reflectie en tegenspraak.

In september hebben bestuur, bestuurssecretaris en raad van commissarissen een sessie onder externe begeleiding gedaan ten behoeve van de visie op besturen en toezichthouden. De visie van NabijWonen op besturen en toezichthouden is in december vastgesteld. NabijWonen heeft de visie gepubliceerd op haar website.

Daarnaast wordt gevraagd om een Regeling melden vermoeden misstanden. NabijWonen heeft deze regeling in maart goedgekeurd en op haar website geplaatst. De organisatie beschikt ook over een integriteitsbeleid. Ook deze staat op de website.

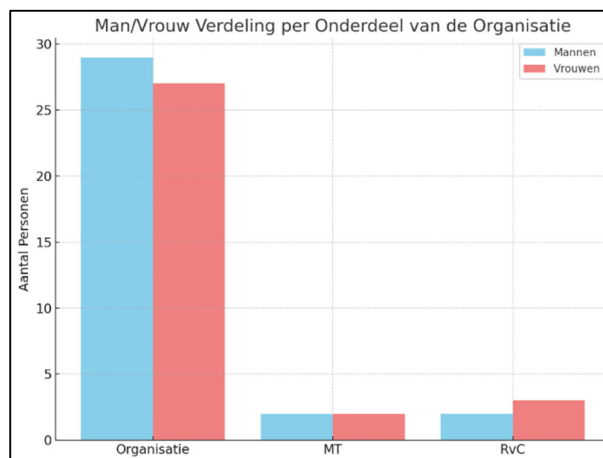
Integriteit en good governance nemen een belangrijke plek in op de agenda van het bestuur en de raad van commissarissen. Elke mogelijke schijn van belangenverstrengeling wordt besproken en vastgelegd. (Zie ook §4.6 Verslag RvC.)

In 2024 hebben we afscheid genomen van een aantal collega's en nieuw personeel aangenomen. Hierbij zoeken we altijd naar een evenwichtige samenstelling van het personeelsbestand (zie §4.2.4).

Aan de hand van DISC (zie §4.2.6) zoeken we een complementair team, met gedragsvoorkeuren binnen de domeinen dominantie, invloed, stabiliteit en conformisme.

Daarnaast kijken we naar een goede man/vrouw-verhouding. De verdeling onder de medewerkers is 29 man/ 27 vrouw, binnen het managementteam is de verhouding 2 man (inclusief bestuurder)/ 2 vrouw en binnen de raad van commissarissen: 2 man/ 3 vrouw.

Bovenal kiezen we altijd voor de meest geschikte kandidaat op de juiste plaats.



In **principe 2** is vastgelegd dat de corporatie in haar strategische plannen vastlegt wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. De corporatie is hierbij dienstbaar aan de volkshuisvesting, waarbij haar maatschappelijke doelen voorop staan. De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen.

In haar jaarverslag legt de corporatie verantwoording af over haar handelen en het naleven van de Governancecode. Ze rapporteert over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële prestaties van de corporatie. Daarbij is ook aandacht voor de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt op onze website.

In principe 2 staat ook dat het bestuur een bestuursreglement opstelt, waarin de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, is vastgelegd.

En wordt de corporatie geacht voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden te zorgen.

NabijWonen heeft haar visie en plannen vastgelegd in haar houtskoolschets en vertaald en opgenomen in de portefeuillestrategie, prestatieafspraken met de gemeenten en de (meer)jarenbegroting. Deze plannen komen tot stand na en in overleg met belanghebbenden.

In het jaarverslag rapporteert NabijWonen over de doelen en de realisatie daarvan en de naleving van deze code. Dit jaarverslag staat op de website van de corporatie, evenals de governancecode zelf en de mogelijkheid tot het indienen van een klacht als er ongenoegen is over de naleving van NabijWonen van de governancecode.

NabijWonen heeft in 2024 een nieuw bestuursreglement opgesteld en gepubliceerd op haar website. Op de nieuwe website van NabijWonen kun je eenvoudig een klacht indienen bij de organisatie, de geschillen advies commissie of de huurcommissie (zie §5.6.8).

In **principe 3** zijn de eisen voor werving, selectie, het beloningsbeleid, permante educatie en beoordeling van het functioneren van het bestuur en de leden van de RvC vastgelegd. Ze zijn geschikt voor hun taak en zijn daarop aanspreekbaar. De RvC stelt een reglement vast waarin hun werkwijze wordt beschreven. NabijWonen heeft "het reglement Raad van Commissarissen" en de reglementen van de commissies gepubliceerd op haar website. Evenals het profiel van de commissarissen en het rooster van aftreden. De Raad staat elke vergadering stil bij eventuele integriteitsvraagstukken.

Aan de overige bepalingen in principe 3 wordt, voor zover relevant, elders in dit jaarverslag aandacht besteed. Doordat het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website, is de informatie vrij toegankelijk. (Zie ook verslag van RvC, §4.6).

In **principe 4** zijn bepalingen opgenomen over het overleg met belanghebbenden; huurdersparticipatie, maar ook netwerken en samenwerken met andere partners en binnen andere domeinen. Op hoofdlijnen wordt over dit overleg gepubliceerd in het jaarverslag en op de website.

Een van de beloftes van NabijWonen is ‘midden in de samenleving en participatie van betrokkenen’. Hier geeft NabijWonen actief invulling aan. In hoofdstuk 4.1 zijn de belanghebbenden en samenwerkingspartners van NabijWonen benoemd. In het volkshuisvestingsverslag wordt inzicht gegeven in de volkshuisvestelijke afspraken die met deze belanghebbenden zijn gemaakt. Belangrijke momenten in 2024 waarbij NabijWonen actief haar stakeholders heeft betrokken zijn de start van de nieuwe corporatie, de portefeuillestrategie, de prestatieafspraken in alle drie de gemeenten en de themabijeenkomst met lokale politiek op de Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast sluit NabijWonen ook aan bij bijeenkomsten of overleggen waar zij als netwerkpartner wordt uitgenodigd, zoals bij het bespreken van de woonzorgvisies in de gemeente, de bestuurstafel Wonen en Zorg in Zeist of het huisvesten van statushouders in de gemeenten.

Relevante bepalingen uit **principe 5** van de Governancecode zijn risicobeheersing en het rapporteren hierover in het jaarverslag. Het gaat daarbij over harde maatregelen en over bewustwording en besef. Hieraan liggen verschillende beleidsstukken ten grondslag, zoals het treasurystatuut, inkoopbeleid en management control framework, waarin ook risicobeheersing inclusief de softcontrols, is opgenomen. Daarnaast staan er relevante bepalingen over de benoeming van de externe accountant in principe 5.

In het hoofdstuk Financiële continuïteit geeft NabijWonen inzicht in de risico's die verband houden met de activiteiten van NabijWonen, alsmede de maatregelen om de risico's te beheersen.

NabijWonen heeft in 2024 gewerkt met het treasurystatuut en investeringsstatuut van de fusiedragende corporatie Heuvelrug Wonen. NabijWonen heeft hierop wel een treasuryjaarplan gemaakt en heeft met de raad van commissarissen besproken hoe om te gaan met investeringen in de periode voordat er een nieuw investeringsstatuut ligt. Dit statuut wordt in 2025 opgesteld. Tot die tijd is de begroting leidend en is er begin 2025 een notitie opgesteld voor de overbruggingsperiode.

NabijWonen heeft geen beleggingen. De verbindingen zijn overgenomen van Heuvelrug Wonen bij de fusie. De jaarrekeningen van RK Zeist en Heuvelrug Wonen in 2024, over 2023 zijn nog opgesteld en gecontroleerd door de ‘eigen’ accountants. In juni is gekozen voor QConcepts als accountant van NabijWonen.

Bestuur en auditcommissie van de Raad hebben tenminste na afsluiting van de interim- en de jaarrekeningcontrole overleg met de verantwoordelijke partner van accountant QConcepts. Binnen de kaders van principe 5 wordt ieder jaar de relatie met de accountant beoordeeld. Bestuur en de Raad zijn tevreden over het functioneren van de accountant.

4.3.2 Compliance

Compliance is ‘het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat onze reputatie en integriteit worden aangetast.’

Bij ons is de directeur verantwoordelijk voor compliance. De directeur draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert. De directeur, bestuurssecretaris en de manager Financiën & ICT voeren de regie over compliance binnen NabijWonen. Zij doen dit door toezicht te houden op de manier waarop medewerkers omgaan met de naleving van aan integriteit gerelateerde wet- en (interne) regelgeving en zo nodig spreken zij medewerkers hierop aan. NabijWonen beschikt over een integriteitscode voor medewerkers (zie §4.2.9). De RvC onderschrijft de code.

NabijWonen heeft de beleidsstukken van beide corporaties in kaart gebracht en een planning gemaakt

welke documenten in prioriteit geactualiseerd moeten worden naar een beleidsdocument van de fusiecorporatie, en welk beleid kan worden voortgezet op het beleidsstuk van de fusiedragende partij.

NabijWonen heeft conform de vereisten uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV), artikel 105, een controller, in een onafhankelijke positie.

4.4 (Financiële) continuïteit

4.4.1 Financieel beleid

Bij het goedkeuren en vaststellen van de begroting wordt het financieel beleid van NabijWonen geactualiseerd. Deze is als volgt:

Randvoorwaarden financieel beleid

Randvoorwaarde bij het vaststellen van het financiële beleid is dat de continuïteit van NabijWonen wordt gewaarborgd. Daarvoor is een duurzaam bedrijfsmodel van belang. Bij een duurzaam bedrijfsmodel is NabijWonen in staat om haar opgaven te realiseren zonder dat de financiële positie verslechtert. Van belang zijn positieve kasstromen uit exploitatie en een adequaat eigen vermogen op basis van de beleidswaarde van het vastgoed, dat tot uitdrukking komt in de solvabiliteit en Loan to Value (LTV). Bij het waarborgen van de financiële continuïteit worden de uitkomsten van de begroting getoetst aan de vastgestelde ratio's:

Kengetallen	DAEB		Niet-DAEB	
	Eigen beleid	Aw / WSW	Eigen beleid	Aw / WSW
Solvabiliteit	> 40 %	> 30%	> 40 %	> 30%
Loan to Value (LTV)	< 60 %	< 70 %	< 60 %	< 70 %
Interest coverage ratio	> 1,6	> 1,4	> 1,8	> 1,8

Uit de actualisatie van de financiële doorrekening van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is gebleken dat het duurzaam bedrijfsmodel van de sector woningcorporaties onder druk staat: de operationele kasstroom is te laag (stijgende prijzen, lonen en rente, huurverlaging), het eigen vermogen daalt door investeringen en nieuwbouw holt de operationele kasstromen uit.

De constatering en conclusies uit de actualisering van de financiële doorrekening van de NPA zijn aanleiding geweest om de uitgangspunten voor het eigen bedrijfsmodel scherper uit te werken en vast te leggen. En daar waar nodig door te vertalen naar beleid over verhuur, huurprijzen, beheer en investeringen. Uit de begroting blijkt de bereidheid om in de vorm van de onrendabele investeringen, lage huren en goed beheer een maatschappelijke bijdrage te leveren in de nieuwbouw en exploitatie van sociale huurwoningen.

Uit de laatst opgestelde meerjarenbegroting van NabijWonen blijkt dat de tekortsituatie van de operationele kasstroom 2024 is omgebogen: in alle jaren vanaf 2025 is een ruim positieve operationele kasstroom uit bestaand bezit voorzien.

NabijWonen hanteert de onderstaande uitgangspunten voor het duurzame bedrijfsmodel:

- Investerings in bestaand bezit kunnen uit de operationele kasstroom gefinancierd worden.
- De buffer in het eigen vermogen (40% op basis van beleidswaarde) blijft in stand.
- Prudent beleid met betrekking tot de financiële ratio's.

Overig financieel beleid

NabijWonen heeft een omvangrijke investeringsopgaven. Deze betreffen verbetering en verduurzamen van bestaand bezit, verplichtingen uit hoofde van de NPA en prestatieafspraken met de gemeente. Daarnaast zijn er toenemende uitgaven voor adequaat onderhoud en beheer van bestaand bezit, de leefbaarheid in de wijken waar wij woningen hebben en goede dienstverlening aan bewoners. Dat maakt het nodig om scherper te letten op de financiële prestaties. Knoppen waaraan gedraaid kan worden, zijn vooral verhuur- en prijsbeleid en de kosten van de werkorganisatie. Op andere kosten zoals rente en directe exploitatiekosten hebben wij weinig invloed. Bezuinigen op onderhoud is niet gewenst, omdat dan de problemen naar de toekomst worden verschoven, dit gaat ten koste van woonkwaliteit en op den duur ten koste van het doel het vastgoed zo lang mogelijk door te exploiteren. Dat brengt met zich mee dat het nodig is om de huuropbrengst te optimaliseren en scherp te letten op de kosten, effectiviteit en efficiency.

4.4.2 Jaarresultaat

Analyse jaarresultaat

Het jaarresultaat 2024 is € 120.455.000 positief (2023 € 7.749.000 negatief). Het verschil is € 128.204.000 en wordt vooral verklaard door € 128 miljoen waardeverandering vastgoedportefeuille (2024 positief € 115,1 miljoen en 2023 negatief € 13,4 miljoen).

Hierna is een overzicht opgenomen van het exploitatieresultaat 2024 met vergelijkende cijfers over 2023 (bedragen x € 1.000):

	Realisatie 2024		Realisatie 2023		Verschil t.o.v 2023	
Exploitatie vastgoedportefeuille		1)		1)		2)
Huuropbrengsten	37.155	100%	35.328	100%	1.827	5%
Opbrengst servicecontracten	1.363	4%	1.045	3%	318	30%
Lasten servicecontracten	-1.597	-4%	-1.121	-3%	-476	42%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.417	-9%	-3.432	-10%	15	0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.612	-50%	-13.981	-40%	-4.631	33%
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-2.302	-6%	-2.105	-6%	-197	9%
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.590	34%	15.734	45%	-3.144	-20%
Verkoop vastgoedportefeuille						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	739	2%	1.991	6%	-1.252	-63%
Toegerekende organisatiekosten	-1	0%	-8	0%	7	-88%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-325	-1%	-1.304	-4%	979	-75%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	413	1%	679	2%	-266	-39%
Waardeverandering vastgoedportefeuille						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.162	19%	-10.887	-31%	18.049	-166%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.844	290%	-2.525	-7%	110.369	-4371%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	45	0%	-2	0%	47	-2350%
Netto resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	115.051	310%	-13.414	-38%	128.465	-958%
Overige activiteiten						
Opbrengst overige activiteiten	392	1%	783	2%	-391	-50%
Kosten overige activiteiten	-91	0%	-623	-2%	532	-85%
Netto resultaat overige activiteiten	301	1%	160	0%	141	88%
Overige organisatiekosten	-2.111	-6%	-2.101	-6%	-10	0%
Leefbaarheid	-313	-1%	-447	-1%	134	-30%
Financiële baten en lasten						
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	0%	29	0%	-3	-10%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.377	-12%	-4.227	-12%	-150	4%
Saldo financiële baten en lasten	-4.351	-12%	-4.198	-12%	-153	4%
Resultaat voor belastingen	121.580	327%	-3.587	-10%	125.167	-3489%
Belastingen	-1.134	-3%	-3.961	-11%	2.827	-71%
Resultaat deelnemingen	9	0%	-201	-1%	210	-104%
Resultaat na belastingen	120.455	324%	-7.749	-22%	128.204	-1654%

1) Uitgedrukt in een percentage van de huur

2) Afwijking t.o.v realisatie 2023

De belangrijkste verschillen ten opzicht van 2023 zijn :

- Hogere huuropbrengsten, dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de oplevering van 53 huurwoningen in 2024 en de algemene huurverhoging in juli 2024 van 4,7%
- Hogere lasten onderhoudsactiviteiten, in hoofdstuk 6.5 is dit nader toegelicht
- Lagere verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille, in verband met minder verkopen (2024 1 woning, 2023 4 woningen)
- Hogere niet gerealiseerde waardeveranderingen is met name het gevolg van een waardestijging van de vastgoedportefeuille van gemiddeld 13,46%.

Realisatie begroting 2024

In de begroting 2024 is een positief resultaat opgenomen van € 43,8 miljoen. In 2024 is een positief resultaat gerealiseerd van € 119,5 miljoen, derhalve een verschil van € 75,7 miljoen.

Het verschil betreft (N = nadelig; V = voordelig):

Omschrijving	Vershil		Afwijking t.o.v. begroting
Huuropbrengsten	€ 217.000	V	0,6%
Verkoopopbrengsten	€ 371.000	V	862%
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 268.000	V	41%
Afschrijvingen	€ 252.000	V	46%
Onrendabele investeringen	€ 17.842.000	V	167%
Onderhoudslasten	€ 455.000	N	2%
Overige bedrijfslasten	€ 207.000	N	2,6%
Waardeveranderingen	€ 57.087.000	V	112%
Rente	€ 371.000	V	7%
Obligopheffing	€ 230.000	V	76%
Belastingen	€ 1.245.000	V	52%

Met betrekking tot de verkoopopbrengst was in de begroting uitgegaan van 1 woning en is de realisatie ook 1 woning in 2024. De hogere opbrengst is het gevolg van een hogere verkoopopbrengst dan begroot. De hogere overige bedrijfsopbrengsten zijn met name het gevolg van te laag begrote inkomsten van zonnepanelen.

De lagere afschrijvingslasten is het gevolg van de harmonisering van de waarderinggrondslagen waardoor de immateriële vaste activa bij de openingsbalans rechtstreeks ten lasten van het eigen vermogen is gebracht.

Het positieve effect van de onrendabele investeringen is met name het gevolg van de actualisering van de onrendabele investeringen die voor 2024 zijn genomen.

De waardeveranderingen zijn met name het gevolg van de actualisering van het handboek marktwaardering.

Doordat de obligopheffing van het WSW lager is vastgesteld, zijn de lasten lager dan begroot.

4.4.3 Eigen vermogen en Financiële ratio's

Het eigen vermogen op basis van waardering op marktwaarde van NabijWonen op 31 december 2024 is € 879.102.000 (2023: € 758.649.000). Omdat door het beleid van NabijWonen het eigen vermogen op basis van marktwaarde niet zal worden gerealiseerd geldt, net zoals voor alle andere woningcorporaties in de sector, dat het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde relevant is. Het effect van het eigen beleid op het eigen vermogen is negatief € 469.306.000, zodat het eigen vermogen op basis van beleidswaarde per 31 december 2024 € 409.796.000 is (2023 negatief effect € 328.669.000; eigen vermogen € 258.672.000).

In de meerjarenbegroting 2025 – 2039 (inclusief de fusie per 1 januari 2025 met Woningstichting Maarn), is het eigen vermogen per 31 december 2024 op basis van marktwaarde geprognoseerd op € 883.042.000. Dit ligt in lijn met het eigen vermogen op marktwaarde, zoals opgenomen in de jaarrekening 2024.

De prognose voor het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde per 31 december 2024 is in de meerjarenbegroting € 473.771.000. Het hogere eigen vermogen op beleidswaarde is met name het gevolg dat bij de begroting gebruik is gemaakt van het handboek marktwaardering en bij de disconteringsafslag rekening is gehouden met een lager rente percentage.

In hoofdstuk 4.4.5 wordt nader ingegaan op de beleidswaarde.

De financiële ratio's die NabijWonen bewaakt en die zijn benoemd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer, zijn conform de ratio's die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken in het kader van hun toezicht op de sector. NabijWonen dient te voldoen aan de normen van de Aw en het WSW. De ratio's zijn ook van belang voor het verkrijgen van nieuwe leningen om nieuwbouw te financieren.

Het eigen beleid van NabijWonen is erop gericht om minder risico te nemen dan de Aw en het WSW toestaan en een buffer te creëren. Daarom heeft NabijWonen eigen normen gesteld. Voor de scores op deze kengetallen van NabijWonen ten opzichte van de normen wordt verwezen naar de tabel hierna.

De ratio's van de jaren 2025 tot en met 2029 zijn ontleend aan de laatst vastgestelde meerjarenbegroting 2025 tot en met 2039.

Omschrijving indicator	Realisatie	Realisatie	Begroting (inclusief Woningstichting Maarn)					Normen	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Eigen beleid	AW/ WSW
continuïteitsratio's									
ICR	2,9	2,0	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5	> 1,6	> 1,4
Loan to Value	39,0%	31,4%	31,6%	31,1%	30,9%	31,1%	31,1%	< 60%	< 70%
Solvabiliteit	58,2%	68,0%	68,1%	67,9%	68,4%	68,2%	68,2%	> 40%	> 30%
discontinuïteitsratio's									
Dekkingsratio	18,7%	18,2%	19,3%	19,6%	18,7%	18,6%	18,7%	< 70%	< 70%
Onderpandratio	18,7%	18,2%	19,3%	19,3%	18,4%	18,3%	18,5%	< 70%	< 70%
Schuld									
Schuld per VHE * € 1.000	33,6	37,0	41,6	42,7	43,3	44,6	45,6		

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre NabijWonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te betalen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. De ICR wordt ook wel de rentedekkingsgraad genoemd.

De ICR is in 2024 afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt verklaard door hogere onderhoudslasten in 2024. Voor het overige blijft de ICR in de jaren tot en met 2029 ruim binnen de door NabijWonen zelf – en de door de Aw en WSW gestelde grenzen.

De ratio's loan to value (LTV) en solvabiliteit zijn, in overeenstemming met de regelgeving, op basis van de beleidswaarde van het vastgoed.

De LTV geeft weer hoeveel schuld er is ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed.

De LTV ultimo 2024 is gedaald ten opzicht van 2023, dit heeft met name te maken met de waardeinstijging van het vastgoed. Hierdoor is deze ratio nog meer onder de signaalwaarde komen te liggen. In de begrotingsperiode blijft de LTV op een redelijk stabiel niveau.

De solvabiliteit geeft de verhouding van het eigen vermogen en het totale vermogen weer, beide op basis van de beleidswaarde van het vastgoed.

In 2024 is de solvabiliteit gestegen ten opzichte van 2023. Dit is met name het gevolg van de wijziging van de methodiek van de bepaling van de beleidswaarde, waardoor deze is gestegen. In de komende jaren blijft de solvabiliteit stabiel.

NabijWonen heeft een interne norm voor de solvabiliteit van 40%. In de begrotingsperiode van 2025 tot en met 2039 is de solvabiliteit redelijk stabiel op ca 68%. Hierdoor wordt ruim voldaan aan de interne norm en de externe norm van 30% die Aw en WSW stellen.

De dekkingsratio is de marktwaarde van de schuld, uitgedrukt in % van de marktwaarde van het vastgoed.

De onderpandratio is de marktwaarde van de schuld uitgedrukt in % van de marktwaarde van het vastgoed dat aan het WSW in onderpand is gegeven. Aangezien al het vastgoed van NabijWonen in onderpand is gegeven aan het WSW, is deze ratio gelijk aan de dekkingsratio.

In de meerjarenbegroting is de ambitie weergegeven om ook na 2029 meer nieuwe woningen te bouwen. Hierin is rekening gehouden met de nieuwbouw van jaarlijks 65 woningen. Op basis hiervan laten de financiële ratio's zien dat NabijWonen financieel in staat is de geplande investeringen te doen en financieel gezond is en blijft.

4.4.4 Sturen op kasstromen

Het resultaat dat NabijWonen realiseert op haar vastgoed, bestaat feitelijk uit de operationele kasstromen, de huurinkomsten minus de uitgaven die nodig zijn om het vastgoed in stand te houden en te exploiteren. In het overzicht hierna zijn de gerealiseerde kasstromen 2023 en 2024 en de geprognosticeerde kasstromen in de jaren 2025 tot en met 2029 weergegeven (gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025 – 2039 inclusief Woningstichting Maarn [bedragen x € 1.000]):

	Werkelijk		Begroot (inclusief Woningstichting Maarn)				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit bedrijfsvoering:							
Huren	37.668	37.178	42.337	45.868	48.277	50.211	52.368
Overige bedrijfsontvangsten	2.269	2.953	2.566	2.612	2.676	2.722	2.788
Totaal ingaande kasstromen	39.937	40.131	44.903	48.480	50.953	52.933	55.156
Personeelsuitgaven	-4.247	-5.898	-5.317	-5.331	-5.488	-5.650	-5.815
Overige lasten werkorganisatie	-8.512	-3.699	-2.089	-2.143	-2.197	-2.251	-2.305
Onderhoudsuitgaven	-12.010	-15.853	-15.541	-16.140	-16.245	-17.909	-18.422
Overige exploitatiekosten vastgoed	-215	-3.135	-4.904	-5.144	-5.335	-5.390	-5.768
Rente-uitgaven	-4.545	-4.632	-5.446	-6.494	-6.979	-7.159	-7.376
Totaal uitgaande kasstromen	-29.529	-33.216	-33.297	-35.252	-36.244	-38.359	-39.686
Saldo kasstroom uit bedrijfsvoering	10.408	6.915	11.606	13.228	14.709	14.574	15.470
Vennootschapsbelasting	-2.032	-2.188	-3.342	-3.849	-4.218	-4.237	-4.453
Kasstroom operationele activiteiten	8.376	4.727	8.264	9.379	10.491	10.337	11.017
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
* verbetering bestaand bezit	-8.985	-8.763	-5.652	-3.440	-3.477	-3.566	-2.754
* nieuwbouw huur en overig	-19.399	-14.043	-33.659	-20.209	-12.192	-17.451	-17.931
* Investerings werkorganisatie	-173	-310	-91	-25	-25	-25	-25
Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten	2.748	739	899	926	924	950	937
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.533	15.826	27.553	13.182	4.279	9.755	8.756
Saldo mutatie liquide middelen	100	-1.824	-2.686	-187	-	-	-
Kasstromen uit bestaand bezit	1.966	-3.607	3.420	6.840	7.913	7.696	9.175
Kasstromen uit investeringen nieuwbouw	-19.399	-14.043	-33.659	-20.209	-12.192	-17.451	-17.931
Kasstromen uit financiering	17.533	15.826	27.553	13.182	4.279	9.755	8.756
Saldo mutatie liquide middelen	100	-1.824	-2.686	-187	-	-	-

Operationele kasstroom

De kasstroom uit operationele activiteiten geeft over het geheel genomen een beter beeld van de financiële resultaten van het vastgoed van NabijWonen dan het resultaat van de winst- en verliesrekening, omdat het resultaat in de winst en verliesrekening wordt vertekend door (niet te realiseren) waarderingsverschillen, wat niet aansluit op het beleid en doelstellingen van een woningcorporatie. Vanuit NabijWonen wordt gestuurd op een stabiele operationele kasstroom dit blijkt uit de begrote operationele kasstroom die minimaal circa € 10 miljoen per jaar bedraagt.

Investerings verbetering huidig bezit

Vanuit het duurzaam bedrijfsmodel voor woningcorporaties is het belangrijk dat de instandhouding en verbetering van het huidig bezit, gemeten over een reeks van jaren, betaald kan worden vanuit de operationele kasstroom. Immers, de operationele kasstroom zou door toenemende rentelasten worden uitgehold indien voor het verbeteren van woningen geleend moet worden. Op basis van de laatst vastgestelde meerjarenbegroting, waarin de gewenste en noodzakelijke verbetering van het bezit is verwerkt, is het beeld dat de operationele kasstroom toereikend is.

Investerings nieuwbouw

Vanuit het woningmarktonderzoek van ABF Research is in de gemeenten waar NabijWonen bezit heeft tot en met 2034 een behoefte aan 560 woningen. Dit aantal is ingerekend in de begroting tot en met 2034. De geplande investeringen kunnen worden gefinancierd door middel van nieuwe leningen.

4.4.5 Waarde vastgoed

Er zijn verschillende waarde begrippen voor het vastgoed, te weten:

- Leegwaarde
- Marktwaaarde in verhuurde staat
- Beleidswaarde

Leegwaarde

De leegwaarde geeft de verkoopwaarde vrij van huur op de reguliere woningmarkt weer. Deze waarde realiseert NabijWonen niet, aangezien het vastgoed verhuurd is. Maar de leegwaarde is wel een van de parameters die wordt gebruikt om de "marktwaaarde in verhuurde staat" te bepalen.

In 2022 is een einde gekomen aan een sterk stijgende leegwaarde, met name als gevolg van een stijgende hypotheekrente en inflatie, waardoor financieringsruimte van kopers afnam.

In 2023 en 2024 zijn de prijzen van de woningen weer gaan stijgen. De woningmarkt is onverminderd krap. De werkloosheid blijft laag en veel mensen hebben een loonsverhoging gehad als compensatie voor gestegen prijzen, waardoor de leencapaciteit van potentiële kopers vergroot.

De leegwaarde van het bestaande vastgoed van NabijWonen is in 2024 gestegen naar gemiddeld € 359.418 per woning van € 306.960 in 2023, een stijging van 17% ten opzichte van vorig jaar.

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat geeft de waarde van het bezit in verhuurde staat op de beleggersmarkt (commerciële verhuurders) weer. NabijWonen hanteert de basiswaardering waardoor de waarde wordt berekend aan de hand van de exploitatie van een referentiewoning in de vrije markt (huur, onderhoud, beheer, belasting en verzekering) en de netto verkoopwaarde. Er wordt gerekend met twee scenario's, te weten:

- doorexpluiten, het voortdurend doorexpluiten van het vastgoed of
- uitponden, waarbij het vastgoed bij mutatie leeg wordt verkocht.

Per complex wordt de hoogste waarde in de jaarrekening verwerkt.

De waardering van het vastgoed voor de jaarrekening 2024 is voor 99% van het aantal woningen gebaseerd op uitponden van het bezit (2023: 76%) en voor 1% op doorexpluiten (2023: 24%). Het grote verschil tussen uitponden en doorexpluiten in 2024 en 2023 wordt verklaard door de gestegen woningprijzen, waardoor uitponden rendabeler werd dan doorexpluiten. Overigens stegen de markthuren ten opzichte van 2023 wel met circa 8%.

De totale marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2024 is met € 125 miljoen toegenomen tot € 1.055 miljoen (2023: € 930 miljoen). Dit is inclusief een toename van € 7,6 miljoen van in 2024 van opgeleverde nieuwbouwwoningen.

Door wijziging in het handboek modelmatig waarderen is een stijging gerealiseerd van € 98 miljoen.

De marktwaaarde in verhuurde staat is de waarde die in de balans is verwerkt.

Voor zover de waarde van een complex vastgoed in verhuurde staat afwijkt van de oorspronkelijke investering, wordt het positieve verschil via de bestemming van het resultaat toegevoegd aan de herwaarderingsreserve; een negatief verschil wordt als verlies via de bestemming van het resultaat verrekend met de overige reserves. Indien in een volgend jaar positieve – en negatieve verschillen moeten worden teruggenomen, dan wordt de omgekeerde weg gevolgd totdat de waarde gelijk is aan het bedrag van de oorspronkelijke investering.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde op basis van het beleid van NabijWonen. Deze waarde ligt het dichtst bij de waarde die NabijWonen denkt daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het nastreven van maatschappelijke doelen kost geld en gaat daardoor ten koste van winstmaximalisatie. Met als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, worden correcties gemaakt voor de kosten van het realiseren van maatschappelijke doelen. Hierbij is te denken aan beleidskeuzes over:

- Beschikbaarheid: NabijWonen houdt al het vastgoed in verhuur en blijft deze (door) exploiteren, het effect hiervan is dat woningen niet worden verkocht maar blijvend worden verhuurd en geen rekening gehouden hoeft te worden met overdrachtskosten;
- Betaalbaarheid: NabijWonen wil haar woningen verhuren aan de (sociale) doelgroep en heeft hierdoor een lagere streefhuur dan de markthuur die commerciële verhuurders vragen. Daarnaast wijst NabijWonen passend toe, waarbij huurtoeslagontvangers niet meer betalen dan de aftoppingsgrens die past bij hun inkomen en de samenstelling van het huishouden.
- Kwaliteit: hier heeft NabijWonen haar eigen onderhouds- en kwaliteitsbeleid ingerekend, waarbij NabijWonen staat voor een hogere kwaliteit dan die gemiddeld op de commerciële verhuurmarkt bij dezelfde huur wordt bereikt. Een norm van onderhoud is bepaald op basis van een 60-jarige onderhoudsbegroting;
- Beheer: hier heeft NabijWonen haar hogere beheerkosten voor haar dienstverlening ingerekend, onder meer voor sociaal beheer en leefbaarheidsuitgaven.
- Discontering: met ingang van 2024 is voor de sector een disconteringsrente bepaald. Door de garantiestructuur van de sector kunnen woningcorporaties normaliter goedkoper lenen dan commerciële marktpartijen.

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat kan worden aangeduid als de “maatschappelijke bijdrage” die NabijWonen levert aan de sociale volkshuisvesting. Die maatschappelijke bijdrage is ultimo 2024 € 469 miljoen (2023: € 500 miljoen).

De beleidswaarde per 31 december 2024 is met € 156 miljoen toegenomen tot € 586 miljoen. De gemiddelde beleidswaarde per woning ultimo 2024 is € 117.700 (ultimo 2023 € 87.000), een toename van 35% ten opzichte van 2023.

Verloopbeleidswaarde (x € 1.000)	2024	2023
Marktwaarde ultimo boekjaar	1.055.083	929.957
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-151.724	104.582
Betaalbaarheid (huren)	-307.975	-392.441
Kwaliteit (onderhoud)	-170.734	-187.286
Beheer (beheerkosten)	-641	-24.832
Discontering (rente)	161.767	-
	-469.307	-499.977
Beleidswaarde ultimo boekjaar	585.777	429.980

Doordat het aantal woningen in de waardering van de marktwaarde is verschoven van doorexploiteren naar uitponden, vindt een verschuiving plaats van de mutatie op betaalbaarheid naar beschikbaarheid.

De lagere mutatie op beheer is het gevolg lagere organisatiekosten.

De mutatie van discontering is met ingang van de nieuwe beleidswaarde van 2024.

4.4.6 Treasury

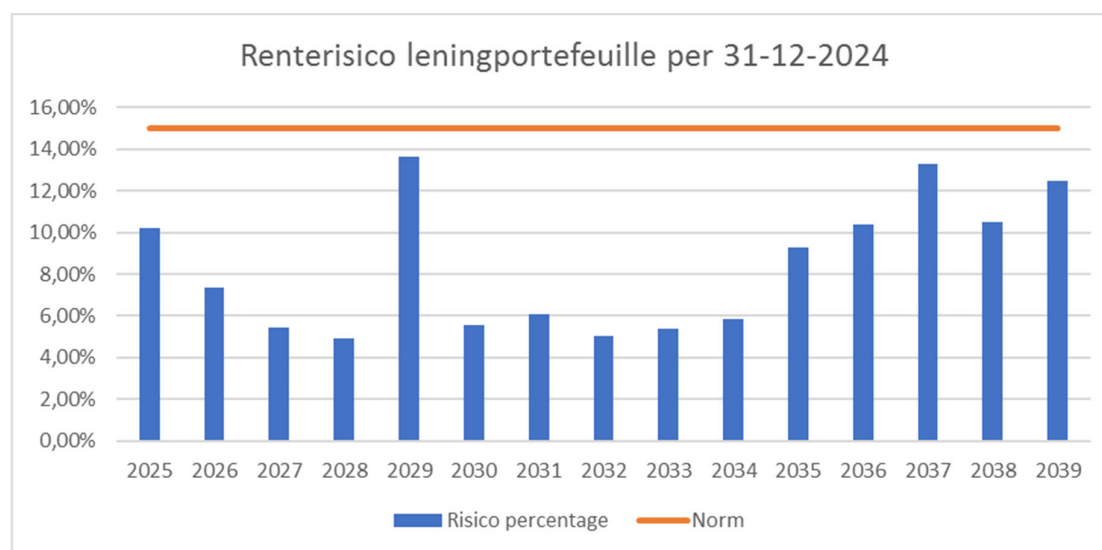
In het Reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de kaders vermeld op het gebied van treasury. Deze zijn nader uitgewerkt in het Treasurystatuut. De operationele treasuryactiviteiten worden bij de begroting separaat in het treasuryjaarplan opgenomen.

NabijWonen loopt renterisico, (her)financieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Het renterisico is het grootst.

Het rente- en looptijdbeleid is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van: het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:

- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Op basis van de bestaande leningenportefeuille van NabijWonen ziet het renterisico er per ultimo 2024 als volgt uit:



Het WSW hanteert een norm voor het jaarlijkse renterisico van 15% van de leningenportefeuille, wat voor NabijWonen op basis van het schuldrestant ultimo 2024 neerkomt op een bedrag van ca. € 27,6 mln. Dit wordt o.a. veroorzaakt doordat roll-over leningen voor 100% meegerekend worden. Ultimo 2024 heeft NabijWonen € 18 mln aan roll-over leningen.

De piek in 2029 wordt veroorzaakt door de eindaflossing van een aantal leningen voor in totaal ruim € 20 mln.

Hierbij moet opgemerkt worden dat roll-over leningen vanwege de variabele rente grote invloed hebben op het renterisico. Gezien de omvang van nieuwbouwinvesteringen in de komende jaren is deze flexibiliteit echter nodig om in te kunnen spelen op fluctuerende inzichten in de kasstromen. Daarom wordt het hogere risico acceptabel geacht.

NabijWonen maakt geen gebruik van rentederivaten. NabijWonen heeft tegoeden op bankrekeningen bij een Nederlandse bank. Deze bank voldoet aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen.

Treasuryrapportages zijn onderdeel van de P&C-cyclus. De directeur en de raad van commissarissen ontvangen 3 keer per jaar een rapportage als onderdeel van de tertiaalrapportage. De RvC bespreekt deze rapportages in haar vergaderingen. De accountant heeft een controlerende rol.

NabijWonen voldoet, en blijft voldoen, aan de kengetallen die door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden voorgeschreven. Hierdoor blijft NabijWonen toegang houden tot de kapitaalmarkt.

Leningen

Nieuwe WSW geborgde leningen

In 2024 zijn er drie nieuwe leningen afgesloten:

- 1x fixe van € 6 mln. (3,42%) met een looptijd tot 2038
- 1x fixe van € 4 mln. (3,47%) met een looptijd tot 2040
- 1x fixe van € 14 mln. (2,60%) met een looptijd tot 2029

Voor de investeringskasstromen moeten langlopende leningen aangetrokken worden om aan de aangegane verplichtingen te voldoen. De investeringen in bestaand bezit worden gefinancierd vanuit de operationele kasstroom.

Aflossing WSW geborgde leningen

- In 2024 is er één langlopende lening (fixe) met een schuldrestant van € 5 mln. afgelost.
- Reguliere aflossingen in 2024 op nog lopende leningen (annuïtair en lineair) is € 2,9 mln.
- Per saldo is er € 300.000,- ingelost op de roll-over leningen.

In 2024 is effectief gebruik gemaakt van roll-over leningen.

De gemiddelde rentevoet ultimo 2024 is 2,82% (ultimo 2023 2,71%). De gemiddelde looptijd en de duration zijn afgenomen van respectievelijk 15,1 ultimo 2023 jaar naar 13,8 ultimo 2024 en van 9,6 jaar ultimo 2023 naar 9,3 jaar ultimo 2024.

4.4.7 *Risico- en waardenmanagement*

We hebben met een frisse en vernieuwende blik naar het risico- en waardenmanagement gekeken. Hierbij is niet alleen naar risico's gekeken maar met name ook naar het 'waarde begrip'. De kern van risicomanagement is het 'bewaken van waarde' die in de organisatie aanwezig is, waarbij ook naar de kansen wordt gekeken die zich aandienen.

Er hebben in 2024 verschillende bijeenkomsten in dit kader plaatsgevonden. Bij deze bijeenkomsten waren de directeur-bestuurder, mt-leden, beleidsadviseur, medewerker planning en control en de controller aanwezig. Hierbij hebben met elkaar per belofte waarden en risico's benoemd. Hieruit is een risicolijst met 13 risico's opgesteld; vier risico's vanuit het gezamenlijke beoordelingskader WSW, zes risico's vanuit eigen inventarisatie en drie vanuit strategisch en sector breed perspectief.

De keuze voor de vier risico's vanuit het beoordelingskader van het WSW komt voort uit de eerdere toezichtsbrieven van het WSW, waarbij de onderwerpen aansluiten bij onze interne analyse van risico-onderwerpen.

Hieronder worden de 13 risico's uitgewerkt. Beginnend bij de risico's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader WSW.

- **Portefeuillestrategie**

Het risico dat WSW hierbij beoordeelt, is het risico dat de corporatie geen goede portefeuillestrategie heeft, dan wel dat het proces van totstandkoming daarvan niet goed functioneert. Hierdoor kan de financiële continuïteit op lange termijn in gevaar kan komen. NabijWonen heeft in 2024 een portefeuillestrategie opgesteld. Deze is tot stand gekomen met

professionele ondersteuning en in nauwe samenwerking met bewoners en stakeholders. De portefeuillestrategie is haalbaar en bevat een duidelijk omschreven "wensportefeuille" in termen van omvang, type bezit, kwaliteitsniveau, etc. gebaseerd op een actuele analyse van de omgeving (woningmarkt, economisch en demografische ontwikkelingen, vraag naar huisvesting vanuit de doelgroepen etc.).

- **Huurstructuur en -strategie**

Het risico dat WSW hier adresseert, is het risico dat de toekomstige huuropbrengsten anders zijn dan geprognoseerd doordat het huurbeleid niet gerealiseerd kan worden, dan wel dat interne of externe factoren de netto huurinkomsten negatief beïnvloeden.

Dit is een actueel en terecht benoemd risico. De voorjaarsnota 2025, waarin een huurbefriezing voor twee is aangekondigd, bevestigt dit.

NabijWonen heeft in 2024 in het huurbeleid de verschillen van voor de fusie gelijkgetrokken.

- **Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie**

Het risico dat het WSW bij deze onderwerpen ziet is dat het transitieprogramma niet aansluit op onze opgave / vraag vanuit de markt en de kwaliteit van de huidige voorraad (zoals blijkt uit de portefeuillestrategie). Heeft NabijWonen de realisatiekracht om het transitieprogramma tot een goed einde te brengen en zijn wij voldoende wendbaar om tegenslagen bij de uitvoering hiervan op te vangen. Tegenslagen hebben hierbij negatieve consequenties voor de toekomstige operationele kasstromen en financieringsbehoefte.

De opgestelde portefeuillestrategie is een belangrijke beheersmaatregel hierin. Hierin is het transitieprogramma uitgewerkt en verwerkt in de (meerjaren)begroting. Ook zijn er scenario's uitgewerkt waarbij gekeken is naar de wendbaarheid en realisatiemogelijkheden van het programma. Er zijn 'knoppen' geformuleerd waaraan gedraaid kan worden om eventuele tegenvallers in de operationele kasstroom op te vangen.

- **Onderhoud**

Het risico dat WSW hierbij beoordeelt, is het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een onvoldoende beheersing van het onderhoudsuitgaven van de corporatie, c.q. dat onderhoudskosten hoger / lager uitvallen dan geprognoseerd. Met andere woorden: het realistische gehalte van de (meerjaren)begroting gecombineerd met de werkelijk uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.

Door de begroting en het vastgoed goed in beeld te hebben wordt beheersing en sturing realistischer daarmee voorkomen we onvoorziene benodigde werkzaamheden. In het afdelingsplan Vastgoedbeheer is dit uitvoerig als visie meegenomen; *we kennen ons bezit door en door*. In 2024 is een begin gemaakt om elk jaar een verbetering op de begroting en de beheersing te kunnen bewerkstelligen.

We zitten in een overgangsfase naar een betere en realiseerbaardere begroting. Daar zijn we nog niet, het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een onvoldoende beheersing van de onderhoudsuitgaven is nog aanwezig. In 2024 hebben we dit bewaakt door maandelijks de voortgang van werkzaamheden en geboekte kosten te analyseren en te bespreken.

De zes risico's vanuit eigen inventarisatie worden hieronder uitgewerkt.

- **De beschikbaarheid en het behouden van gekwalificeerd personeel**

Op 1 januari 2024 heeft de fusie tussen Heuvelrug Wonen en RK Zeist plaatsgevonden. Een ambitieuze organisatie, met een grote ambitie. Vooral de nieuwbouwopgave is de komende jaren groot. Tot de fusiedatum gold een vacaturestop, om zo met de huidige mensen de bezetting te vullen. Dit is grotendeels gelukt. Maar er zijn ook veel personele wisselingen geweest en enkele onvervulde vacatures. NabijWonen heeft de wens om de inhuur van medewerkers te verminderen en de vacatures door vast personeel in te vullen. Vacatures blijken soms moeilijk in te vullen.

We zijn aangesloten bij de wervingscampagne *Werken bij de Woco* en zijn zeer actief op social media, waar we ook onze vacatures plaatsen (zie §4.2.4.) Daarnaast raadplegen we ons eigen netwerk. In 2024 hebben we de meeste vacatures voor vast kunnen vullen. Verspreid over het jaar hebben we de meeste vacatures kunnen vervullen. In 2024 kregen we 14 nieuwe collega's.

- **Onduidelijke invulling eigenaarschap**

De aanwezigheid van concrete taakomschrijvingen en werkinstructies in de organisatie is te beperkt. Het risico is dat werkzaamheden blijven liggen, niet gedaan worden of op een verkeerde manier worden gedaan is aanwezig. Door het ontbreken daarvan is het eigenaarschap van onderwerpen ook niet altijd even duidelijk.

Met behulp van ontwikkelstudio's geven we medewerkers de ruimte om mee te denken, mee te ontwerpen, mee te werken aan nieuw beleid of het verbeteren van processen. Hierdoor komt het proces beter in beeld en kunnen de taken goed belegd worden.

In gesprekken met de leidinggevende komt dit ook aan de orde. In 2024 is hier zo goed mogelijk invulling aan gegeven. Sommige werkzaamheden moeten nog uitkristalliseren. Dat proces is niet afgerond in het eerste jaar na de fusie.

- **Toenemende kwetsbaarheid van onze huurders**

Armoede neemt toe onder onze huurders. De kosten van het levensonderhoud stijgen, de doelgroep verandert, steeds meer bewoners zijn kwetsbaar. Dit vraagt aanvullende en specifieke competenties van onze medewerkers en intensieve samenwerking met onze netwerkpartners.

We hebben wijkteams ingericht om dichterbij te kunnen zijn in de buurten en wijken. Zo kunnen we dicht op eventuele problemen zitten en snel handelen. We werken nauw samen met onze netwerkpartners en wisselen in diverse samenwerkingsverbanden, binnen de mogelijkheden die de privacywet biedt, onze ervaringen en zorgen uit en samen werken aan de beste oplossing.

Hoe wij samen werken aan leefbare wijken en ons inzetten om de kwetsbare bewoners het beste te ondersteunen is terug te lezen in dit jaarverslag, onder andere in hoofdstuk 6.6.

Aan onze medewerkers worden aanvullende opleidingstrajecten aangeboden om hun daarbij te ondersteunen en nieuwe inzichten te geven.

- **Milieu- en klimaatverandering**

De klimaatverandering heeft nu al invloed op ons vastgoed en dat brengt risico's met zich mee.

In 2024 hebben we te maken gehad met hevige en aanhoudende neerslag, met ondergelopen kelders en kapotte liftinstallaties tot gevolg. Aan de andere kant zorgen langere perioden van warme dagen voor hittestress bij bewoners.

In ons programma van eisen voor nieuwbouw wordt hier rekening mee gehouden. Ook in ons duurzaamheidsbeleidsplan dat in 2025 wordt opgesteld nemen we onze nieuwe inzichten en bevindingen mee.

- **Nieuwe ontwikkelingen omtrent ICT en kennis van cybercriminaliteit, datasecurity en AVG**

De ontwikkelingen op dit gebied gaan snel. Onvoldoende kennis over deze zaken binnen de organisatie is een risico.

In 2024 hebben we vooral ingezet op monitoren van nieuwe ontwikkelingen op dit thema. Op het gebied van privacy streven we naar gelijke basiskennis voor alle medewerkers, na de fusie. (zie §4.2.11)

Begin 2025 zijn twee nieuwe medewerkers aangesteld die NabijWonen op het gebied van ICT en informatiebeveiliging naar een hoger niveau tilt. Hiermee worden verschillende risico's gemitigeerd.

- **Verkeerde besluitvorming door onvoldoende betrouwbare basis**

Het risico dat er besluiten worden genomen op basis van onjuiste /onvolledige aangeleverde informatie is aanwezig. Met name de financiële administratie vraagt aandacht en 'onderhoud'.

In 2024 is veel aandacht geweest voor het op orde hebben van de financiële administratie, kloppende rapportages en prognoses en goede procesbeschrijvingen. Er is een verbeterlag

gemaakt, wat moet bijdragen aan een grotere betrouwbaarheid. Echter, we zijn er nog niet. In 2024 kunnen we stellen bewust te zijn dat data niet altijd op orde is. In 2025 wordt de datakwaliteit verder verbeterd, waardoor de betrouwbaarheid en juistheid van het gepresenteerde toeneemt. De portefeuillestrategie en vertaling naar de begroting maken hier deel van uit. In 2024 hebben we het vooral in beeld gebracht. In 2025 wordt het strategisch voorraadbeheer en het assetmanagement verder vormgegeven.

De drie risico's vanuit strategisch en sector breed perspectief staan hieronder.

- **Politiek / wet- en regelgeving en Duurzaam Prestatiemodel (DPM)**
De politiek (lokaal en landelijk) wordt al jarenlang de meest instabiele factor voor de woningcorporatiebranche genoemd. Dat is in 2024/2025 niet anders.
In het DPM wordt solidariteit in een ander daglicht gesteld, boven de eigen ambities. Een discussie die van strategisch belang voor NabijWonen en daarmee ook voor de sector zal zijn.
NabijWonen heeft in 2024 een eerste stap gezet naar een DPM. Wat het effect van de voorjaarsnota is op solidariteit binnen de sector, is onduidelijk en zeker een risico. We zijn nauw in gesprek met onze collega-corporatie en (lokale) politiek.
- **Majeure inflatie- en renteontwikkelingen**
Geopolitieke onzekerheden zijn niet goed voor inflatie- en renteontwikkelingen. Als woningcorporatie mogen we geen rentevisie hebben, maar kijkend naar het afgelopen jaar kunnen we niet ontkennen dat de inflatie- en rentepercentages flink zijn gestegen onder voornamelijk de onzekerheden die er in de wereld zijn.
We rekenen scenario's door die de effecten van genoemde onzekerheden in beeld brengen.
- **Fraudegevoeligheid**
De awareness bij de medewerkers en de noodzaak om alert te zijn op mogelijke fraude is een prioriteit. Accountants dringen al diverse jaren aan op een expliciete controle op prestatielevering en benchmarking van prijzen.
Frauderisico, het vermijden van fraude, is uitdrukkelijk een aspect van het risicomanagement bij NabijWonen. NabijWonen bouwt voort op de frauderisico-analyse van Heuvelrug Wonen. In 2025 actualiseert NabijWonen haar Inkoopbeleid.

Begin 2023 is door de toenmalige bestuurder de frauderisicoanalyse vastgesteld. De RvC heeft de analyse daarna ter kennisname aangenomen. In 2024 zijn, op basis van de geïdentificeerde risico's vanuit de analyse, op beperkte schaal audits uitgevoerd met betrekking op aanbesteding werkzaamheden planmatig onderhoud en woningtoewijzing. Beiden als doorloopwerkzaamheden vanuit 2023. Daarbij is zoveel als mogelijk het three-lines model als uitgangspunt genomen. Dat wil zeggen dat de tweede-lijns werkzaamheden zijn uitgevoerd door planning&control en de derde-lijns werkzaamheden door de controller.

De steekproeven hebben betrekking gehad op projecten planmatig onderhoud (drie) en schilderwerkzaamheden (een). De uitkomsten van de gehouden steekproeven is dat er geen sprake is van overschrijding van bevoegdheden en dat het aanbestedingsbeleid is gevolgd.

Het voornemen is om de frauderisicoanalyse in 2025 te actualiseren naar de processen van NabijWonen.

4.4.8 Projectrisico's

2024 is de aanloop geweest naar een nieuw investeringsstatuut in 2025. In 2024 is veelvuldig gesproken met de directeur-bestuurder, het managementteam, de directeur Acquisitie en ontwikkeling, de auditcommissie en de raad van commissarissen over het bepalen en vastleggen van risico's in projecten. Over projecten rapporteren we periodiek in de projectenrapportage. Hierin worden gesignaleerde risico's in de tekst benoemd.

Bij verduurzamingsprojecten spelen diverse risico's die van invloed zijn op planning, kosten en kwaliteit.

Denk hierbij aan stijgende bouwkosten, schaarste aan gekwalificeerde uitvoerders, netcongestie en wijzigingen in wet- en regelgeving. NabijWonen onderkent deze risico's en heeft in 2024 concrete bijsturingsmaatregelen getroffen om hierop te anticiperen. Na een periode van versneld en grootschalig verduurzamen is het tempo bewust verlaagd. Deze koerswijziging volgt uit de nieuwe portefeuillestrategie, waarin verduurzaming wordt afgewogen tegen andere maatschappelijke opgaven. De focus voor de komende jaren ligt op het uitfasen van woningen met energielabel E, F en G. Waar mogelijk wordt ook label D meegenomen, zodat de woningvoorraad op termijn voldoet aan de duurzaamheidsambities én toekomstbestendig blijft. De verduurzamingsaanpak van NabijWonen laat zich vergelijken met het bijsturen van een olietanker, met een vertraging in effect. In 2024 is deze koerswijziging succesvol in gang gezet.

Bij het opdrachtgeverschap van grotere uitgaven wordt in zijn algemeenheid een vereiste van meerdere offertes gesteld. Waarbij de aanloop naar aanbesteding in meerdere procedures is vastgelegd. Met name nieuwbouw- en verbouwprojecten kennen een uitgebreid verantwoordingsproces welke altijd één of meerdere toetsingsmomenten kent door de raad van commissarissen. Indien de samenloop van projecten kritisch wordt qua volume, wordt er separaat met risicorapportages gewerkt die een totaalrisico bepalen. In 2024 hebben we met de RvC uitgebreid gesproken over de risico's van onder andere de Haarweg in Maarsbergen.

Het sluiten van contracten wordt bij substantiële bedragen binnen het managementteam besproken en in het geval van nieuwbouw- en/of verbouwprojecten wordt over het projectplan aan de raad van commissarissen goedkeuring gevraagd voordat er wordt overgegaan tot aanbesteding. Er worden geen samenwerkingsverbanden met derden aangegaan, zonder dat de raad van commissarissen hiervoor vooraf goedkeuring geeft. In 2025 is hier speciale aandacht voor vanwege de RGS-methode die NabijWonen wil implementeren.

Aannemers worden volgens het protocol Uitbesteden en inkopen geselecteerd. Hierbij wordt ook getoetst op kredietwaardigheid. Van aannemers bij lopende projecten wordt de kredietwaardigheid geregeld bewaakt middels een abonnement op het bewakingssysteem van Graydon. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt in 2025 geüpdatet.

4.4.9 Financiële risico's

In 2024 hebben we met de RvC afspraken gemaakt over een extern toetsingskader of toetsingskader dat is opgenomen in de begroting. Hierin staan de financiële uitgangspunten opgenomen waaraan NabijWonen minimaal moet voldoen om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen. Daarbij is aangesloten bij de uitgangspunten van het WSW. NabijWonen heeft voor twee criteria aanvullende (strengere) eigen normen geïntroduceerd. Toetsing hiervan vindt continu plaats. Tertiaal wordt er gecontroleerd of wij in de pas lopen met onze begroting. De financiële kengetallen worden hieronder toegelicht.

4.4.10 Liquiditeitsrisico

In het treasuryjaarplan is aandacht gegeven aan de rente- en liquiditeitsrisico's op korte termijn. Minimaal drie maal per jaar worden door de treasurycommissie de risico's beoordeeld en acties vanuit het treasuryjaarplan. Als ondergrens voor de liquide middelen hanteert NabijWonen € 1,0 mln.

4.4.11 Kasstroomrisico

De belangrijkste bron van inkomsten betreft de verhuur van onze woningen. Leegstand en betalingsachterstanden zijn risico's die de kasstroom negatief kunnen beïnvloeden. De kans op leegstand is echter gering. Het aantal woningzoekenden blijft groot en de verhuurbaarheid is hoog. De betalingsachterstanden zijn in 2024 licht gestegen. Voor afboeking van niet te innen vorderingen is een voorziening getroffen.

De operationele kasstromen in de komende jaren zijn voldoende om aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Positieve saldi worden onder andere gebruikt voor het financieren van onrendabele investeringen.

4.4.12 Beleggingsrisico

In het treasurystatuut wordt het beleid voor eventuele overtollige liquide middelen gekenmerkt als risicomijdend. Voor NabijWonen betekent dit dat zij haar overtollige middelen uitsluitend belegt in deposito's en/of spaarrekeningen. Per 31 december 2024 waren er geen overtollige middelen. 100% van onze liquide middelen worden belegd in spaar- en rekening-courant gelden. NabijWonen heeft geen derivatenportefeuille.

4.4.13 Beheersen renterisico's en rentemanagement

Met rentemanagement bedoelen we alle maatregelen ter beheersing van renteresultaten en ter bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of renteconversie te beperken. Daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille volgens de normen van het WSW. NabijWonen voldoet aan deze norm.

Zie § 4.4.6 Treasury voor renterisico er per ultimo 2024.

4.4.14 Operationele risico's

In het kader van operationele risico's besteden wij aandacht aan personeel, informatiesysteem en -beveiliging.

Personeel

In onze top-13 van risico's hebben we het risico van beschikbaarheid en het beschikbaar houden van gekwalificeerd personeel beschreven en de maatregelen die we nemen om dit risico te mitigeren (zie §4.4.7.)

Het ziekteverzuim binnen NabijWonen begint hoog (zie §4.2.5.) en hier is op voorhand geen duidelijk aanwijsbare reden voor. Bestuur en MT monitoren het verzuim scherp, samen met HR en de arbodienst. Zo wordt maandelijks gerapporteerd over de hoeveelheid verzuimmeldingen in zowel duur als frequentie van het verzuim. Naar aanleiding van onder andere deze rapportages, vinden met regelmaat gesprekken plaats met de collega's die verzuimen door zowel leden van het MT, HR als door de directe collega's. Dit wordt gedaan om de verbinding met de organisatie, het werk en de collega's zoveel mogelijk in stand te houden. Voor langdurig zieken wordt zowel binnen als buiten de organisatie gezocht naar re-integratie mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn in 2024 met succes aangeboord.

NabijWonen ondersteunt medewerkers ook in financiële zin, als bepaalde medische behandelingen niet door de (zorgverzekeraar van) de medewerker wordt vergoed. Deze ondersteuning ligt ook gelegen in de mogelijkheden die NabijWonen als werkgever benut om de langere wachttijden in de reguliere zorg op een efficiëntere wijze te benaderen. Dit alles om een voorspoedige re-integratie te bevorderen.

In de tweejaarlijkse analyse van het ziekteverzuim (laatst uitgevoerd in 2023 door Heuvelrug Wonen als juridische rechtsvoorganger) bleek reeds dat noch geslacht, leeftijd, duur van het dienstverband, een full- of parttime contract, of de afdeling waar een medewerker werkzaam is, als aanwijsbare indicator kan worden gezien als reden van het verzuim. NabijWonen start in 2025 een onderzoek naar het verzuim teneinde meer inzicht te krijgen en hier een halt aan toe te roepen.

Informatiesysteem en -beveiliging

Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem, de beveiliging van gegevens en de toegankelijkheid.

De ICT-infrastructuur, inclusief het beheer daarvan is volledig geoutsourcet bij NEH. Met deze leverancier is een Service Level Agreement gesloten waarin afspraken zijn gemaakt rondom de beschikbaarheid van het netwerk. Voor de toegankelijkheid tot het netwerk is het wachtwoordenbeleid van de leverancier van het netwerk van toepassing.

In 2023 hebben we een beveiligingsscan uit laten voeren door een extern bureau. Door wisselingen op de afdeling Financiën & ICT zijn de acties die hieruit zijn voortgekomen maar mondjesmaat opgepakt. In 2025

wordt hier verder gevolg aan gegeven, zo is er per januari een ICT-medewerker en een functioneel beheerder aangenomen.

Informatiebeveiliging is gebaseerd op de drie criteria:

- Vertrouwelijkheid: het beschermen van gevoelige informatie tegen ongeautoriseerde kennisname en gebruik (misbruik); NabijWonen borgt dat gegevens op een zorgvuldige manier worden opgeslagen en gebruikt enkel voor het doel waarvoor deze zijn verstrekt door klanten of worden gegenereerd uit het proces;
- Integriteit: het waarborgen van de correctheid en de volledigheid van informatie en computerprogrammatuur voor gebruikers en klanten;
- Beschikbaarheid: zekerstellen dat informatiesystemen op het juiste moment en op de juiste plaats beschikbaar zijn voor gebruikers, waardoor iedereen zijn/haar werk kan doen. Daaronder vallen ook verschillende calamiteiten zoals brand of inbraak.

Meer over automatisering en ICT is te lezen in § 4.2.7. en over privacy bij § 4.2.11.

Bescherming van Persoonsgegevens

NabijWonen beschikt over een privacy officer. Samen met de verantwoordelijk manager Financiën & ICT monitoren zij de actualiteit en deze ontwikkelingen binnen de organisatie. Binnen de afdelingen wordt kennis en informatie uitgewisseld. Collega's weten de weg naar de privacy officer te vinden voor privacyvragen, het bespreken van dilemma's of het melden van een datalek.

De bewustwording binnen de organisatie is goed. NabijWonen wisselt kennis en ervaring uit met andere corporaties binnen een community van Aedes.

Meer over privacy bij § 4.2.11.

Externe risico's

Externe risico's doen zich voor bij de waarde vastgoed en verantwoording.

Waarde vastgoed

NabijWonen waardeert haar bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Het jaarlijkse resultaat en daardoor onze solvabiliteit is sterk afhankelijk van deze waardering en kan jaarlijks sterk stijgen maar ook dalen.

NabijWonen waardeert op basis van de basisvariant. Dat betekent dat de parameters voor de berekening van de marktwaarde grotendeels worden vastgesteld door de overheid. Sommige elementen worden bepaald door de markt, bijvoorbeeld de eindwaarde van een woning. Het risico dat de marktwaarde daalt of stijgt is aanwezig. Dit heeft echter geen grote invloed op de financiële kengetallen van NabijWonen. Deze worden voornamelijk berekend middels de beleidswaarde en/of componenten die niet direct gerelateerd zijn aan de marktwaarde.

De economische waarde van het vastgoed wordt mede bepaald door vraag en aanbod. Door een verbetering van de huizenmarkt, onder andere een gevolg van de zeer lage hypotheekrente, stijgen de WOZ-waardes van onze woningen. De consequentie hiervan is een stijgende OZB-heffing en een hogere fiscale winst. In 2024 was de WOZ-waardestijging 3,41%.

Verantwoording

In 2024 werd verantwoording afgelegd aan de raad van commissarissen door middel van viermaandsrapportages. Deze tertiaalrapportage bestaat onder meer uit:

- Volkshuisvestelijk; ontwikkelingen op het gebied van verhuren en toewijzing, prestatieafspraken, klantwaardering, huurderiving en – achterstanden.
- Vastgoed onderhoud; planmatig, mutatie, reparatie, BKT's,, contract, groen en leefbaarheid.
- Vastgoed investeringen; investeringen in bestaand bezit en in nieuwe verhuureenheden.
- Financieel; balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht en treasury en de daarbij behoren de toelichting.

Deze rapportages zijn een belangrijk instrument voor het kunnen volgen van de prestaties van de organisatie. Dit geldt voor zowel de raad van commissarissen als voor de directie en werkorganisatie.

4.5 Verslag van OR

Vanaf 1 januari 2024 is de fusie van RK Woningstichting en Stichting Heuvelrug Wonen een feit en gaan we verder onder de naam NabijWonen. De ondernemingsraad van RK bestaat nog maar uit één persoon doordat het andere lid uit dienst gegaan is. In overleg besluiten we daarom de raden samen te voegen en met vier personen het jaar 2024 in te gaan. De samenstelling en rolverdeling is vanaf 1 januari 2024:

- Ria Bakhuizen voorzitter
- Marja van de Griend secretaris
- Marcel van den IJssel lid en plaatsvervangend voorzitter
- Mariken van Nassau lid en plaatsvervangend secretaris

4.5.1 Positionering

In 2024 moeten we onze draai even vinden. Alle leden zijn druk met de werkzaamheden die bij hun functies horen, zodat in het begin van het jaar het werk voor de ondernemingsraad op een lager pitje staat. Geleidelijk aan vinden we met elkaar onze draai. We realiseren ons, dat het aantal van vier misschien niet handig is, maar we willen nu niet gelijk verkiezingen organiseren. Gelukkig komen er geen beslissingen voorbij waarbij het even aantal leden bij stemming problemen geeft.

4.5.2 Fusie

Nu de fusie per 1 januari 2024 een feit is, spreken we met elkaar af de afspraken die in het fusietraject gemaakt zijn, te monitoren en te bespreken in de overlegvergadering. Fusie blijft dit jaar een vast agendapunt in de overlegvergadering.

4.5.3 Instemming- en adviesaanvragen

In 2024 hebben we vier aanvragen ontvangen en behandeld:

1. Instemmingsaanvraag indienen declaraties
2. Adviesaanvraag fusie woningstichting Maarn – NabijWonen
3. Instemmingsaanvraag HR gesprekscyclus NabijWonen
4. Instemmingsaanvraag werk flexibel, werk nabij

Aanvraag 2 is besproken met de bestuurders van Ws Maarn en NabijWonen. Na dit overleg heeft de OR een positief advies gegeven. De andere drie aanvragen zijn besproken in een overlegvergadering. Met aanvraag 3, instemming gesprekscyclus, is na aanpassing ingestemd. Aanvraag 4 is aangepast en opnieuw ingediend in 2025.

4.5.4 Raad van commissarissen

Ter kennismaking heeft de OR een gesprek met de commissaris die de OR in de portefeuille heeft. Daarnaast hebben twee leden van de OR ook het jaarlijkse gesprek met twee commissarissen. Beide gesprekken waren leuk en constructief.

4.5.5 Overig

Het reglement van de ondernemingsraad is geactualiseerd. Het oude reglement stamde nog uit 2019 en in de tussentijd zijn een paar kleine wijzigingen in de WOR doorgevoerd. Er is vijf keer een overlegvergadering gevoerd met de bestuurder en de HR-adviseur. Daarnaast hebben we regelmatig informeel overleg met de bestuurder gehad. Dit overleg was veelal na een vergadering van de raad van commissarissen en voor een personeelsbijeenkomst.

4.6 Verslag van RvC

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het interne toezicht bij NabijWonen. Dat doet hij met betrokkenheid bij het werk van de organisatie en bij de mensen die er werken. Door gesprekken te voeren

met alle managementleden, de ondernemingsraad, medewerkers en de huurdervertegenwoordiging vormt de raad van commissarissen zich een goed beeld over de organisatie en de primaire doelgroep.

De raad van commissarissen heeft drie rollen: toezichthouder, klankbord en werkgever. In de rol van toezichthouder heeft de raad goedkeuringsbevoegdheid over een aantal specifieke bestuursbesluiten. In het verslagjaar hoefde de raad van commissarissen niet rechtstreeks te interveniëren. De raad van commissarissen werkt volgens de Governancecode Woningcorporaties (zie ook § 4.3.1). Daarnaast zijn de statuten en reglementen van NabijWonen uitgangspunten voor het handelen van de raad van commissarissen. Dit is ook van toepassing op de commissies van de raad, te weten de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de commissie Volkshuisvesting. Op de website van NabijWonen zijn de verschillende reglementen te vinden.

4.6.1 Over de raad van commissarissen

De raad van commissarissen oefent, conform de statuten, toezicht uit en geeft goedkeuring aan bestuursbesluiten van aanmerkelijk belang. Dit gebeurde bijvoorbeeld bij de rekenregels, de regeling melden vermoeden misstand, onregelmatigheid of integriteitsschending en melden inbreuk op het Unierecht, de procuratieregeling, de meerjarenbegroting, de jaarstukken van Heuvelrug Wonen en RK Zeist en van de kleine entiteiten, het bod op de prestatieafspraken van de gemeente Zeist, het treasurystatuut, de portefeuillestrategie, het financieel beleid, de visie op bestuur en toezicht en de RvC-reglementen.

De individuele commissarissen fungeren regelmatig op basis van hun specifieke deskundigheid als klankbord voor directeur-bestuurder en management.
Tot slot is de raad van commissarissen werkgever van de directeur-bestuurder.

De rollen van de raad van commissarissen

Inhoudelijk toezicht

Visie en doelstellingen van de corporatie zijn vastgelegd in de houtskoolschets. 2024 is het eerste jaar van de nieuwe organisatie en daarmee een overgangsjaar van de fusiecorporatie. De geformuleerde strategische doelstellingen zijn terug te vinden in beleidsnotities op deelterreinen. Deze beleidsstukken worden in 2024 en 2025 toegespitst op de nieuwe organisatie. Tot die tijd zijn de uitgangspunten van de fusiedragende partij (Heuvelrug Wonen) van kracht.

- De financiële vertaling van de jaarplannen staat in de integrale financiële meerjarenbegroting; de jaarlijkse begroting wordt bijgesteld op basis van het jaarplan voor het komend jaar.
- In deze financiële meerjarenbegroting zijn toetsingsnormen opgenomen. Hierin spelen de beoordelingen en voorschriften van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw, de woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en bijbehorende ministeriële regelingen een belangrijke rol.
- In 2025 wordt het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) geactualiseerd naar NabijWonen.
- Managementrapportages geven de raad van commissarissen zicht op de afwikkeling van het jaarplan en op de realisatie van de jaarbegroting, per tertiaal.
Ook wordt gerapporteerd over de voortgang vanuit het treasuryjaarplan en over de voortgang en eventuele risico's in bouw- en verduurzamingsprojecten.
- Bij projectontwikkeling is ervoor gezorgd dat er gedurende het voorbereidings- en uitvoeringsproces van een project verschillende go/no-go momenten opgenomen zijn. Deze fasen worden door bestuursbesluiten gemarkeerd en bevestigd. Dit besluitvormingsproces wordt in 2025 geoptimaliseerd.
Daarnaast wordt aan de hand van een flowcharts de raad van commissarissen geïnformeerd over de diverse bouwprojecten.

- Voordat de raad van commissarissen de start van een project goedkeurt, toetst hij het project aan de vastgestelde toetsingscriteria voor vastgoedinvesteringen.
- Op een aantal momenten in het jaar worden financiële risico's op lopende projecten ingeschat en gespiegeld aan de financiële draagkracht van de organisatie.
- Het bestuur en de raad van commissarissen van NabijWonen hebben hun visie op besturen en toezichthouden vastgelegd in de notitie Toezichtvisie; visie op besturen en toezichthouden.



RvC en MT bezoeken de flexwoningen in Wijk bij Duurstede.

De verschillende documenten, reglementen en criteria waaraan getoetst wordt en toezicht wordt gehouden, zijn samengevoegd in het management control framework (MCF). Het MCF wordt 2025/2026 – in het kader van de nieuwe organisatie – tegen het licht gehouden. Het toezicht- en toetsingskader, risicomanagement- en compliancebeleid maken hier deel van uit. In een bijbehorende matrix van het MCF, waarin ook de bevoegdheden zijn beschreven, wordt overzichtelijk bijgehouden welke versie wordt gebruikt en wanneer deze moet worden geactualiseerd. Beleidsstukken komen dus formeel, conform de matrix, aan de orde in de vergadering van de raad van commissarissen.

Samenstelling

De leden van de raad van commissarissen hebben geen arbeidsovereenkomst met NabijWonen.

De raad van commissarissen bestond eind 2024 uit de volgende personen:

Leden	Profiel
Dirk Dekker (1959), voorzitter	Voorzitter
Rianne van der Slot (1973)	Vastgoed
Loes van der Sluis (1955) (H)	Juridisch
Minko de Weerd (1979) (H)	Volkshuisvesting & Maatschappelijk
Gregor Smeets (1969)	Financiën

(H) benoeming op voordracht van de huurders, via de huurdervertegenwoordiging.

De raad van commissarissen bestond eind 2024 uit twee mannen en drie vrouwen. De wet Bestuur en Toezicht schrijft als streefnorm een minimum van 30 procent vrouwen voor. Andersom streven we ook naar een minimum van 30 procent mannen.

NabijWonen zoekt bij het aantrekken van nieuwe leden voor de raad naar de meest gekwalificeerde kandidaat en laat daarbij niet de sekse van de kandidaat meewegen.

Commissies

De raad heeft de volgende commissies:

- **Remuneratiecommissie**
De remuneratiecommissie vervult de werkgeversrol. Deze commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen van NabijWonen. De commissie bestond eind 2024 uit Loes van der Sluis (voorzitter) en Minko de Weerd.
- **Auditcommissie**
De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen over financiële aangelegenheden. Deze commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen van NabijWonen. De commissie bestond eind 2024 uit Gregor Smeets (voorzitter) en Rianne van der Slot.
- **Commissie Volkshuisvesting**
De commissie Volkshuisvesting adviseert de raad van commissarissen over maatschappelijke en volkshuisvestelijke aangelegenheden. Deze commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen van NabijWonen. De commissie bestond in 2024 uit Minko de Weerd (voorzitter) en Rianne van der Slot.

Per 2025 wordt deze commissie vervangen door de commissie Wonen & Vastgoed en is de bezetting: Minko de Weerd (voorzitter), Loes van der Sluis en Rianne van der Slot. Rianne van der Slot sluit alleen aan bij de bespreking van vastgoedgerelateerde onderwerpen.

Afscheid en benoeming

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot eenmalige herbenoeming voor weer vier jaar. In 2024 is de raad van commissarissen gewijzigd.

Na de fusie van RK Zeist en Heuvelrug Wonen is een nieuwe raad samengesteld met commissarissen RK Zeist en Heuvelrug Wonen. 2024 werd gestart met zes commissarissen, met Dirk Dekker als voorzitter en Gregor Smeets als vice-voorzitter. Margrieta Haan (1975, huurderscommissarissen, profiel volkshuisvesting en zorg) heeft na het voltooien van haar tweede zittingstermijn de raad per 1-7-2024 verlaten. De raad bestaat vanaf dat moment uit vijf commissarissen.

Loes van der Sluis en Gregor Smeets zijn op 01-07-2024 herbenoemd voor een tweede zittingstermijn.

Rooster van aftreden

Commissaris	Eerste benoeming	Herbenoembaar/ herbenoeming	Aftredend/ afgetreden
Dirk Dekker	01-09-2021	01-09-2025	
Gregor Smeets	01-07-2020	01-07-2024	01-07-2028
Margrieta Haan (H)	01-07-2016	01-07-2020	01-07-2024
Minko de Weerd (H)	01-09-2021	01-09-2025	
Rianne van der Slot	01-07-2022	01-07-2026	
Loes van der Sluis	01-07-2020	01-07-2024	01-07-2028

4.6.2 Governance en integriteit

Bestuur en raad van commissarissen hebben blijvend aandacht voor de juiste afstemming tussen bestuur en raad van commissarissen. Naast formele afspraken vinden ook informele ontmoetingen plaats met management en de medewerkers. Dit geldt ook voor ontmoetingen met de huurdersvertegenwoordigingen.

Op de website van NabijWonen is documentatie te vinden over onder meer de regeling melden vermoeden misstand, onregelmatigheid of integriteitsschending en melden inbreuk op het Unierecht, integriteitsbeleid, visitatierapport en rooster van aftreden van de leden van de raad van commissarissen.

De Governancecode 2020 geeft aan de hand van vijf principes richting aan de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. NabijWonen voldoet aan de in de Governancecode gestelde eisen.

Integriteit

De Raad staat elke vergadering stil bij eventuele integriteitsvraagstukken. In de zomer van 2024 is eventuele schijn van belangenverstrengeling door de (neven)functies van twee commissarissen uitgebreid besproken en weerlegt.

Op 5 juli heeft de heer Dekker melding gemaakt van een mogelijke schijn van belangenverstrengeling, met het verzoek aan de overige commissarissen om deze casus te beoordelen. De overige commissarissen hebben de casus besproken. Hierbij zijn alle overwegingen en risico's besproken en zijn maatregelen afgesproken om het risico op de schijn van belangenverstrengeling te minimaliseren.

De commissarissen zijn unaniem tot het oordeel gekomen dat er voldoende afstand bestaat en voldoende waarborgen zijn ingebouwd. De RvC-leden en de bestuurder zien geen belemmering of een informatiepositie. De afwegingen en afspraken zijn vastgelegd in een verslag.

Het betreft de situatie dat een collega van de heer Dekker bij een corporatie in het werkgebied van NabijWonen een ict-opdracht uitvoert. Als medeaandeelhouder van Wieling heeft de heer Dekker indirect een financieel belang bij deze opdracht.

De heer Dekker is niet betrokken bij de opdracht, de opdracht is niet volkshuisvestelijk van aard, geeft geen relevante informatiepositie voor de corporaties of de heer Dekker.

Mevrouw De Weerd heeft een nieuwe functie aanvaard als regiomanager Eemland bij woningcorporatie Portaal. Mevrouw De Weerd heeft de overige commissarissen gevraagd of zij een risico op mogelijke schijn van belangenverstrengeling of informatiepositie te zien vanwege de combinatie van haar nieuwe rol en haar huidige positie in de raad van commissarissen van NabijWonen.

Portaal Amersfoort/Eemland zit in een andere woningmarktregio dan NabijWonen. Mevrouw De Weerd neemt daardoor niet deel aan de Utrechtse samenwerkingsverbanden en neemt geen besluiten over werkzaamheden in de woningmarktregio Utrecht.

De overige commissarissen hebben de casus besproken. Hierbij zijn alle overwegingen en risico's besproken en zijn maatregelen afgesproken om het risico op de schijn van belangenverstrengeling te minimaliseren.

De RvC-leden en de bestuurder zien geen belemmering of een informatiepositie. De afwegingen en afspraken zijn vastgelegd in een verslag.

Afgesproken wordt dat als in de werkzaamheden verschuivingen plaatsvinden naar de woningmarktregio of het werkgebied van NabijWonen, de casus opnieuw besproken en beoordeeld wordt.

4.6.3 Informatie en educatie

Om goed op de hoogte te zijn van ontwikkelingen binnen de sector en de eigen organisatie nemen de leden van de raad regelmatig deel aan studiebijeenkomsten en zijn ze geabonneerd op relevante vakliteratuur. De organisatie voorziet de raad van relevante informatie en (nieuws)berichten in de lokale media. Alle leden zijn lid van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningbouwcorporaties).

PE-punten leden raad van commissarissen

De woningwet bepaalt dat de raad van commissarissen zich blijvend moet voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor de uitoefening van het toezicht. Hier is een minimale verplichting van het volgen van trainingen of studiebijeenkomsten aan gekoppeld. Voor elk gevolgd educatietraject worden PE-punten (Permanente Educatie) vergeven. Corporatiecommissarissen besteden jaarlijks minimaal 5 uren aan PE-activiteiten, wat gelijk staat aan 5 PE-punten, naar rato. Als in een kalenderjaar meer punten worden behaald dan de norm, dan kunnen die punten worden meegenomen naar het volgende jaar. Alle commissarissen hebben in 2024 de verplichte norm behaald.

Commissaris	Overzicht PE-punten verslagjaar			
	Reserve '23	Norm	Gehaald '24	Reserve '25
Dirk Dekker	0	5	12	5
Margrieta Haan	0	2	5	n.v.t.
Rianne van der Slot	2	5	10	5
Gregor Smeets	2	5	4	1
Minko de Weerd	4	5	9	5
Loes van der Sluis	5	5	16	5

Deze opleidingen en bijeenkomsten in combinatie met het lidmaatschap van de VTW voorzien de raad van commissarissen van de benodigde externe informatie rond de branche. Verder wordt de raad van commissarissen door de organisatie geïnformeerd via managementrapportages, projectvoortgangrapportages en mondelinge informatie van de directeur-bestuurder. De voorzitter van de raad van commissarissen heeft regelmatig bilateraal overleg met de directeur.

PE-punten bestuurder

Voor bestuurder geldt dat hij in een periode van drie aaneengesloten jaren 108 PE-punten moeten behalen. In dit verslagjaar gaat het dus om een vereist aantal punten over de driejaarsperiode 2022, 2023 en 2024. Camiel Schuurmans behaalde in deze periode in totaal 429 PE-punten.

4.6.4 Bijeenkomsten

In 2024 kwam de raad van commissarissen tien keer bij elkaar voor overleg. Een groot aantal vergaderingen, vanwege het eerste jaar na de fusie, waarin veel beleid is afgestemd. Ze kwamen zesmaal bijeen in een reguliere vergadering. De eerste vergadering van 2024 was een constituerend beraad, na de fusie van Heuvelrug Wonen met RK Zeist. Daarnaast was er een extra vergadering over de bouw van zes woningen aan de Haarweg in Maarsbergen. Er vond een strategische brainstormsessie plaats met het managementteam over de voorgenomen fusie met Ws Maarn en over de portefeuillestrategie. In september kwam de raad van commissarissen bijeen voor een 'Dag van toezicht', waarbij input is gegeven voor het opstellen van een visie op besturen en toezichthouden. In december was er een extra bijeenkomst van de rvc om te komen tot een fusiebesluit met Ws Maarn.

Op 26 april is een extra AC-overleg ingepland waarin verschillende accountantskantoren een pitch hebben gegeven.

Hierop heeft de AC de RvC positief geadviseerd in de benoeming van QConcepts als nieuwe accountant van NabijWonen. Dit advies is in de RvC-vergadering van 17 juni overgenomen.

Als belangrijkste zijn de volgende onderwerpen besproken tijdens de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen:

- Managementrapportages;
- Accountantsverslagen, van Heuvelrug Wonen en RK Zeist;
- Integriteit;
- Governance;
- Correspondentie van AW en WSW, met Heuvelrug Wonen en RK Zeist;
- Risicomanagement;
- Jaarverslagen en -rekeningen, van Heuvelrug Wonen en RK Zeist;
- (Meerjaren) begroting NabijWonen;
- Bevoegdhedenmatrix;
- Huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging;
- Bod op de prestatieafspraken gemeente Zeist;
- Portefeuillestrategie;
- Meldingsregeling vermoeden van een misstand;
- Voorbereidingen op de fusie met Ws Maarn en fusiebesluit;
- Procuratieregeling;
- Bouwprojecten;
- Treasurystatuut;
- Interne ratio's;
- Verlenging contract controller;
- Herbenoeming commissarissen;
- Reglementen rvc en commissies;
- Nieuwe accountant.

Goedgekeurd/vastgesteld zijn:

- Aandachtpunten rvc en commissies
- Rooster van aftreden
- Governance agenda
- Bezoldiging
- Rekenregels (overbruggingsjaar)
- Regeling melden vermoeden misstand;

- Jaarverslagen commissies rvc;
- Procuratieregeling;
- Meerjarenbegroting 2024-2033;
- Jaarverslag en jaarrekening Heuvelrug Wonen 2023;
- Jaarverslag en jaarrekening RK Zeist 2023;
- Jaarverslagen commissies van de RvC (auditcommissie, remuneratiecommissie en commissie Volkshuisvesting);
- Controleplan interne beheersing;
- Reservering van €3 mio vanuit MJOB 2025;
- Bouwprojecten (zes woningen Maarsbergen);
- Het Bod op de prestatieafspraken gemeente Zeist;
- Herbenoemingen commissarissen in raad;
- Verslagen vergaderingen;
- Treasurystatuut;
- Afschaffen toepassen algemene rekenregels;
- Matrix verdeling aandachtspunten RvC (commissies);
- Rooster van aftreden;
- Risico- en waardenmanagement;
- Begroting 2025-2039;
- Treasuryjaarplan;
- Jaarplan en jaarbegroting;
- Jaarrekening Lange Dreef BV
- Jaarrekening Lange Dreef CV
- Jaarstukken Heuvelrug Commandiet B.V.;
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten 2023;
- Portefeuillestrategie 2024-2035;
- Financieel beleid;
- RvC-reglement;
- Bestuursreglement;
- AC-reglement;
- W&V-reglement;
- RC-reglement;
- Visie op bestuur en toezicht;
- Governance-agenda 2025;
- Vergaderschema 2025.

Andere bijeenkomsten raad van commissarissen

Er vonden gesprekken plaats met de leden van het managementteam en de strategisch beleidsadviseur/ bestuurssecretaris, ondernemingsraad en met de huurdersorganisaties.

Tijdens het overleg van de huurdersorganisaties en de raad van commissarissen, is uitgebreid stilgestaan bij de samenwerking en communicatie met de huurdersorganisaties.

Met de ondernemingsraad stond het gesprek van de raad van commissarissen vooral in het teken van kennismaking.

De RvC van Heuvelrug Wonen hield 18 januari 2024 een afsluitende zelfevaluatie, waar deels de gepensioneerde bestuurder van Heuvelrug Wonen, Jos Sleyfer, bij aansloot.

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2024 vijf keer bijeen in reguliere vergaderingen. En één keer voor de pitches van de accountants. Onderwerpen die tijdens de reguliere vergaderingen aan de orde kwamen waren:

- Accountantsverslag van Heuvelrug Wonen

- Accountantsverslag van RK Zeist
- Jaarverslag en jaarrekening RK Zeist, 2023
- Jaarverslag en jaarrekening Heuvelrug Wonen, 2023
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten BV
- Jaarstukken Lange Dreef BV
- Jaarstukken Lange Dreef CV
- Jaarstukken Heuvelrug Commandiet
- Meerjarenbegroting 2024-2033 en 2025-2034
- Rekenregels
- Ontwikkeling bedrijfslasten
- Correspondentie met Aw en WSW, met Heuvelrug Wonen en RK Zeist
- Selectieprocedure en keuze nieuwe accountant
- Huurbeleid en huurverhoging
- Controleplan interne beheersing
- Managementrapportages
- Flowchart projecten
- Aandachtsgebieden en taakverdeling commissies
- Treasuryactiviteiten
- Jaarverslag AC Heuvelrug Wonen en RK Zeist
- Duurzaamheid
- Fusie Ws Maarn
- Financieel beleid
- Treasurystatuut
- Portefeuillestrategie
- Bevindingen onderzoek FI
- Risico- en waardenmanagement
- Herbenoeming controller
- Bouwprojecten (Hofje van Zeist, Bijenlaan Leersum)
- AC-reglement

Commissie Volkshuisvesting

De commissie Volkshuisvesting kwam in 2024 drie keer bijeen in reguliere vergaderingen. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren:

- Doel van de Volkshuisvestingscommissie
- Huurbeleid en huurverhoging
- Flowchart projecten
- Managementrapportages
- Jaarverslag commissie Volkshuisvesting
- Jaarverslag en jaarrekening 2023 van Heuvelrug Wonen en RK Zeist
- Bod op de Prestatieafspraken en Prestatieafspraken gemeente Zeist
- Reglement commissie Wonen & Vastgoed

Op 6 november heeft de commissie VHV gesproken met de huurdersorganisaties Prisma en HBV-HW, directeur-bestuurder, manager Wonen en de strategisch beleidsadviseur/ bestuurssecretaris van NabijWonen over rollen, taken, verantwoordelijkheden en samenwerking van de huurdersorganisaties onderling en de met organisatie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft tot taak om de besluitvorming van de raad van commissarissen voor te bereiden inzake het functioneren en de bezoldiging van het bestuur, de jaarlijkse evaluatie van de raad van commissarissen alsmede de voorbereiding van werving en selectie nieuwe leden van de raad van commissarissen en bestuur.

In 2024 heeft de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder naast informele voortgangsgesprekken ook reguliere formele gesprekken gevoerd:

- 13 februari 2024
- 10 juli 2024
- 21 oktober 2024

In het eerste gesprek hebben de arbeidsvoorwaarden centraal gestaan. Daarnaast is stilgestaan bij de fusieorganisatie. In de andere gesprekken stonden de 'Doelstellingen 2024' alsmede de ontwikkelingen binnen de organisatie centraal.

Op 2 december 2024 heeft een beoordelingsgesprek plaatsgevonden. In dit gesprek is teruggekeken op het functioneren van de bestuurder in het jaar 2024 en zijn de ervaringen van diverse organen van de organisatie die met de commissie waren gedeeld, doorgenomen. Ook is de bezoldiging voor de bestuurder voor 2025 aan de orde gesteld.

Voorts heeft de commissie zich beziggehouden met de herbenoeming van twee leden van de raad van commissarissen. Twee leden van de raad van commissarissen zijn herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

4.6.5 Controller

NabijWonen heeft conform de vereisten uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV), artikel 105, een controller, in een onafhankelijke positie.

Op basis van een vastgestelde functiebeschrijving en in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) benoemde onderwerpen waarbij de controlfunctie moet worden betrokken, zijn werkzaamheden uitgevoerd.

De controller is verantwoordelijk voor het kritisch bewaken en toetsen van (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten van de organisatie: risicobeheersing, betrouwbaarheid van managementinformatie en -rapportage. In het verslagjaar zijn processen getoetst, rapportages beoordeeld en (voorgenomen) besluiten besproken met de directeur-bestuurder. De controller levert aan het begin van het jaar een jaarplanning aan met zijn eigen, voorgenomen activiteiten (controleplan interne beheersing). Daarnaast heeft de controller alle vergaderingen van de auditcommissie en één vergadering van de raad van commissarissen bijgewoond.

4.6.6 Zelfevaluatie

Op grond van de Governancecode 2020 is elke raad van commissarissen verplicht jaarlijks een zelfevaluatie te doen.

De zelfevaluatie van 2024 vond plaats op 11 december 2024, met externe begeleiding. De zelfevaluatie is vastgelegd in een verslag. Tijdens deze zelfevaluatie is onder andere stilgestaan bij het fusietraject en het samenspel met de bestuurder en de onderlinge samenwerking, zowel in relatie als op inhoud.

4.6.7 Functies en nevenfuncties leden raad van commissarissen en bestuurder

Hieronder staan alle personen die lid waren van de raad van commissarissen van NabijWonen in 2024. Ook staan de functies en nevenfuncties genoemd die elk lid bekleedt naast het lidmaatschap van de Raad. Zoals is bepaald in artikel 30 lid 6 van de Woningwet bekleden commissarissen geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris van NabijWonen.

Margrieta Haan

- Zelfstandig adviseur wonen, zorg en welzijn
- Voorzitter Stichting het Lokaal

Minko de Weerd

- Adjunct-directeur Strategie en Ontwikkeling bij BrabantWonen (tot 1 november)
- Regiomanager Portaal Eemland (vanaf 1 november)

Dirk Dekker

- Partner en organisatieadviseur bij bureau Wieling
- Voorzitter RvC Thius woningbouwcorporatie in Tiel en Neder-Betuwe
- Bestuurslid EKKO, het cultuur- en poppodium van Utrecht

Rianne van der Slot

- Manager Vastgoed bij Stichting Staedion

Loes van der Sluis

- Advocaat Berculo advocaten Utrecht
- Voorzitter RvT Amerpoort Baarn (tot 1 juli)

Gregor Smeets

- Directeur Balansmanagement Achmea (tot 1 november)
- Bestuursvoorzitter van Pensioenfonds Achmea (vanaf 1 november)
- Voorzitter RvC MaasWonen, Rotterdam (vanaf 1 juli)
- Voorzitter Stichting Schoonhoven Klassiek
- Penningmeester Stichting Sociëteit SALVE

De directeur-bestuurder heeft, naast zijn functie, een onbezoldigde nevenfunctie als:

- Bestuurder Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.
- Bestuurder Heuvelrug Energiediensten B.V.
- Bestuurslid van het dagelijks bestuur van de RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht).

De nevenfuncties zijn in het kader van zijn functie bij NabijWonen en niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

4.6.8 *Honorering*

Sinds 1 januari 2014 is de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht. Op grond van deze regeling is de functie van de bestuurder ingedeeld in klasse E. NabijWonen wordt bestuurd door één directeur.

Zijn bezoldiging is de maximale vergoeding conform de WNT.

Er zijn in 2024 geen voorschotten of leningen verstrekt aan de bestuurder. Op grond van de cao-woondiensten is de pensioenregeling voor het bestuur ondergebracht bij het bedrijfspensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De bezoldiging van de RvC is vastgesteld met inachtneming van de Honoreringscode commissarissen van de VTW en het afgegeven advies door VTW tot matiging. De bezoldiging is niet afhankelijk van de resultaten van NabijWonen. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de leden van de RvC verstrekt.

4.6.9 *Verklaringen*

De raad van commissarissen verklaart over het verslagjaar het volgende:

- Er zijn geen onverenigbare nevenfuncties in het verkeer tussen bestuur en toezichthouder;
- Er zijn geen transacties aan de orde geweest waarbij er binnen de raad van commissarissen sprake was van tegengestelde belangen;
- De statutaire zittingsduur en de maximale zittingstermijn van de leden van de raad van commissarissen zijn nageleefd.
- De raad van commissarissen heeft zowel individueel als collectief onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de raad.

4.6.10 *Goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en vaststelling jaarrekening*

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het hier voorliggende bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening over het verslagjaar 2024. Tevens heeft hij kennisgenomen



Namens de raad van commissarissen

Dirk Dekker, voorzitter

De RvC van NabijWonen

(Foto Marcel v.d. IJssel)

van de bevindingen van de accountant. Het functioneren van de accountant is goed bevonden en er heeft een constructieve dialoog plaatsgevonden tussen de accountant en de auditcommissie en raad van commissarissen over de jaarrekening.

Op 16 juni 2025 heeft de raad van commissarissen zijn goedkeuring aan het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag en zijn vaststelling aan de jaarrekening over het verslagjaar 2024 gegeven. De raad van commissarissen concludeert uit zowel het verslag van de accountant als eigen waarneming dat NabijWonen een gezonde onderneming is, die adequaat inspeelt op ontwikkelingen in de sector en de omgeving.

De raad dankt de bestuurder, het managementteam en het voltallige personeel voor de inzet van het afgelopen jaar

5 Verslag van huurdersorganisaties

Bijdrage van HBV-HW en Prisma (§4.7.1 t/m §4.7.10) en van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen (§4.7.11).

5.1.1 Inleiding

Per 2024 zijn Heuvelrug Wonen en RK-Zeist samengevoegd tot een nieuwe woningbouwcorporatie genaamd "NabijWonen". De fusie tussen de corporaties is voltooid, de huurdersorganisaties zijn nog gescheiden. Er wordt gewerkt aan het opzetten van een gezamenlijke organisatie, waarvoor een wijziging in de structuur nodig is. Beide huurdersorganisaties zijn actief in hun eigen gemeente(n) waar NabijWonen het woningbezit heeft; HBV-HW in de gemeentes Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede, Prisma in Zeist. De samenwerking die in 2023 begon tussen Prisma en de HBV-HW is in 2024 voortgezet en verder ontwikkeld. Hieronder staan onderwerpen welke gezamenlijk of zelfstandig door de huurdersorganisaties zijn behandeld.

- Bestuursvergaderingen HBV-HW (gezamenlijk)
- Kwartaal overleggen met de manager Bewoners en buurten (gezamenlijk)
- Overleg Prisma en de HBV-HW (gezamenlijk)
- Huurbeleid 2024 (gezamenlijk)
- Portefeuillestrategie (gezamenlijk)
- Oprichting BAG (HBV-HW (afzonderlijk)
- Bijeenkomsten met bewonerscommissies (afzonderlijk)
- Woonzorgvisie Zeist (afzonderlijk)
- Prestatieafspraken (afzonderlijk)
- ALV vergadering (afzonderlijk en van toepassing voor de HBV-HW)
- Gesprekken met de leden van de RvC en de directeur-bestuurder (gezamenlijk)
- Fusieproces Woningstichting Maarn met NabijWonen (gezamenlijk)
- Bijeenkomst stakeholders Doorn (gezamenlijk)
- Huurdersbijeenkomst Prisma (afzonderlijk)

Hieronder wordt dieper ingegaan op de belangrijkste onderwerpen uit bovenstaande lijst.

Samen met NabijWonen werken we aan betere dienstverlening, verduurzaming van de woningen en het uitbouwen van het woningbezit in de gemeentes Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist door het

realiseren van de 'Prestatieafspraken' en de portefeuillestrategie. Daarbij is de wens van de huurdersorganisaties dat er een gematigd huurbeleid wordt gevoerd voor huurders vanwege de betaalbaarheid.

Het jaar 2024 werd gekenmerkt door de geplande fusie tussen Woningstichting Maarn en NabijWonen, een ontwikkeling die door beide huurdersorganisaties positief is beoordeeld. Er is een kans om de volkshuisvesting voor huurders in dit deel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug uit te breiden. Waar logisch, in aanloop naar de fusie, is de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen al betrokken bij beleidsstukken en hebben we met de huurdersraad opgetrokken. Zo heeft de Huurdersraad meegedacht over de portefeuillestrategie.

5.1.2 Bestuur HBV-HW

De HBV-HW heeft drie bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen in de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester. Deze drie bestuursleden in de eerste periode van 2024 zijn:

Jaap Groeneveld	Voorzitter	HBV-HW
Hans Hillebrand	Secretaris	HBV-HW
Hans van den Hoek	Penningmeester	HBV-HW

Ondanks een beperkte bezetting van het bestuur, moesten er op verschillende gebieden acties worden ondernomen. Hierbij stond steeds het belang van de huurders voorop.

Op 9 oktober vond een Algemene Ledenvergadering plaats in Doorn. Tijdens deze vergadering zijn nieuwe bestuursleden benoemd en hebben wij afscheid genomen van de vertrekkende bestuursleden. De nieuwbenoemde bestuursleden zijn:

Remko Zuidema	Voorzitter	HBV-HW
Hans Hillebrand	Secretaris	HBV-HW
Alphons de Lange	Bestuurslid	HBV-HW

De oud-bestuursleden zijn bedankt voor hun langdurige inzet en het behartigen van de belangen van huurders bij Heuvelrug Wonen en de eerste maanden van NabijWonen.

5.1.3 Het bestuur huurdersstichting Prisma Zeist

Het bestuur bestond uit drie leden, echter door het plotseling overlijden van de secretaris Martina Vonk, bestaat op 31 december 2024 het bestuur uit de volgende bestuursleden:

- Martin van Bruggen, voorzitter;
- Jeanne van Dorrestein, penningmeester.

5.1.4 Bestuursvergaderingen Prisma en HBV-HW

Het bestuur van de HBV-HW en het bestuur van Prisma Zeist hebben elke maand van het jaar, en in sommige gevallen meerdere malen per maand, vergaderd. Tijdens deze vergaderingen stonden de onderwerpen uit de prestatieafspraken centraal, waaronder betaalbaarheid (huurbeleid), beschikbaarheid, leefbaarheid, verduurzaming, speciale groepen en wonen en zorg. Daarnaast was het bestuur vertegenwoordigd o.a. bij de oplevering of bij de start van woningen in, Zeist en Maarsbergen. Hebben we gesproken over de portefeuillestrategie. En was de fusie met Ws Maarn een belangrijk onderwerp.

5.1.5 Kwartaaloverleggen

De bestuursorganen van zowel HBV-HW als Prisma Zeist hebben elk kwartaal overleg gehad met de manager Bewoners en Buurten. NabijWonen heeft wijkteams opgericht om beter contact te leggen met bewoners bij vragen of problemen en streeft naar meer zichtbaarheid in de wijken. Deze methode wordt

toegepast in Doorn, Driebergen, Leersum, Zeist en Cothen/Wijk bij Duurstede. Eind vorig jaar zijn huismeesters aangesteld voor diverse complexen in de kernen. Tijdens deze kwartaaloverleggen staat het generieke beleid van NabijWonen, voor alle huurders, centraal. In een enkel geval betrof het ook een casus van een individuele huurder. Thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming worden besproken en de voortgang per kwartaal wordt geëvalueerd. Ook vindt het gesprek plaats over lopende projecten.

5.1.6 Huurbeleid 2024

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is voor de periode 2022-2025 afgesproken dat de toegestane, maximale huurverhoging gekoppeld is aan de loonontwikkeling. Voor 2024 betekende dit een gemiddelde huurverhoging van 5,3%.

Voor de huuraanpassing van 2024 hebben we het huurbeleidskader van Heuvelrug Wonen gevolgd, omdat het beleid van Heuvelrug Wonen, als fusie-dragende partij – totdat er nieuw beleid is - leidend is.

In het huurbeleidskader is opgenomen dat we kiezen voor de meest gunstige optie voor de huurders: een inflatievolgende huuraanpassing of een huuraanpassing die aansluit op de cao-loonontwikkeling. In 2024 was een inflatievolgende huurverhoging het meest gunstig voor de bewoners. Hiermee werd de huurverhoging voor 2024 4,7%. Daarnaast hebben we kunnen afspreken om geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen in 2024. Dit was vooral voor Prisma een belangrijk uitgangspunt uit het huurbeleid van RK Zeist.

Beide besturen van Prisma en de HBV-HW hebben NabijWonen verzocht om de woningen van huurders met een lage labelclassificatie te verduurzamen. Dit heeft als doel de woonlasten en het energieverbruik te verlagen, wat zal bijdragen aan een kostenreductie voor de huurders. NabijWonen focust zich op de bouwactiviteiten in kernen en het verduurzamen van woningen die zijn geclassificeerd met labels D, E, F, G, om de woonlasten te verminderen. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties geadviseerd om ook woningen met label C in dit verduurzamingsprogramma op te nemen, zodat ook voor deze groep huurders de woonlasten worden verlaagd.

5.1.7 Portefeuillestrategie

Op 28 mei, 4 september en 17 september 2024 heeft NabijWonen de huurdersorganisaties Prisma, HBV-HW en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen betrokken bij het ontwikkelen van de portefeuillestrategie. Tijdens deze bijeenkomsten is relevante informatie verzameld, waarop schriftelijk advies is gevraagd.

Prisma, HBV-HW en de Huurdersraad hebben vervolgens een document opgesteld waarin zij hun visie, wensen en zorgen over de strategie hebben uiteengezet.

Ons advies focust op de portefeuillestrategie. Hoe zorgen we voor passend wonen in elke fase van de wooncarrière? We moeten vooral vergrijzende inwoners helpen met doorstromen naar geschikte woningen zonder hogere woonlasten. Betaalbaarheid blijft prioriteit.

5.1.8 Bewonersadviesgroep (BAG)

In 2024 is er een bewonersadviesgroep opgericht met als doel om het bestuur de HBV-HW op gevraagde voorstellen te adviseren. Dit zijn onderwerpen die ook altijd een verband hebben met de prestatieafspraken waarover geadviseerd wordt en/of direct gelinkt hieraan worden.

- Betaalbaarheid (waaronder het huurbeleid)
- Duurzaamheid
- Beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Samenwerking en uitvoering

De BAG heeft de bevoegdheid om een zwaarwegend advies uit te brengen aan de HBV-HW. De HBV-HW zal vervolgens met onderbouwing aangeven of en hoe het advies wordt verwerkt in het besluit van de HBV-HW.

Prisma Zeist haalt advies op verschillende onderwerpen doorgaans op bij de verschillende bewonerscommissies in Zeist.

5.1.9 NabijWonen magazine en websites

De informatievoorziening van Prisma en de HBV-HW aan de huurders van NabijWonen gebeurt voornamelijk via het NabijWonen magazine. Beide huurdersorganisaties hebben een website waarop naslagwerken beschikbaar zijn over prestatieafspraken Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist, woonvisies van de gemeenten, het Basis Sociaal Statuut en andere relevante documenten voor huurders. Bovendien is er algemene informatie beschikbaar met links naar belangrijke organisaties zoals de gemeenten en organisaties die het sociaal domein vertegenwoordigen.

5.1.10 Tenslotte

Het afgelopen jaar markeerde het begin van de samenwerking tussen de huurdersorganisaties Prisma, HBV-HW en op gezette tijden ook al met de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. En van de huurdersorganisaties met NabijWonen. Gedurende dit jaar vonden diverse bijeenkomsten plaats, waaronder twee vergaderingen met de huurderscommissarissen om belangrijke onderwerpen zoals het huurbeleid, de prestatieafspraken en de portefeuillestrategie van NabijWonen te bespreken.

Terugkijkend was het een productief jaar in de samenwerking. Aan het eind van het jaar vond er een stakeholdersbijeenkomst plaats, waaraan bewonerscommissies en andere partners deelnamen die gedurende het jaar betrokken waren bij de samenwerking. Het doel van deze bijeenkomst was om te evalueren wat goed en minder goed ging, kritisch te reflecteren en verbeterpunten voor 2025 te identificeren. De bijeenkomst werd afgesloten met een leermoment, waarbij we ons wederom inzetten om gezamenlijk betere resultaten voor de huurders te bereiken in 2025.

Namens de huurdersorganisaties HBV-HW en Prisma

5.1.11 Bijdrage van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

De fusie met NabijWonen

De Huurdersraad Maarn-Maarsbergen heeft in september 2023 een enquête gehouden onder de huurders in Maarn en Maarsbergen. Daaruit zijn wensen en eisen gekomen ten aanzien van de situatie na de fusie met NabijWonen.

Op 27 oktober 2023 heeft de Huurdersraad op basis van deze wensen en eisen de bestuurder van NabijWonen, Camiel Schuurmans, een aantal vragen geformuleerd die hij heeft beantwoord.

In een sessie met de klankbordgroep van de Huurdersraad zijn enkele punten toegevoegd en is verder inhoud gegeven aan de wensen van de huurders.

Camiel Schuurmans heeft zich op 30 oktober 2023 voorgesteld aan de huurders van Maarn en Maarsbergen.

Op 23 november 2023 besloten de leden van Wbv Maarn de vereniging om te zetten in een stichting. Hierdoor werd het mogelijk een fusietraject in te gaan.

Begin 2024 begonnen de gesprekken met NabijWonen. Wij hebben de punten van de Huurdersraad ingebracht en toegelicht om te komen tot afspraken. De meeste van onze punten zijn uiteindelijk toegevoegd aan de Fusie-effectrapportage.

Vervolgens heeft de Huurdersraad op 12 september 2024 een positieve zienswijze op de fusie gegeven en hebben we ingestemd met de fusie.

Wij zien de samenwerking met NabijWonen met vertrouwen tegemoet en zijn overtuigd van de meerwaarde van NabijWonen voor de huurders van Maarn en Maarsbergen.

Activiteiten ten behoeve van het fusietraject waren onder andere:

- overleg met bestuurders Ws Maarn en NabijWonen
- overleg met huurdersorganisaties van RK Zeist (Prisma) en Heuvelrug Wonen (HBV-HW)
- overleg met RvC Ws Maarn
- samenwerking met extern adviseur
- samenwerking met afdeling onderzoek van de Woonbond

- opstellen onderzoeksvragen
- enquête onder huurders
- organiseren huurdersavond met presentatie uitkomsten enquête
- opzetten klankbordgroep

Namens de huurdersorganisatie
Huurdersraad Maarn-Maarsbergen



Huurdersorganisaties HBV-HW, Huurdersraad en Prisma (Foto: Mel)

Ondertekening Bestuursverslag

Het bestuursverslag 2024 van NabijWonen is vastgesteld door het bestuur op 30 juni 2025.
Het bestuursverslag 2024 van NabijWonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 30 juni 2025.

Doorn, 30 juni 2025
Bestuur voor akkoord

Raad van commissarissen voor akkoord

C.H. Schuurmans

D. Dekker

G. Smeets

L. van der Sluis

M. de Weerd

R. van der Slot

6 Volkshuisvestingsverslag 2024

6.1 Nabij in Zeist, UH en Wijk bij Duurstede

We zijn letterlijk thuis in Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. We weten precies wat er speelt bij bewoners, gemeenten en maatschappelijk partners. Dit

gaven we in 2024 handen en voeten door de oprichting van wijkteams. Deze teams leggen gemakkelijker contact met bewoners bij vragen of problemen. Daarnaast zijn we meer zichtbaar in de wijken, wat bijdraagt aan

laagdrempelige communicatie. We hebben verschillende huismeesters in dienst. Zij nemen een deel van de schoonmaaktaken in onze kleinere woongebouwen op zich, maar hebben ook ruimte voor een gesprek met de bewoners.

We geven ook invulling aan nabijheid bij onze samenwerkingspartners. We halen de buitenwereld actief naar binnen en laten de buitenwereld zien wie wij zijn en wat we doen.

"Nabij zijn in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist."

6.2 Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering

Er zijn veel problemen op de woningmarkt. Er is veel vraag naar woningen, veel meer dan het aanbod, zowel voor koop- als huurwoningen. De bouwproductie is te laag. Wij dragen bij aan het oplossen van het probleem door onze investeringsopgave voor de komende jaren. Die is omvangrijk. Het is onze ambitie om tot en met 2035 772 nieuwe woningen toe te voegen¹. Van de 65 nieuwe sociale huurwoningen die gepland stonden voor 2024, hebben we er 53 gerealiseerd. De resterende 12 woningen worden opgeteld bij de gepland nieuwbouwwoningen voor 2025 (147 daeb en 22 niet-daeb).

Ook doen we de noodzakelijke investeringen in bestaand bezit. We gaan voor gemiddeld label B voor ons woningbezit in 2028. We verduurzamen voor 2028 versneld alle woningen met een label D of slechter.

Onze houtskoolschets is de basis voor ons beleid, dat mede bepaald wordt door de Nationale Prestatieafspraken (NPA), Regionale Woondeal U10 (2023) en Lokale Prestatieafspraken met de gemeenten. Ons beleid is compliant aan onze portefeuillestrategie, die zorgvuldig met inbreng van onze stakeholders tot stand is gekomen.

6.2.1 Bestaand bezit

Samenstelling woningvoorraad

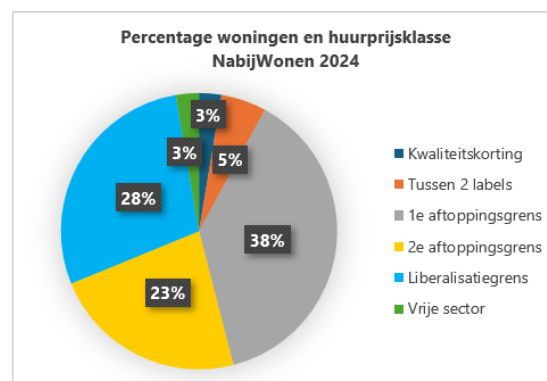
Op 31 december 2024 heeft NabijWonen 4.930 woningen in exploitatie, waarvan 4.797 daebwoningen (97,3%) en 133 niet-daebwoningen (2,7%). Het aantal eengezinswoningen is 2.505, de overige woningen zijn appartementen. Het aantal overige verhuurbare eenheden is 58.

De voorraad daeb en niet-daeb verdeling en in huurprijsklassen is als volgt:

Huurprijsklasse	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal	DAEB verdeling
Kwaliteitskorting	129		129	2,7%
Tussen 2 labels*	262		262	5,5%
1e aftoppingsgrens	1876		1876	39,1%
2e aftoppingsgrens	1125		1125	23,5%
Liberalisatiegrens	1405		1405	29,3%
Vrije sector		133	133	
BOG/MOG		13	13	
Garage/parkeerplaats		45	45	
Eindtotaal	4797	191	4988	100%

* Tussen 2 labels is een intern bepaalde huurprijsgrens tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€552,45 prijspeil 2024)

¹ De effecten van een mogelijke huurbevriezing, zoals opgenomen in de Voorjaarsnota van 2025, brengen deze ambities mogelijk in gevaar.



Eind 2024 is het bezit van NabijWonen als volgt opgebouwd per gemeente en plaats.

	Woningen	Flexwoningen	Studenten-eenheden	Extramuraal	Intramuraal	MOG	BOG	Parkeerplaats en garages	Totaal
Utrechtse Heuvelrug									
Doorn	992							18	1010
Driebergen	2009		14	26					2049
Leersum	456							6	462
Maarsbergen	6								6
Wijk bij Duurstede									
Cothen	305					7	1		313
Wijk bij duurstede		52							52
Zeist									
Zeist	955		8		35	3	2	21	1024
Huis ter Heide	72								72
Totaal	4795	52	22	26	35	10	3	45	4988

Verkoop huurwoningen

Conform het geldende verkoopbeleid is in 2024 één daeb-woning verkocht. Het betreft een woning die niet langer passend is binnen het daeb-segment. In 2025 wordt het verkoopbeleid herzien, waarbij de herijking wordt afgestemd op de portefeuillestrategie en de visie van NabijWonen.

Gerealiseerde nieuwbouw/koop

In 2024 zijn 53 nieuwbouwwoningen binnen het daeb-segment gerealiseerd en toegevoegd aan de woningvoorraad. Er hebben geen aankopen plaatsgevonden ter aanvulling van de bestaande voorraad.

Deze mutaties van de verhuurbare eenheden weerspiegelen de continue ontwikkeling en optimalisatie van de vastgoedportefeuille in lijn met de maatschappelijke opgave.

Sloop/woningonttrekking

In 2024 zijn geen woningen gesloopt of uit exploitatie gehaald.

In 2025 wordt naar aanleiding van de portefeuillestrategie gestart met het opstellen van complexplannen.

Uitbreiding bestaande voorraad

In 2024 is een aanvang gemaakt met het verkennen van mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad uit te breiden. Onder andere het splitsen van woningen of het optoppen (toevoegen van extra bouwlagen) wordt hierbij als kansrijke oplossingsrichting beschouwd.

In 2025 wordt het strategisch voorraadbeheer en het assetmanagement verder vormgegeven, op basis van de portefeuillestrategie. Deze strategie wordt vertaald naar concrete complexplannen, waarin per wooncomplex de strategische keuzes worden uitgewerkt.

Bij de totstandkoming van deze complexplannen wordt expliciet onderzocht in hoeverre uitbreiding van de voorraad via optopping of woningsplitsing haalbaar en wenselijk is. Hiermee wordt gestreefd naar een optimale inzet van de bestaande vastgoedportefeuille in het licht van de volkshuisvestelijke opgave.

6.2.2 Nieuwbouw

Landelijke opgave afgepeld tot onze doelstellingen

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat woningcorporaties in de periode 2022 t/m 2030 gezamenlijk 250.000 nieuwe daeb-woningen realiseren en 50.000 middenhuur. In 2024 zijn de NPA herijkt met als doel de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen te vergroten en de verduurzaming van de bestaande voorraad te intensiveren. Dit heeft geleid tot aangescherpte nieuwbouwambities. Vanaf 2029 wordt van woningcorporaties verwacht dat zij jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. NabijWonen wil hiervan 65 woningen per jaar op zich nemen.

De doorvertaling van de NPA naar de doelstellingen voor NabijWonen geeft het volgende beeld.

- Op basis van de Nationale prestatieafspraken is de theoretische opgave² voor NabijWonen in de periode 2022 t/m 2030: 537 sociale huurwoningen en 107 middenhuurwoningen.
- De corporaties in de U10 zetten zich, in de periode 2022 t/m 2030, in voor de realisatie van 21.769 corporatiewoningen (20.262 sociale huur en 1.507 middenhuur). Op basis van de Woondeal U10 is de theoretische opgave³ voor NabijWonen in de periode 2022 t/m 2030 als volgt: 617 sociale huurwoningen en 46 middenhuurwoningen.

Bovenstaande opgave, in combinatie met het woonbehoefteonderzoek De portefeuillestrategie van NabijWonen geeft een beeld 2024 tot en met 2035. Hierin is voor de nieuwbouw tot en met 2030 447 daebwoningen en 22 niet-daebwoningen opgenomen.

In onze lokale prestatieafspraken zijn ook afspraken opgenomen over nieuwbouw. We hebben met de drie verschillende gemeenten, verschillende afspraken. In de Utrechtse Heuvelrug maken we samen de met corporaties Rhenam Wonen en Ws Maarn en hun huurdersorganisaties prestatieafspraken. In 2025 werken we aan een nieuwe set afspraken, vanaf 2026.

In de gemeente Zeist maken we de prestatieafspraken samen met woningcorporatie Woongroen en hun huurdersorganisatie.

In Wijk bij Duurstede hebben we zonder andere corporatie de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie.

- Utrechtse Heuvelrug: De gezamenlijke ambitie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties is om optimaal bij te dragen aan de realisatie van een zo groot mogelijk aantal sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken 2023–2028 is vastgelegd dat er tot en met 2026 in totaal 128 sociale huurwoningen gerealiseerd worden binnen de gemeentegrenzen.

Voor NabijWonen betekent deze afspraak een concrete opgave van 86 sociale huurwoningen.

Hiervan hebben we er in 2023 en 2024 in totaal 62 gerealiseerd.

Naast het vastgestelde aantal wordt in de prestatieafspraken tevens verwezen naar een aantal potentiële ontwikkellocaties voor sociale woningbouw. Twee belangrijke locaties met veel ontwikkelpotentieel zijn het stationsgebied Driebergen-Zeist en de Marinierskazerne in Doorn.

Beide gebieden bieden de mogelijkheid om op grotere schaal nieuwbouw te realiseren.

NabijWonen is in positief en constructief gesprek met de betrokken partijen om op deze locaties, zodra de omstandigheden dit toelaten, tot realisatie over te gaan. Op deze wijze draagt NabijWonen actief bij aan het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

² Op basis van het % huurwoningen van NabijWonen in vergelijking tot Nederland (dVi 2022, Aedes benchmark)

³ Op basis van het % huurwoningen van NabijWonen in vergelijking tot U10 (dVi 2022, Aedes benchmark)

- Wijk bij Duurstede: In de Woonvisie 2021–2030 van de gemeente Wijk bij Duurstede is als doelstelling geformuleerd om jaarlijks 150 nieuwe woningen te realiseren gedurende de planperiode tot 2030. Van deze woningbouwopgave dient 35% te bestaan uit sociale huurwoningen wat neerkomt op 53 woningen per jaar. Dit wordt ook opgepakt door de andere corporaties die actief zijn in deze gemeente.
Met de uitgangspunten versnellen, verdichten en verruimen wil de gemeente deze ambitie verwezenlijken. In de woonvisie wordt benadrukt dat het realiseren van de nieuwbouwdoelstellingen een gezamenlijke inspanning vereist van de gemeente, woningcorporaties en projectontwikkelaars. NabijWonen is een betrokken en betrouwbare gesprekspartner van de gemeente Wijk bij Duurstede en zet zich actief in om bij te dragen aan het behalen van de vastgestelde doelstellingen. In dit kader zijn diverse locaties aangewezen waar in de komende jaren woningbouwontwikkeling mogelijk is.
In 2024 hebben we 16 flexwoningen gerealiseerd in deze gemeente.
- Zeist: In de Woonvisie 2021–2025 van de gemeente Zeist is vastgelegd dat er voldoende, passende en toekomstbestendige nieuwbouw gerealiseerd dient te worden om te voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners. Bij nieuwbouwprojecten met veertig of meer woningen geldt de voorwaarde dat ten minste 50% van de woningen in het betaalbare segment (sociale huur en middenhuur/middelduur koop) wordt gerealiseerd. De gemeente Zeist streeft binnen haar woningbouwbeleid naar een evenwichtige afweging tussen differentiatie, betaalbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid. Deze uitgangspunten vormen de basis voor alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente. NabijWonen werkt intensief samen met de gemeente Zeist en de lokale woningcorporaties, verenigd in het samenwerkingsverband Zeister Corporaties (ZCO), om gezamenlijk invulling te geven aan deze woonopgave. Door deze samenwerking wordt gestreefd naar een integrale en duurzame aanpak van de woningbouwopgave, met oog voor maatschappelijke behoeften en lokale kansen. In 2024 hebben we 25 nieuwe woningen toegevoegd in Zeist.

Het marktaandeel van NabijWonen op de prestatieafspraken per gemeente is:

- 14 % Wijk bij Duurstede
- 79 % Utrechtse Heuvelrug
- 12% Zeist

Dit is een minimum. We ambiëren ons marktaandeel te vergroten. De ambitie van NabijWonen op het gebied van nieuwbouw is aanzienlijk. De onlangs vastgestelde portefeuillestrategie biedt hiervoor een duidelijke koers en schetst de mogelijkheden voor verdere uitbreiding van het woningaanbod. NabijWonen levert een concrete bijdrage aan het versnellen van de woningbouwopgave in de regio.

Gerealiseerde nieuwbouw 2024

Zoals ook eerder in het verslag is aangegeven heeft NabijWonen 53 nieuwe sociale huurwoningen kunnen realiseren in 2024. In alle drie de gemeenten waar NabijWonen woningbezit heeft is nieuwbouw gerealiseerd. De uitbreiding van de woningvoorraad heeft daarmee een spreiding over het volledige werkgebied gekregen. We laten hiermee onze belofte ‘bouwen, bouwen én verduurzamen’ goed zien. Elke oplevering van nieuwbouw is een heugelijke gebeurtenis, dat we met bewoners, collega’s, stakeholders en omwonenden vieren.

“Bouwen, bouwen en verduurzamen.”

In onderstaande tabel is de nieuwbouw weergegeven in aantal, type, huurprijsklasse en doelgroep.

Locatie	Aantal woningen	Woningtype	Huurprijsklasse	Doelgroep
Utrechtse Heuvelrug				
Leersum	6	Appartementen	1e en 2e aftoppingsgrens	Jongeren
Maarsbergen	6	Eengezinswoningen	Liberalisatie grens	Gezin (lokaal)
Wijk bij Duurstede	16	Flexwoningen	1e en 2e aftoppingsgrens	Starters (lokaal), statushouders en Oekraïense vluchtelingen
Zeist	25	Appartementen	1e aftoppingsgrens	Zorgpartij intermediaire verhuur
Totaal	53			

Leersum Hofstede 6 appartementen



Aan de Rijksstraatweg in Leersum zijn 6 appartementen gebouwd voor jongeren uit de Utrechtse Heuvelrug. De woningen zijn in mei 2024 opgeleverd en in juni verhuurd. Aan de vele reacties op de woningadvertenties van de woningzoekende is een duidelijke behoefte te zien van lokale jongeren die een woning zoeken. Twee appartementen zijn verhuurd in de eerste aftoppingsgrens en vier appartementen in de tweede aftoppingsgrens.



Maarsbergen Haarweg 6 eengezinswoningen

In december 2024 konden we zes woningen opleveren, dit ondanks een kleine stagnatie veroorzaakt door Stedin. Deze stagnatie heeft er wel voor gezorgd dat het niet meer mogelijk was de nieuwe huurders nog voor de kerst hun sleutel te geven.



Deze woningen zijn lokaal aangeboden voor minimaal 2 personen. De huurprijs is de liberalisatiegrens. Aan de realisatie van deze zes woningen ging een lange voorgeschiedenis vooraf.



Op basis van het geldende bestemmingsplan lag er een verplichting tot het bouwen met een landelijke uitstraling. Ook diende er rekening te worden gehouden met een geluidsbelasting vanwege de ligging tussen de A12 en het spoor. Deze voorwaarden vormden een uitdaging binnen de financiële kaders en verplichtingen waarbinnen Nabijwonen als woningcorporatie kan opereren. Met de realisatie van deze woningen is uiteindelijk voor zes gezinnen een fijne en passende woonplek geboden in Maarsbergen.

Wijk bij Duurstede het Kleine Ros 16 flexwoningen

Met de realisatie van 52 flexwoningen is een concrete bijdrage geleverd aan het versneld beschikbaar maken van woonruimte in een periode van schaarste. Deze woningen bieden onderdak aan lokale starters, statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. In goede samenwerking met de gemeente Wijk bij Duurstede heeft NabijWonen in dit werkgebied aangetoond in staat zijn om op een innovatieve en



doelgerichte wijze te reageren op urgente huisvestingsvraagstukken. In 2023 zijn 36 flexwoningen opgeleverd. De overige 16 flexwoningen zijn in 2024 geplaatst en verhuurd. De hoekwoningen zijn verhuurd voor de tweede aftoppingsgrens en de tussenwoningen voor de eerste aftoppingsgrens.



Zeist Dwarsweg 25 appartementen intermediaire verhuur

Waar voorheen supermarkt De Komeet stond staat nu een nieuw appartementen gebouw voor mensen met een beperking. Elke appartement is circa 35m² groot met eigen sanitair en keuken en volledig rolstoeltoegankelijk. Voor de bouw zijn uiteenlopende duurzame materialen gebruikt, zoals prefab-houtskeletbouw en houtvezelisolatie.



Ook zijn de badkamers volledig recyclebaar. Bewoners kunnen elkaar ontmoeten in twee gemeenschappelijke ruimtes en er is een ruimte voor de slaapwacht. Met dit project draagt NabijWonen bij aan de dringende behoefte aan zorgappartementen. Om dit project te ondersteunen, heeft de gemeente heeft zich sterk gemaakt voor een wijziging in het bestemmingsplan. Met deze nieuwe locatie is in Zeist een belangrijke stap gezet in het aanbod van

passende woon- en zorgvoorzieningen.

Project	Investeringsbesluit	Investeringen	Projectresultaat
Hofstede	1.531.530	1.393.102	138.428
Haarweg	1.804.000	1.715.437	79.563
Het Kleine Ros	10.104.000	9.093.413	1.010.987
Dwarsweg	5.929.731	6.014.983	-35.252

Kansen

De mogelijkheden om aanvullende sociale huurwoningen te realiseren zijn afhankelijk van een samenspel van factoren, waaronder de beschikbaarheid van geschikte locaties, financiële haalbaarheid, beleidsmatige ruimte en de mate van samenwerking met gemeenten en marktpartijen. Binnen NabijWonen zet de

directeur Acquisitie en ontwikkeling zich actief in om potentiële locaties voor nieuwbouw of transformatie te identificeren. Eind 2024 zijn circa 35 mogelijke projecten in beeld gebracht.

Deze verzameling kansen betreft een divers palet aan initiatieven: zowel nieuwbouwprojecten van grotere als van kleinere omvang, met variërende kansrijkheid en uiteenlopende realisatietermijnen. Binnen dit bredere beeld zijn er in het werkgebied van NabijWonen vier locaties die, naar verwachting, ieder de potentie hebben om meer dan honderd sociale huurwoningen te realiseren. Deze grootschalige locaties zijn essentieel om in de toekomst te kunnen voldoen aan de aantallen zoals beoogd in de regionale woningbehoefte (NPA).

Het betreft de volgende locaties:

- Uitleggegebied De Geer III in Wijk bij Duurstede;
- Marinierskazerne in Doorn;
- Stationsgebied Driebergen-Zeist (waarvan het merendeel van de te bebouwen grond in de gemeente Zeist ligt);
- PGGM-locatie in Zeist.

Met betrekking tot al deze locaties is NabijWonen in gesprek met de desbetreffende gemeenten en, in drie van de vier gevallen, tevens met betrokken projectontwikkelaars. De woningbouwprogramma's voor deze locaties zijn nog niet definitief vastgesteld. In sommige gevallen liggen de gemeentelijke ambities hoger dan die van de provincie (zoals bij De Geer III), terwijl in andere situaties ontwikkelaars aanzienlijk hogere woningdichtheden voorstaan dan momenteel door de gemeente worden overwogen (zoals in het stationsgebied Driebergen-Zeist).

Op basis van een raming kunnen deze vier locaties gezamenlijk circa 650 sociale huurwoningen opleveren. Bij een optimistische inschatting loopt dit aantal op tot circa 1.000 woningen. Echter, de beschikbaarheid van deze locaties laat vermoedelijk nog ten minste vijf jaar op zich wachten. Tot die tijd is NabijWonen aangewezen op kleinschaligere locaties om de woningbouwopgave in de komende jaren te kunnen blijven realiseren.

Iedere kans tot uitbreiding wordt zorgvuldig benaderd, op basis van een gedegen analyse en weloverwogen besluitvorming. Op deze wijze worden kansen optimaal benut, binnen de kaders van de beschikbare middelen en de overeengekomen opgaven.

Onderhanden projecten

Eind 2024 bevinden zich meerdere nieuwbouwprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling. Een deel van deze projecten bevindt zich in de voorbereidingsfase, waarin nadere planuitwerking en financiële doorrekeningen plaatsvindt. Voor andere projecten is inmiddels bestuurlijk akkoord verkregen om door te gaan naar de uitvoerende fase. Daarnaast zijn er ook projecten die zich al in de realisatiefase bevinden en waarvan de bouw is gestart. Met deze projecten wordt een concrete vervolgstap gezet in de ambitie om de woningvoorraad uit te breiden en bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave.

Eind 2024 zijn onder andere de volgende projecten onderhanden:

In voorbereidingsfase:

- Bijenlaan Leersum; 8 flexwoningen;
- Buurtsteeg Maarn; 16 appartementen;

Richting uitvoerende fase:

- De Oude Kolk Leersum; 6 sociale, plus 12 middelduur en 2 vrije sector woningen door een derde partij;

In realisatiefase:

- Pomplaan Leersum; 20 sociale huurwoningen (oplevering 2025);
- Eikenstein Zeist; 83 woningen (oplevering 2026);

6.2.3 Doelgroepen en toewijzing

Verhuringen en woningtoewijzing

In 2024 zijn in totaal 337 woningen verhuurd. Dit is inclusief 71⁴ nieuwbouwwoningen die in 2024 voor het eerst zijn verhuurd. Het mutatiepercentage ligt rond de 6,8%. Dit is iets hoger dan de 6,2% in de regio dankzij de gerealiseerde nieuwbouw afgelopen jaar.

	Status- houders	*) Uitstroom MOBW	Urgenten	**) Overige bijzondere doelgroep- en	Onzelf- standig	Regulier	Vrije sector	Totaal
UH	19	9	8	6	0	170	5	217
Zeist	2	1	9	2	0	61	4	79
Wijk	7	0	0	0	0	31	3	41
Totaal	28	10	17	8	0	262	12	337

Overzicht verhuringen

*) MOBW = uitstroom van Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen

**) Woningruil, beheerdersbelang, Doorbraakwoning Zeist

	t/m kwaliteits- kortingsgrens € 454,47	Van kwaliteits- kortingsgrens t/m 1e aftoppings- grens € 650,43	Van 1e aftoppings- grens t/m 2e aftoppings- grens € 697,07	Van 2e aftoppings- grens t/m liberalisatie- grens € 879,66	Vrije Sector	Totaal
Eenpersoons	18	136	n.v.t.	48	1	203
Tweepersoons	0	35	n.v.t.	27	9	71
Drie- en meerpersoons	0	n.v.t.	44	17	2	63
	18	171	44	92	12	337
waarvan:						
UH	18	123	31	40	5	217
Zeist	0	29	24	22	4	79
Wijk	0	26	12	0	3	41
Totaal	18	178	67	62	12	337

Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudgrootte

⁴ Aantal toegevoegde nieuwbouw in 2024 is 18 hoger dan in tabel nieuwbouw paragraaf 5.4.2. Kometenlaan in Zeist is eind 2023 aan de voorraad toegevoegd en begin 2024 verhuurd.

Populariteit, slaagkans en herkomst nieuwe huurders

Populariteit

Het aantal reacties per aangeboden woning is in 2024 behoorlijk gestegen ten opzichte van 2023: Van gemiddeld 117 naar 255 reacties per aangeboden woning. Het gemiddeld aantal reacties in Wijk bij Duurstede blijft met 145 reacties achter bij de andere twee gemeenten.

Slaagkans

De slaagkans is in 2024 afgenomen van 1,9% naar 1,4% in 2024. De belangrijkste oorzaak is de toename van het aantal actief woningzoekenden.

Aanbiedingsresultaat

In 2024 hebben minder weigeringen gehad dan in 2023. We hebben het afgelopen jaar woningen gemiddeld aan ruim 4 kandidaten aangeboden om de woning te verhuren. In 2023 boden we woningen gemiddeld bijna 5 keer aan.

Herkomst nieuwe huurders

Waar komen onze nieuwe huurders vandaan? Voor NabijWonen gemiddeld komt 46% van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente. Het beeld over de drie gemeenten is verschillend. In Zeist 31%, Utrechtse Heuvelrug 43% en in Wijk bij Duurstede 88%. Het hoge percentage voor Wijk bij Duurstede kunnen we verklaren door de toewijzing met voorrang aan lokale starters van 16 Startblockwoningen. Zeist en Driebergen zijn vooral in trek bij woningzoekenden uit Utrecht. Er zijn opvallend weinig verhuizingen tussen de kernen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Passend toewijzen en toewijzing middeninkomens

In 2024 hebben we als NabijWonen 98,2% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep passend toegewezen. De minimale eis voor passend toewijzen is 95%.

In twee gevallen hebben we in de Utrechtse Heuvelrug met lokaal maatwerk woningen boven de tweede aftoppingsgrens toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. Hiermee blijven we binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug onder de grens van 7,5% van het aantal toewijzingen. In de andere twee gemeenten zijn geen woningen aan middeninkomens toegewezen.

Prestatieafspraken over toewijzing

Maximaal 25-30% rechtstreeks bemiddeld

In de prestatieafspraken met de drie gemeenten maken we afspraken, of hebben we afspraken gemaakt, over het aandeel van de aanbiedingen van sociale huurwoningen dat buiten het zicht van de woningzoekenden wordt toegewezen. Denk hierbij aan de toewijzing aan statushouders, urgenten die bemiddeld worden, uitstromers uit opvang MOBW, doorstromers uit project Bartiméus etc. We spreken met gemeenten over percentages van 25% of 30% als maximum grens. In onderstaande tabel zien we dat onze percentages ruim onder de 25% blijven.

	Statushouders	Uitstroom MOBW	Urgenten	Overige bijzondere doelgroepen	Totaal	% Totaal
UH	19	9	8	6	42	19%
Zeist	2	1	9	2	14	18%
Wijk	7	0	0	0	7	17%
Totaal	28	10	17	8	63	19%

Aantal woningen bemiddeld door corporatie per gemeente (max. 25%-30%)

70% aan de doelgroep

Extra aandacht hebben we voor het aandeel sociale huurwoningen dat we toewijzen aan de primaire doelgroep. We hebben de afspraak dat we minimaal 70% van onze sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen. We zitten gemiddeld voor de drie gemeenten op 67%. In de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede bedraagt het percentage respectievelijk 71% en 69%. Voor de gemeente Zeist scoren we slechts 55%. De reden is de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan de Kometenlaan. Huurders uit de primaire doelgroep hadden op grond van stadsvernieuwingsurgentie recht op terugkeer in de nieuwbouw.

Taakstelling huisvesten van statushouders

De provinciale taakstelling statushouders was voor alle drie de gemeenten een stevige opgave. In alle drie de gemeenten is de taakstelling (net) niet gehaald. In alle drie de gemeenten hebben wij ons relatieve aandeel wel geleverd. Voor 2025 staat ons, samen met de collega-corporaties en gemeenten, een stevige uitdaging te wachten.

Bartimeus

In de Utrechtse Heuvelrug wijzen we een vijftiental onzelfstandige eenheden toe aan statushouders die in afwachting zijn van gezinshereniging. Een zogenaamde doorstroomlocatie. Bij gezinshereniging stromen ze door naar een zelfstandige woning. In het afgelopen jaar zijn er vijf nieuwe statushouders gehuisvest.

	Taakstelling statushouders 2024	Gerealiseerd 2024
UH	72	51
Wijk	7	7
Zeist	7	3

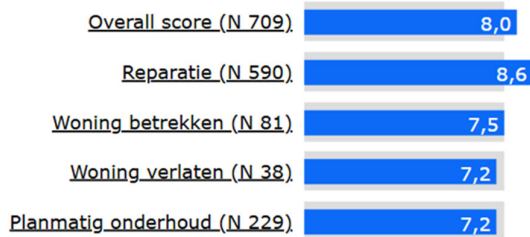
Aantal personen

6.2.4 Communicatie

Communicatie heeft een belangrijke rol gespeeld in het versterken van onze zichtbaarheid en herkenbaarheid. Er is een nieuwe overzichtelijke en gebruiksvriendelijke website gelanceerd, waarmee bewoners, partners en stakeholders snel de juiste informatie kunnen vinden. Daarnaast ook een nieuwe huisstijl, waardoor onze uitstraling fris, eigentijds en herkenbaar is. Om de verbinding met de bewoners te versterken, hebben we vier keer het bewonersblad "Nabij" uitgebracht. Onze zichtbaarheid naar buiten is herkenbaar doorgevoerd, er zijn buitenborden geplaatst bij onze wijkkantoren, elektrische bedrijfsauto en bedrijfskleding voorzien met ons logo. Ook op sociale media zijn we actief. Onze LinkedIn-pagina groeide het afgelopen jaar met 450 volgers, waarmee we ons netwerk hebben uitgebreid. Daarnaast waren we regelmatig zichtbaar in de (lokale) media, onder ander door interview bestuurder, berichtgeving oplevering projecten en het uitzetten van vacatures. Met alle inspanningen is NabijWonen op de kaart gezet; toegankelijk, herkenbaar, professioneel en in verbinding met de bewoners en omgeving.



6.2.5 Bewonerswaardering



De tabel geeft de scores weer over geheel 2024. De "Overall Score" is een gewogen gemiddelde van "Reparatie, Woning betrekken en Woning verlaten".

De N geeft het aantal bewoners dat aan de hand van een enquête de waardering heeft laten weten weer.

We streven naar minimaal een 7,5 voor alle onderdelen. De waardering op het onderdeel Reparatie is bijzonder hoog. Een geweldige prestatie, waar we trots op zijn. En zijn

dagelijks bezig met verdere verbetering van onze dienstverlening. Voor bewoners is een goede dienstverlening belangrijk voor het vertrouwen in NabijWonen. Daarom neemt de betrokken collega bij alle onvoldoendes bij woning betrekken en woning verlaten contact op met de huurder om te luisteren en te leren van de huurder.

6.3 Een gematigd huurbeleid

"Ons gematigde huurbeleid sluit aan bij onze bewoners. Ze kunnen blijven huren en wonen, zoals ze dat gewend zijn", is onze belofte.

6.3.1 Huurbeleid

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is voor de periode 2022-2025 afgesproken dat de toegestane, maximale huurverhoging gekoppeld is aan de loonontwikkeling. In het eerste jaar van de NPA (2023) betekende dit een beperkte maximale huurstijging van 3,1%, terwijl de inflatie in 2022 met bijna 10% steeg. Voor 2024 betekende dit dat de huren in de gereguleerde sector vanaf 1 juli 2024 met maximaal 5,8% mochten stijgen. Corporaties mochten de huren (huursom) met gemiddeld 5,3% laten stijgen (cao-loonontwikkeling -0,5%).

Totdat er nieuw beleid ligt, is voor NabijWonen het beleid van de fusiedragende partij echter leidend (in dit geval Heuvelrug Wonen). Voor de huuraanpassing van 2024 hebben we daarom het huurbeleidskader van Heuvelrug Wonen gevolgd.

In het huurbeleidskader is opgenomen dat we kiezen voor de meest betaalbare optie voor de huurders⁵ een huuraanpassing die aansluit op de inflatie of de cao-loonontwikkeling. De meest gunstige optie voor de huurders voor 2024 is om een inflatievolgende huuraanpassing door te voeren. Hiermee zijn we afgeweken van wat dringend geadviseerd wordt in de sector en door vrijwel alle corporaties wordt gehanteerd. Bij het opstellen van een gezamenlijke NabijWonen-begroting hebben we 4,7% voor inflatie ingerekend⁶. Hiermee is de huurverhoging 0,6% lager uitgevallen dan afgesproken in de NPA.

Daarnaast hebben we in 2024 geen inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd. Hierbij sluiten we aan bij een belangrijk uitgangspunt uit het huurbeleid van RKZeist.

De huur van de bedrijfsruimten is per 1 januari 2025 verhoogd in overeenstemming met de afspraken in het huurcontract (vaak CPI).

Bezwaren huurverhoging

In 2024 hebben we 44 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. In één geval is het bezwaar door ons gegrond verklaard, in 30 gevallen ongegrond en 13 bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. Deze heeft alle bezwaren ongegrond verklaard.

⁵ Inclusief huurders niet-daeb

⁶ Parameters AW, 31 juli 2023.

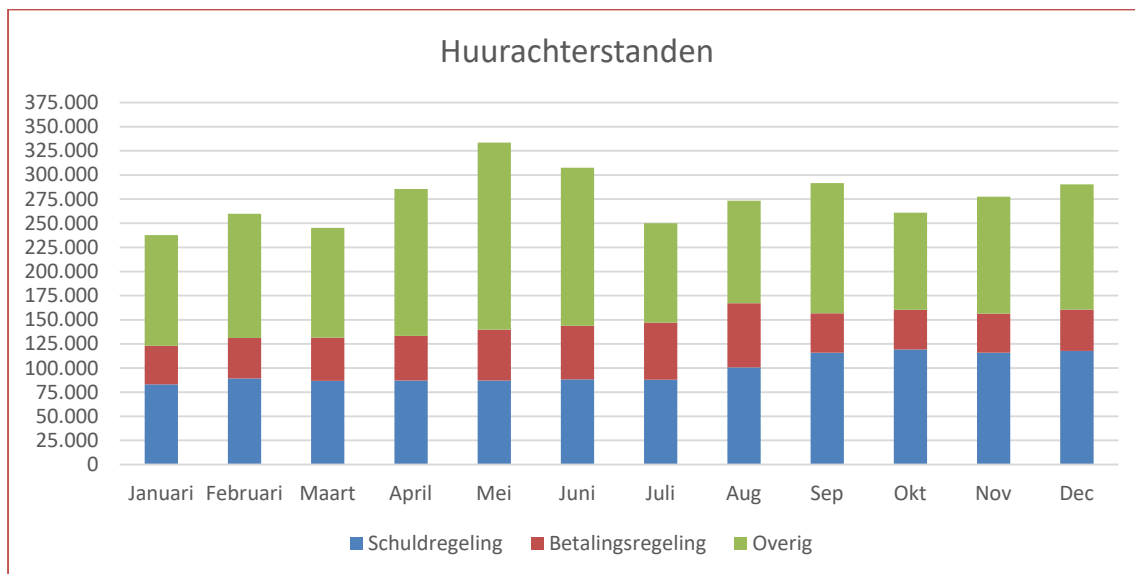
6.3.2 Huurachterstand

De huurachterstand bedraagt ultimo 2024 € 290.000, oftewel 0,78% van de jaarhuur. In dit bedrag zit € 74.000 aan vorderingen op vertrokken huurders. In totaal is er in 2024 € 32.000 afgeboekt aan oninbaar. Het aantal huurders dat bij de deurwaarder is ondergebracht is dit jaar toegenomen van 37 naar 50. Het openstaand bedrag, en de gemiddelde vordering per klant, is wel toegenomen ten opzichte van het begin van het jaar en was eind augustus ruim € 117.000 respectievelijk € 2.350.

Met 58 klanten was ultimo 2024 een betalingsregeling afgesloten voor een totaalbedrag van € 43.000. Begin van dit kalenderjaar waren er 48 betalingsregelingen afgesloten.

Het aantal betalingsregelingen en het aantal huurders met een huurachterstand is ook toegenomen. Geheel in lijn met deze ontwikkelingen is ook het aantal meldingen Vroegsignalering toegenomen (116x). In dit jaar zijn er helaas twee huurovereenkomsten ontbonden op basis van huurachterstand.

De totale huurachterstand is met ruim € 52.000 toegenomen dit jaar. Medio dit jaar is de specialist Huurincasso ondergebracht bij de afdeling Bewoners en Buurten. Samen met de wijkteams en netwerkpartijen, zoals de Sociale Dorpsteams, Stichting Binding en schuldhulpmaatjes, pakken we het proces samen op. Focus ligt op het voorkomen door eerder contact met onze bewoners. We zien helaas nog niet een positief effect van de nieuw ingezette werkwijze die in de tweede helft van het jaar gestart zijn. We verwachten wel verbetering in 2025.



Uitzettingen

In 2024 waren er twee woningen ontruimd op grond van huurachterstand. Dit ondanks de vele inspanningen samen met het sociale dorpsteam in de Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast is er een contract ontbonden vanwege het niet bewonen van de woning in Driebergen (Blauwvoet).

6.3.3 Huurderving mutatie

Bij de start van NabijWonen is het mutatieproces verdeeld over meerdere disciplines en afdelingen. Verduurzaming van woningen en het vervangen van badkamer, keuken en/of toilet (BKT) vond voornamelijk plaats in onverhuurde staat. Dit leidde tot leegstand en huurderving. We hebben er in het najaar er voor gekozen om BKT's meer projectmatig aan te gaan pakken en zoveel mogelijk werkzaamheden bij mutatie in verhuurde staat uit te voeren in goed overleg met de huurder. We willen woningen zo snel mogelijk na leegkomen weer verhuren. In het geval dat een woning gerenoveerd moet worden is leegstand onvermijdelijk.

In de tabel hieronder staan de soorten leegstand voor 2024 vermeld. Sinds dit jaar hebben wij de categorieën leegstand opnieuw benoemd en deze worden hieronder toegelicht.

A Mutatie onderhoud:	Woning met minimale werkzaamheden.
B Mutatie onderhoud:	Woning met werkzaamheden zoals A + minimaal één van de BKT en enkele wanden stucwerk.
C Mutatie onderhoud:	Renovatie.

Bedragen in €/dagen							
Categorie	Zeist	Driebergen	Doorn	Leersum	Cothen	Totaal	Gemiddeld aantal dagen
A Mutatieonderhoud	22.884	54.953	42.447	13.529	10.502	144.315	36
B Mutatieonderhoud	11.706	35.362	6.199	3.887		57.154	80
C Mutatieonderhoud	11.196	34.758	34.029	20.647	7.503	108.133	118
Projectleegstand				1.515	8.821	10.336	120
Verkoop			5.032		1.174	6.206	165
Vastgoed in beheer			26.018			26.018	
Eigen gebruik	14.492	6.938	15.848			37.278	
Totaal	60.278	132.011	129.573	39.578	19.179	389.440	55

Tabel huurdering verhuurbare eenheden per plaats in 2024

De huurdering is in 2024 te hoog en het aantal dagen dat een huurwoning leeg heeft gestaan is ook te hoog. We zien in het najaar door de aangepaste werkwijze verbetering. In 2025 zetten we deze lijn door.

"Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen."

6.4 Kwalitatief goede woningen - Duurzaam

Deel twee van de belofte 'Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen' gaat over de kwaliteit van de huizen. Door goed en regelmatig onderhoud blijft de kwaliteit van onze woningen hoog. Daarnaast maakt 'verduurzaming' van de woning deel uit van de kwaliteit.

6.4.1 Onze doelstellingen en afspraken

De sector staat voor grote uitdagingen bij het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken (NPA), vooral op het gebied van woningbouw en woningkwaliteit. Naast nieuwbouwopgave legt de NPA ook een sterke focus op duurzaamheid, onderhoud en leefbaarheid.

In 2019 heeft het kabinet het Klimaatakkoord gepresenteerd als antwoord op de toenemende urgentie van klimaatverandering. Het centrale doel van dit akkoord is het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen met ten minste 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Inmiddels is dit doel aangescherpt naar 55% reductie, in lijn met het Europese klimaatbeleid. Voor 2050 geldt de ambitie dat Nederland volledig klimaatneutraal is.

Een belangrijk onderdeel van het Klimaatakkoord betreft de gebouwde omgeving. In deze sector moet in 2030 ten minste 1,5 miljoen bestaande woningen zijn verduurzaamd. Dit houdt in: het verbeteren van de energieprestatie, het vervangen van aardgas door duurzame warmtebronnen en het inzetten op een lagere energievraag. Uiteindelijk moeten in 2050 alle gebouwen in Nederland aardgasvrij en CO₂-neutraal zijn.

De landelijke klimaatdoelen vertaald naar concrete verplichtingen in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die in juni 2022 zijn gesloten tussen het Rijk, Aedes, VNG, de Woonbond en andere betrokken partijen.

De belangrijkste afspraken voor woningcorporaties zijn:

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energielasten, het isoleren van sociale huurwoningen heeft hiermee een hoge prioriteit;
- Uiterlijk in 2028 dient de corporatievoorraad een gemiddelde energieprestatie van label B te behalen, met specifieke aandacht voor het versneld uitfasen van woningen met energielabel E, F en G;
- In 2030 hebben woningcorporaties 675.000 bestaande woningen, inclusief sloop-nieuwbouwprojecten, geïsoleerd met de Standaard voor woningisolatie als referentiekader. Dit komt neer op circa 30% van de totale corporatievoorraad.
- Medio 2034 heeft 70% tot 75% van de corporatievoorraad een label A of beter;
- Jaarlijks worden er minimaal 50.000 corporatiewoningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready gemaakt.
- In 2050 moet de volledige woningvoorraad van woningcorporaties CO₂-neutraal zijn.

De opgave om het woningbezit te verduurzamen blijft onverminderd actueel. Voor NabijWonen betekent dit het ontwikkelen en uitvoeren van een heldere strategie richting de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050. In 2024 zijn, op basis van de portefeuillestrategie, de eerste strategische lijnen richting 2035 uitgezet. De nadere uitwerking hiervan zal in 2025 worden vastgelegd in een integraal duurzaamheidsbeleidsplan. Dit plan wordt in nauwe samenwerking met de huurdersorganisaties opgesteld en sluit aan bij de kaders van de vastgestelde portefeuillestrategie. Met het nieuwe duurzaamheidsbeleidsplan sluiten we aan op de routekaart 2050 voor het energieneutraal maken van de woningvoorraad.

6.4.2 Prestatieafspraken verduurzaming

Wijk bij Duurstede

- De gemeente Wijk bij Duurstede streeft naar een duurzame toekomst met als doel om op termijn energieneutraal te zijn. Dit houdt in dat er evenveel energie wordt opgewekt als verbruikt, door enerzijds energiebesparing en anderzijds het opwekken van groene energie, zoals zonne- en windenergie.
- Bij nieuwbouw en groot onderhoud is label A of beter het gewenste kwaliteitsniveau;
- Uiterlijk 2028 zijn alle woningen met energielabel E, F en G verduurzaamd met minimaal een label D;
- Waar mogelijk worden zonnepanelen geplaatst;
- Verduurzamende maatregelen bij onderhoud worden toegepast.

Utrechtse Heuvelrug

Voor de Utrechtse Heuvelrug is het streven om de komende jaren een daadwerkelijke stap te zetten naar aardgasvrije wijken. Voor de bestaande voorraad zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Gemiddeld label B voor alle sociale huurwoningen;
- Woningen met een energielabel C worden bij verduurzaming naar een energielabel A verduurzaamd;
- Corporaties werken samen in beleidsplannen voor de transitievisie warmte en ondersteunen in het tot stand komen van uitvoering van de energietransitie.

Zeist

In de Prestatieafspraken 2021-2025, jaarafspraken 2024 is het volgende vastgesteld:

- De ambitie van de gemeente Zeist is om uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn. Dit vraagt zowel het omlaag brengen van het energieverbruik, als om het zoeken naar nieuwe duurzame bronnen van warmte en energie. Klimaatverandering vraagt daarnaast dat we ons beter kunnen aanpassen

op langere periodes van hitte, droogte of juist natte periodes. Met name openbare ruimte, maar ook woningen en tuinen kunnen hieraan bijdragen.

- In 2030 is de gemiddelde energie index 1,2, label A;
- Corporaties versnellen het verduurzamen van woningen met een energielabel E, F en G;
- In 2024 verduurzamen de corporaties 124 woningen;
- Er wordt geïnvesteerd in duurzame vormen van energie-opweksystemen zoals zonnepanelen in afweging aan betaalbaarheid, ofwel energiebesparing voor de huurder.

Binnen alle drie de gemeenten heeft NabijWonen de prestaties geleverd conform de gemaakte prestatieafspraken. Daarnaast zijn wij met deze gemeenten in gesprek om gezamenlijk invulling te geven aan de energietransitie.

6.4.3 *Meerjaren Onderhouds- en Investeringsbegroting verduurzaming*

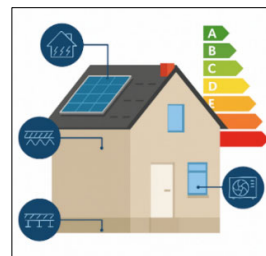
In de Meerjaren Onderhouds- en Investeringsbegroting (MJOB) is voor de periode tot en met 2030 een structurele reservering van gemiddeld € 3 miljoen per jaar opgenomen voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Met het oog op de langetermijndoelstellingen is vanaf 2034 in de MJOB rekening gehouden met een geleidelijke intensivering van de investeringen, in lijn met de route naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Voor alle woningen met een bouwjaar van vóór 2012 is in de periode 2034–2050 een aanvullende reservering van € 15.000 per woning geraamd. Door actief in te spelen op technologische ontwikkelingen en toekomstige verduurzamingsmogelijkheden, zal de MJOB periodiek worden aangescherpt. Dit draagt bij aan een realistische, haalbare en financieel onderbouwde route naar klimaatneutraliteit in 2050. Deze benadering biedt tijdig inzicht in de benodigde investeringen en vormt een solide basis voor de stapsgewijze realisatie van de klimaatdoelstellingen.

NabijWonen participeert in het kader van verduurzamen, samen met andere woningcorporaties in de regio, in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma draagt bij aan onze doelstelling om de CO₂-uitstoot van onze woningportefeuille en organisatie naar neutraal te brengen in 2050. Het programma leidt onder meer tot: kennisuitwisseling, experimenten en pilotprojecten, nieuwe inzichten en ervaringen, het aantrekken van subsidies en (financiële) ondersteuning via externe programma's, en is een aanvulling op ons netwerk. Kijk voor meer informatie op:

www.utrechtenergieneutraal2050.nl.

6.4.4 *Gerealiseerde verduurzaming 2024*

In het verslagjaar zijn vanuit verschillende projecten woningen verduurzaamd. NabijWonen heeft in 2024 intensief geïnvesteerd in het verduurzamen van het woningbezit.



Intensieve verduurzaming – Meer dan 200 woningen naar energielabel A

Bij ruim 200 woningen is een grondige verduurzamingslag uitgevoerd. Deze woningen zijn voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Daarnaast is het bestaande glas vervangen door hoogwaardig HR++-isolatieglas.

Deze maatregelen zorgen niet alleen voor een lager energieverbruik, maar ook voor een merkbaar verbeterd wooncomfort. Aan de verduurzaming is in 2023 een intensief traject van bewonersparticipatie voorafgegaan. In alle betrokken complexen zijn de maatregelen afgestemd op het behalen van minimaal energielabel A.

Project “De Witte Hoven” – Verduurzaming aan de Antonlaan/Cronjelaan in Zeist

Tijdens het grootonderhoud aan de 132 woningen aan de Antonlaan en Cronjelaan in Zeist zijn diverse verduurzamende maatregelen getroffen. In het project, genaamd “De Witte Hoven”, zijn onder andere de kozijnen en het glas vervangen door beter isolerende varianten. Dankzij deze aanpassingen is het warmteverlies aanzienlijk verminderd en is het wooncomfort merkbaar verbeterd. In 2025 staat de vervanging van de dakbedekking gepland. Daarbij wordt een extra isolerende laag aangebracht, wat bijdraagt aan verdere verbetering van de energieprestaties. Met deze maatregelen wordt verwacht dat de woningen op termijn een energielabelsprong maken van label D naar minimaal label B.



Verduurzaming tijdens planmatig onderhoud

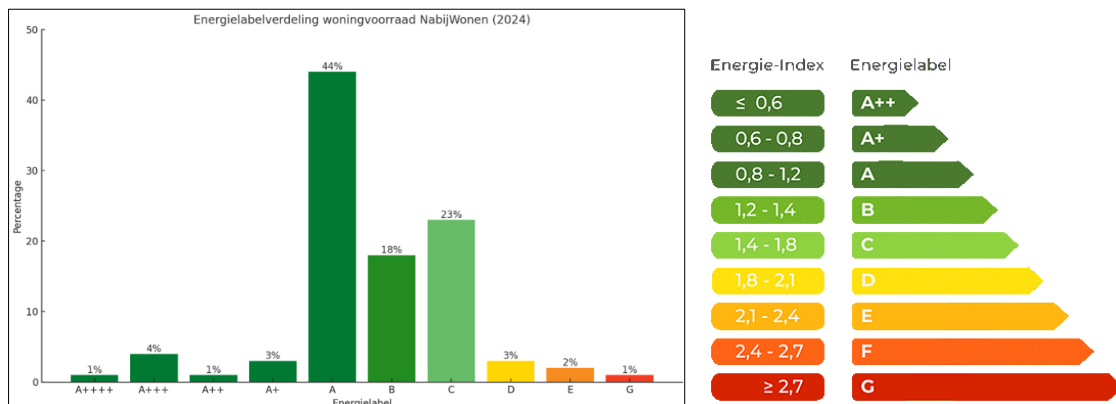
Binnen het reguliere planmatig onderhoud worden waar mogelijk verduurzamende maatregelen meegenomen, mits deze logisch aansluiten op de geplande werkzaamheden. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van enkel glas of verouderd dubbelglas door hoogwaardig HR++-isolatieglas tijdens schilderonderhoud, of het aanbrengen van dakisolatie bij het vervangen van dakbedekking. Door verduurzaming op deze manier stapsgewijs en kostenefficiënt te integreren in het reguliere onderhoudsproces, dragen we bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad zonder onnodige extra belasting voor bewoners of budget.

Zonnepanelen

In 2024 zijn op circa 150 daken zonnepanelen geplaatst. Daarmee is inmiddels 75% van de woningvoorraad van NabijWonen voorzien van zonnepanelen. Deze plaatsingen vinden plaats op verzoek van bewoners en worden uitgevoerd waar dit technisch haalbaar is. Door deze aanpak is in 2024 bij meerdere complexen en substantieel verduurzaamd.

6.4.5 Energielabels 2024

Onderstaand overzicht toont de verdeling van energielabels binnen de woningvoorraad per 31 december 2024. De gemiddelde energie index van het woningbezit is 1.24 wat een gemiddeld B label aangeeft:

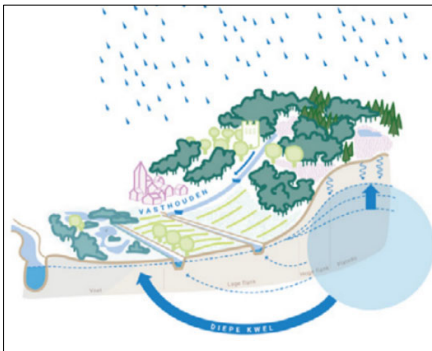


6.4.6 Bijdragen aan klimaatadaptatie

In april 2024 heeft NabijWonen in samenwerking met de gemeente Zeist bij ruim 70 huishoudens regenpijpen afgekoppeld van het riool. Het regenwater stroomt hiermee terug de tuinen in. Hiermee wordt het rioolstelsel minder belast en profiteren tuinen van extra water, wat vooral tijdens droge periodes voordelig is. Bewoners die deelnamen aan de afkoppelweek kregen de mogelijkheid om planten en aarde voor de tuin te halen en werden aangemoedigd tegels te vervangen voor groen. Dit project maakt deel uit van een breder programma gericht op het versnellen van klimaatadaptatie in Nederland, waarbij de sponswerking van het bodem- en watersysteem wordt vergroot.

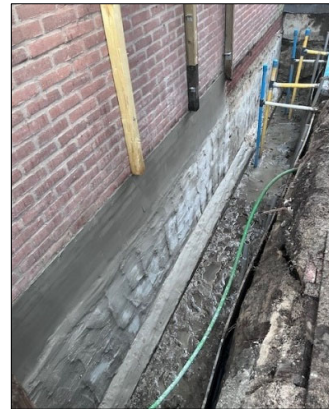


In samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug is in Driebergen bij de complexen de Lei en de Griffel het straatwerk tussen de complexen vervangen voor groen. Hiermee wordt bijgedragen aan het tegengaan van hittestress en een betere afvloeiing van regenwater. Bewoners konden via NabijWonen aangeven of zij tijdens het project de eigen tuin wilde vergroenen.



Aan de Vruchtengard in Doorn is zijn de gevolgen van klimaatverandering het meest zichtbaar. De ligging van Doorn, aan de rand van de Heuvelrug is ongunstig bij veel regenval en hoge grondwaterstanden. Deze woningen ervaren steeds vaker wateroverlast in de kelderruimtes als gevolg van stijgende grondwaterstanden. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door klimaatverandering, die leidt tot heviger en frequentere regenval. Ondanks de aanwezigheid van een drainagesysteem met krachtige pompen, bleek dit

tijdens de natte winter van 2023-2024 onvoldoende om waterproblemen te voorkomen. Om dit probleem aan te pakken, is in goede samenwerking met bewoners en experts een proef uitgevoerd. Bij een geselecteerde woning werd de fundering blootgelegd en behandeld met speciale mortel en een afsluitende coating om het binnendringen van grondwater te voorkomen. Deze aanpak wordt geëvalueerd en, bij succes, toegepast op de overige woningen in de Vruchtengard.



6.4.7 Netcongestie

Netcongestie, oftewel de overbelasting van het elektriciteitsnet, vormt een groeiend probleem in de provincie Utrecht. In 2024 zijn de signalen omtrent de netcongestie toegenomen. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet bemoeilijkt de aansluiting van duurzame installaties zoals warmtepompen en zonnepanelen. In afwachting van netverzwaringen kiest NabijWonen ervoor om bij het vervangen van een gasgestookte CV-ketel vooralsnog geen warmtepomp te plaatsen. In samenwerking met gemeenten en netbeheerders wordt gezocht naar mogelijkheden om stagnering van nieuwbouw en verduurzaming zoveel als mogelijk te beperken.

6.4.8 Aardgasvrij en warmtenetten

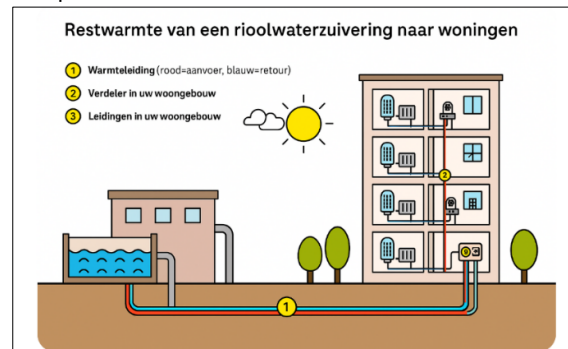
Conform de Nationale Prestatieafspraken dienen vóór 2030 in totaal 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready te worden opgeleverd. Dit betreft circa 20% van de totale woningvoorraad binnen de corporatiesector.

NabijWonen heeft in het verslagjaar ruim 400 woningen die aardgasvrij zijn, onder meer door de toepassing van warmtepompsystemen. Voor alle nieuwbouwwoningen wordt voldaan aan de eisen van BENG 1, waarmee een lage energiebehoefte en een toekomstbestendige energieprestatie wordt geborgd. Mede door de geplande nieuwbouwprojecten zal het aandeel aardgasvrije woningen in de komende jaren verder toenemen.

Ten aanzien van de bestaande voorraad wordt voorsnog een terughoudende benadering gehanteerd bij het aardgasvrij maken van woningen, met name vanwege de aanhoudende problematiek van netcongestie. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet vormt een belemmering voor grootschalige elektrificatie (de overgang van fossiele brandstoffen naar elektriciteit) in bestaande wijken.

NabijWonen is actief betrokken bij de gemeentelijke warmtetransitie-visies in de drie gemeenten binnen het werkgebied. In dit kader wordt onderzocht of bepaalde wijken op termijn kunnen worden aangesloten op een warmtenet. De mogelijkheden daartoe zijn echter beperkt.

Vooralsnog lijkt in Driebergen een potentiële locatie te zijn geïdentificeerd, waarbij gebruik van de beschikbare restwarmte van de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie mogelijk lijkt. In 2024 en 2025 wordt nader onderzoek verricht naar de technische en financiële haalbaarheid. Tevens wordt de maatschappelijke acceptatie en participatiebereidheid onder bewoners in de betreffende wijken onderzocht.



6.5 Kwalitatief goede woningen - Onderhoud

Onderhoud maakt ook deel uit van 'kwalitatief goede woningen'. In deze paragraaf komt dit deel van de belofte aan de orde.

6.5.1 Onze doelstellingen en afspraken voor het onderhoud

Naast de bouwopgave en de eisen op het gebied van verduurzaming, is het borgen van de kwaliteit van de woningen van essentieel belang. Dit vereist een scherpe sturing op de onderhoudsbegroting. Door het vastgoed goed in kaart te brengen, kunnen begrotingen nauwkeuriger worden opgesteld en worden weloverwogen en slimme keuzes gemaakt. Het doel is om het reguliere onderhoud niet in het gedrang te laten komen door de bouw- en verduurzamingsopgave.

Het woningbezit van NabijWonen bestaat grotendeels uit woningen met bouwjaar uit de jaren '70, '80 en '90. Deze bouwperiodes gaan gepaard met een relatief hoge onderhoudsbehoefte. Veel bouwelementen, zoals dakpannen, badkamers, toiletten, stucwerk en het oorspronkelijke glas, hebben inmiddels een leeftijd bereikt waarop vervanging in de komende jaren noodzakelijk is. In 2024 is intensief gewerkt aan het opstellen van een portefeuillestrategie. In nauwe samenwerking met medewerkers en stakeholders is een gedragen en toekomstgerichte strategie tot stand gekomen. Hiermee is de koers voor NabijWonen voor de komende tien jaar bepaald. De strategie geeft richting aan waar NabijWonen zich de komende jaren op zal en kan richten. De zeven beloftes van NabijWonen vormden het uitgangspunt van deze strategie. Op basis hiervan is onderzocht en geanalyseerd welke mogelijkheden er zijn, in samenhang met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de leeftijd van het bezit.

NabijWonen streeft er met het vastgoedbeheer naar om de technische en functionele kwaliteit van haar woningen op peil te houden, passend bij de behoeften van onze huurders en in lijn met onze maatschappelijke opgave. Wij vinden het van belang dat onze woningen veilig, comfortabel en passend zijn, zonder dat er sprake is van overmaat of onnodige luxe.

Bij het beheer van ons vastgoed hanteren wij een zorgvuldige en bewuste omgang met de beschikbare middelen. Wij kiezen voor een onderhoudsniveau dat gericht is op het duurzaam behoud van het vastgoed, waarbij we tegelijkertijd voorkomen dat de kosten onnodig hoog oplopen. Dit vraagt om een voortdurende afweging tussen kwaliteit, kosten en efficiëntie.

Bij NabijWonen zijn de aansturing en uitvoering van alle vormen van onderhoud — dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud, alsmede renovaties en verduurzaming — ondergebracht bij één centrale afdeling: Vastgoedbeheer. Binnen deze afdeling werken de opzichters voor het dagelijks en mutatieonderhoud nauw samen met de projectleiders die verantwoordelijk zijn voor het planmatig onderhoud en renovatiewerkzaamheden. Deze integrale samenwerking draagt bij aan het realiseren van onze kwaliteitsdoelstellingen en versterkt de nabijheid bij onze bewoners — ook wanneer het gaat om onderhoudsvragen.

Door deze bundeling van expertise en de korte lijnen binnen de afdeling, is het mogelijk om efficiënt te handelen en tegelijkertijd oog te houden voor de specifieke situatie en wensen van onze bewoners.

6.5.2 Conditie-score

Om een verantwoorde balans te realiseren tussen een acceptabel onderhoudsniveau en het beheersen van kosten, sturen wij op basis van objectieve conditiemetingen volgens de NEN 2767-norm. Als richtlijn hanteren wij dat de bouwdelen aan de buitenzijde van onze woningen zich in een goede tot redelijke staat bevinden (conditiescore 3). Onderhoud wordt uitgevoerd wanneer dit aantoonbaar noodzakelijk is, en investeringen worden gericht ingezet op onderdelen waar de impact het grootst is. Op deze wijze borgen wij de kwaliteit van onze woningen tegen maatschappelijk verantwoorde kosten.

In 2024 is 20% van het woningbezit onderworpen aan conditiemetingen conform de NEN 2767. De gemiddelde score bedraagt 3. Wanneer uit deze metingen blijkt dat bouwdelen een slechtere conditie vertonen (score hoger dan 3), wordt direct actie ondernomen in de vorm van herstelwerkzaamheden of opname in de onderhoudsbegroting voor het daaropvolgende jaar.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten zijn onderverdeeld in verschillende categorieën.

Type onderhoud	t/m T3			2023
	Begroot	Realisatie	+ / -	
Planmatig onderhoud	8.661.650	7.908.483	753.167	4.160.342
Mutatieonderhoud	2.000.000	1.851.327	148.673	2.505.824
Reparatieonderhoud	1.800.000	2.298.338	-498.338	1.630.428
BKT's	1.552.350	2.132.068	-579.718	1.807.749
Contract onderhoud	1.400.000	1.668.789	-268.789	1.412.948
Groen onderhoud*	99.000	99.197	-197	76.297
Leefbaarheid	23.000	31.807	-8.807	32.332
Overig onderhoud	0	0	-	55.895
Totaal	15.536.000	15.990.009	-454.009	11.681.815

6.5.3 Planmatig onderhoud

Via het planmatig onderhoud wordt de buitenschil onderhouden naar het vereiste kwaliteitsniveau. Een groot project te weten een dakrenovatie aan project “De Witte Hoven” is in 2024 niet volledig afgerond waarbij de werkzaamheden voor het vervangen van het dak in 2025 zal worden uitgevoerd. Projectleiders en opzichters maken deel uit van de wijkteams binnen NabijWonen. Hiermee wordt het technisch beheer en het sociaal beheer gecombineerd en wordt ingezet op een goede samenwerking met onze bewoners bij onderhoudswerkzaamheden.

6.5.4 Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd wanneer de huur van een woning wordt opgezegd. Tijdens deze periode worden werkzaamheden verricht die nodig zijn om de woning terug te brengen naar het gewenste basiskwaliteitsniveau.

In 2024 heeft NabijWonen een koerswijziging doorgevoerd in het mutatieonderhoud. De belangrijkste wijziging is dat badkamers, keukens en toiletten (BKT's) niet langer standaard tijdens de mutatiefase worden gerenoveerd. In plaats daarvan worden deze onderdelen voortaan planmatig en complexmatig aangepakt.

Met deze aanpassing sturen we op meer gerichte en efficiënte renovaties van BKT's. Door onderhoud soberder te houden en efficiënter om te gaan met het mutatieonderhoud kunnen woningen sneller opnieuw worden verhuurd. Ons streven is een realistisch basiskwaliteitsniveau waarmee nieuwe bewoners direct comfortabel kunnen wonen in een passende woonomgeving.

6.5.5 Reparatieonderhoud

Reparaties worden uitgevoerd op verzoek van onze bewoners. In 2024 is een toename waargenomen in het aantal meldingen ten opzichte van voorgaande jaren, met name met betrekking tot regenval, hoge grondwaterstanden en vocht- en schimmelproblematiek.

Binnen de bouwsector vormt de beschikbaarheid van vaklieden een toenemende uitdaging. NabijWonen werkt samen met een aantal lokale aannemers, waarbij op dit moment nog geen sprake is van acute capaciteitsproblemen. Wel zijn de stijgende loonkosten en de toename in materiaalkosten zichtbaar in de onderhoudsuitgaven.

Om de dienstverlening verder te verbeteren en de responstijd te verkorten, is in 2024 een technisch beheerder aangesteld voor het uitvoeren van kleine reparaties. Deze maatregel draagt bij aan onze doelstelling om nabij en efficiënt te opereren richting onze bewoners.

De kosten voor reparatieonderhoud bedroegen in 2024 gemiddeld €455 per verhuurbare eenheid. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde volgens de Aedes-benchmark, wat duidt op een doelmatige inzet van middelen.

6.5.6 Badkamer-, Keuken- en Toiletvervangingen (BKT)

In het kader van de portefeuillestrategie is het BKT-programma herzien. Om te kunnen voldoen aan de opgave zoals geformuleerd in deze strategie, en om in te spelen op de toenemende vervangingsbehoefte, is een complexmatige benadering de komende jaren noodzakelijk.

Deze aanpak maakt het mogelijk om op grotere schaal en planmatig te renoveren, waardoor zowel de efficiëntie als de kwaliteit van de uitvoering verbetert.

In 2024 zijn ongeveer 150 badkamers en toiletten gerenoveerd en ook 150 keukens. De komende jaren zal deze lijn toenemen. Voor 2025 staat het opstellen van een concreet plan gepland, waarin wordt geïnventariseerd bij welke complexen BKT-renovaties noodzakelijk zijn. Dit biedt duidelijkheid aan bewoners en stelt NabijWonen in staat om gericht te begroten en de uitvoering realistisch te plannen.

6.5.7 Contractonderhoud

Een deel van de onderhoudswerkzaamheden is ondergebracht in vaste contracten met gespecialiseerde dienstverleners. Dit betreft onder andere het onderhoud aan liften, installaties zoals centrale verwarming en mechanische ventilatie, evenals het afhandelen van glasschade en verstoppingen. Bewoners kunnen 24 uur per dag, 7 dagen per week rechtstreeks contact opnemen met deze partijen voor het melden van

storingen of calamiteiten. In 2024 zijn de contracten van de rechtsvoorgangers Heuvelrug Wonen en RK Zeist samengevoegd. Voor 2025 is het doel om deze contracten verder te optimaliseren, met als streven meer uniformiteit, betere dienstverlening en kostenefficiëntie.

6.5.8 Groenonderhoud

NabijWonen is gevestigd in een aantrekkelijke en vooral groene omgeving. Dit brengt een verhoogde onderhoudsbehoefte met zich mee voor het groen en de omliggende terreinen. Het merendeel van het groenonderhoud is ondergebracht in contracten met professionele hoveniers. Daarnaast worden aanvullende werkzaamheden en herstelprojecten uitgevoerd op basis van specifieke behoeften of seizoensinvloeden.

In 2024 is het groenonderhoud uitgevoerd op het niveau van de minimale onderhoudsvereisten. Ondanks deze sobere insteek is er aandacht besteed aan het behoud en herstel van de biodiversiteit.

Door bewust te investeren in functioneel en ecologisch groenbeheer leveren we een bijdrage aan een gezonde leefomgeving voor onze bewoners.

6.6 Samen werken we aan leefbare wijken

Werken aan leefbare wijken doen we onder andere door in te zetten op het leren kennen van onze bewoners en netwerkpartijen in onze wijken en buurten. Dit doen we door te werken vanuit drie wijkteams die functioneren als kleine woningcorporaties. Weten wat er speelt. Nabij zijn.

6.6.1 Kennismaken

Voor de gehele organisatie geldt dat we Nabij willen zijn.

“Samen werken wij aan leefbare wijken.”

Daarom hebben we tijdens de startdag van NabijWonen op

8 januari samen met de huurdersorganisaties en leden van de RVC bedacht hoe we dat willen starten. Het resultaat was dat we op 30 januari met het voltallige personeel en RVC een rondje langs de wijken hebben gemaakt, waarbij we per wijk activiteiten hebben georganiseerd met en voor onze huurders in de wijk. Dit was een buitengewoon inspirerende dag en een mooie start van NabijWonen!

Op 18 december hebben we in de Koningshof in Doorn alle betrokken bewoners uitgenodigd om samen terug te kijken op de eerste stappen van NabijWonen. Naast de waardering van de huurders waren er ook kritische geluiden over het onvoldoende serieus nemen van bewoners. De huurders waren blij met dit initiatief. Misschien is het beter om deze bijeenkomst op meerdere plekken te organiseren, zodat meer betrokken huurders aan kunnen schuiven.

6.6.2 We zijn nabij

In de organisatiestructuur nemen de wijkteams en het bewonersservicecentrum (BSC) een belangrijke functie in, om dichtbij de bewoners te staan. In de wijkteams zijn alle disciplines vertegenwoordigd die nodig zijn voor de directe dienstverlening aan onze bewoners. De wijkteams zorgen er ieder op hun eigen wijze voor dat ze op de hoogte zijn van wat er speelt in de wijk. Het BSC is aangehaakt en zet er op in om 80% van de vragen die zij krijgen, direct te beantwoorden.

Bij het ontwikkelen van deze werkwijze is de term *nabij* uitgangspunt. Ieder heeft een eigen gevoel of interpretatie van de term *nabij*. Wat we delen is de gedachte dat aandacht, luisteren en wat de bewoner zelf wil en kan voorop staat. Daarbij vinden we het belangrijk dat we zichtbaar en benaderbaar zijn.

Aan het einde van het jaar hebben we vastgesteld dat we het eerste halfjaar nog flink zoekende zijn geweest naar de nieuwe cultuur van NabijWonen. In de tweede helft van het jaar hebben we mooie eerste stappen gezet met elkaar! Dit biedt perspectief voor 2025!

6.6.3 Wijkkantoren spreken

Onze bewoners wonen zeer gespreid over een groot gebied in onze drie gemeenten. We werken vanuit ons centraal gelegen kantoor in Doorn. Dit kantoor ligt echter voor veel huurders veraf en niet nabij. Vanuit de wijkteams werken we met wijkkantoren en houden we op diverse locaties spreken.

6.6.4 Huismeesters

In 2024 is de huismeester in Zeist doorgegroeid naar sociaal wijkbeheerder wijkteam Doorn e.o. Eind 2024 hebben we drie nieuwe huismeesters aangetrokken die vanuit het wijkteam voor 80% algemene schoonmaak en 20% ruimte voor het gesprek met de huurders. Het betreft de kleinere woongebouwen waar de betrokkenheid vaak groot is. De eerste resultaten zijn zeer positief. De klachten over schoonmaak zijn gereduceerd tot vrijwel nihil. Ze worden gezien door de huurders en hebben veelvuldig goede gesprekken met bewoners.

Nabij onze bewoners

Huismeester Mike ziet tijdens zijn schoonmaakronde in een seniorencomplex in het centrum van Driebergen een oudere man "met zijn ziel onder zijn arm". Hij stapt op hem af met de vraag hoe het met hem gaat. De man is door persoonlijke omstandigheden moeten verhuizen naar Driebergen, is eenzaam en kent hier niemand. Mike biedt hulp aan. Hij brengt dit in bij het wekelijkse wijkteamoverleg Driebergen. Mike deelt de suggesties met hem en hij heeft nu een sociaal netwerk waarin hij opbloeit!



6.6.5 Veiligheid en overlast

Het aantal nieuwe overlastgevallen dat we hebben geregistreerd in 2024 bedraagt bijna 100. We zien een verdere afname van tolerantie tussen bewoners. We zetten in op het gesprek tussen de bewoners. In 2025 zetten we ook in op een zorgvuldige registratie voor een betere monitoring.

6.6.6 Participatie

We werken samen met de twee Huurdersorganisaties: Prisma en de HBV-HW. In 2024 hebben zij samen de samenwerking met elkaar gezocht en gevonden. Vanaf de tweede helft van het jaar is op het onderwerp huurbeleid ook de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen aangeschoven met het oog op de fusie met de Woningstichting Maarn per 2025.

In 2024 hebben we drie keer regulier vergaderd. Belangrijkste onderwerpen die de revue zijn gepasseerd zijn onderhoud, verduurzaming, samenwerking, huurbeleid en nieuwbouw. Vanaf september zijn we vroegtijdig gestart om het onderwerp huurverhoging 2025 zorgvuldig met elkaar voor te bereiden. Ondanks onze wederzijdse inspanningen hebben we in 2025 vastgesteld dat we hier nog veel zaken beter in kunnen doen. Dit pakken we op in 2025.

We werken samen met een elftal bewonerscommissies. In Zeist werkt Prisma intensief samen met zeven actieve bewonerscommissies. De HBV-HW werkt samen met vier actieve bewonerscommissies.

6.6.7 Wijk- en buurtbeheer met de netwerkpartners

We zijn in drie gemeenten actief. Wij gaan uit van de "kracht in de wijk". We zoeken in onze wijken naar bewoners die hun energie en talenten in willen zetten voor de bewoners in de wijk. Het wijk- en buurtbeheer is zeer verschillend georganiseerd.

In Zeist is een jarenlange traditie met veel aandacht en betrokkenheid van alle partijen met de gemeente in de regierol. In 2024 hebben we actief deelgenomen aan de herijking van deze werkwijze. Per 2025 nemen we deel aan het Zeister Regieteam (ZRT). We zijn ook vertegenwoordigd in de vijf wijkteams. Nieuw is een hernieuwde aandacht voor de rol en wensen van de bewoners zelf. Het ZRT komt vooral in beeld in het geval dat de wijkteams het nodig hebben. Ondersteunend, prioriterend en in aanvulling op de reguliere inzet op basis van behoefte van bewoners.

In de Utrechtse Heuvelrug hebben we al jaren nauwe banden met de gemeente en de Sociale Dorpsteams. In 2024 hebben we opnieuw geïnvesteerd in de samenwerking en de relatie. In de Groenhoek hebben we

samen met het Dorpsteam en een aantal bewoners stappen gezet in de community. Doordat er nog te weinig bewoners opstaan, is de voortgang hiervan beperkt. In 2025 bekijken we hoe we hier verder invulling aan geven.

In Wijk bij Duurstede is er van oudsher een grote traditie waarin partijen zoals de gemeente, stichting Binding en andere partijen en bewoners elkaar vinden. Ook hier zoeken we de samenwerking. Bij onze 52 nieuw geplaatste woningen in Wijk bij Duurstede aan het Kleine Ros, hebben we samen met de gemeente en enkele Oekraïense bewoners een eerste stap gezet in de voorbereiding van een community. We zetten in op het verbinden van de lokale jongeren, de Oekraïners en de statushouders-building. In 2025 pakken we dit samen met de gemeente en de bewoners op.

6.6.8 Klachten dienstverlening

Vanaf 2024 zijn we aangesloten bij de onafhankelijke Geschillenadviescommissie van de Zeister woningcorporaties Woongroen en NabijWonen (GAC, Geschillenadviescommissie WijDUZ). In 2024 zijn er vier klachten bij de commissie gemeld. Daarvan zijn er twee nog in behandeling. Eén klacht is na goed overleg ingetrokken en één bezwaar is ongegrond verklaard.

Klachten woningtoewijzing

Klachten over woningtoewijzing behandelt de KWRU. Dit doen zij voor de gehele regio. In het afgelopen jaar zijn er twee klachten in gediend. In één geval is de woningzoekende in het gelijk gesteld. De beleidsregels in de gemeente Wijk bij Duurstede kwamen niet overeen met de toewijzingsregels. Woningzoekende heeft echter geen gebruik gemaakt van haar advies. De andere klacht bleek ongegrond.

Ondertekening Volkshuisvestelijke verslag

Het volkshuisvestelijke verslag 2024 van NabijWonen is vastgesteld door het bestuur op 30 juni 2025. Het volkshuisvestelijke verslag 2024 van NabijWonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 30 juni 2025.

Doorn, 30 juni 2025

Bestuur voor akkoord

Raad van commissarissen voor akkoord

C.H. Schuurmans

D. Dekker

G. Smeets

L. van der Sluis

M. de Weerd

R. van der Slot

7 ESG - verslag

7.1 Inleiding

De Europese richtlijn CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive: richtlijn rapportage over duurzaamheid van bedrijven) verplicht bedrijven om te rapporteren over niet-financiële informatie, zoals de impact op het milieu en het sociale domein. De CSRD geldt sinds 1 januari 2024 voor bedrijven die eerder ook al aan de Non-Financial Reporting Directive (NFRD) moesten voldoen. De CSRD-richtlijn is namelijk de opvolger van de NFRD.

Vanaf 2025 wordt de duurzaamheidsrapportage verplicht voor grote bedrijven die voorheen buiten de NFRD vielen. Een bedrijf is groot als het voldoet aan minimaal twee van de drie onderstaande voorwaarden:

- meer dan 250 medewerkers
- meer dan 50 miljoen euro omzet per jaar
- meer dan 25 miljoen euro op de balans.

Er waren aanvankelijk berichten dat deze rapportageverplichting ook voor woningcorporaties zou gelden. Echter, op basis van de richtlijn worden woningcorporaties niet beschouwd als 'ondernemingen' volgens de richtlijn voor jaarverslaggeving. Daarom vallen ze vooralsnog niet onder de CSRD. Voor NabijWonen is de duurzaamheidsrapportage sowieso (nog) niet verplicht omdat niet wordt voldaan aan tenminste 2 voorwaarden voor "groot bedrijf".

Wij hebben desondanks een ESG-rapportage opgesteld. De reden is dat het bijna onmogelijk is geworden om de uitdagingen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (**E**nvironmental, **S**ocial and **G**overnance) te negeren. Hoewel veel ESG-regelgeving nog niet is uitgewerkt, staan ondernemingen, ook maatschappelijke ondernemingen zoals woningcorporaties, nu al onder druk om hun ESG-beleid te formuleren, de bijbehorende doelstellingen te halen en daarover verslag te doen.

In grote lijnen is ESG eigenlijk de internationale term voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). ESG heeft echter wel meer specifiek omschreven doelen. Deze zijn namelijk gebaseerd op de 17 **Sustainable Development Goals** (SDG's) die door de Verenigde Naties zijn vastgesteld om van de wereld een betere plek te maken. Met deze doelen willen zij in 2030 een duurzame wereld voor iedereen bereiken, waarin niemand wordt buitengesloten. De doelen gelden voor alle landen en voor alle mensen.

De 17 SDG's zijn:

1. Alle vormen van armoede tegengaan
2. Geen honger, wel duurzame landbouw en goede voeding
3. Goede gezondheid en welzijn
4. Goede kwaliteit van onderwijs
5. Dezelfde rechten en kansen voor mannen en vrouwen
6. Schoon water en sanitaire voorzieningen en duurzaam omgaan met water
7. Betaalbare duurzame energie
8. Goede banen, duurzame economische groei en eerlijke verdeling van welvaart
9. Duurzame industrie, innovatie en infrastructuur
10. Minder ongelijkheid in een land en tussen landen
11. Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen
12. Verantwoorde consumptie en productie
13. Klimaatverandering tegengaan
14. Duurzaam gebruik van de oceanen en zeeën
15. Beschermde ecosystemen, bossen en biodiversiteit



16. Vrede, veiligheid en rechtvaardigheid
17. Wereldwijde samenwerking om de doelen te bereiken

Het belang van ESG-rapportage binnen de sector woningcorporaties neemt toe. Woningcorporaties dragen, mede op basis van wetgeving en afspraken met de overheid, flink bij aan de SDG-doelstellingen. En omdat grote bedrijven, waaronder banken, moeten rapporteren over zaken als de CO₂ footprint binnen de waardeketen, vragen onze ketenpartners, als belangrijke financiers van de sector (BNG, NNB en pensioenfondsen) al in toenemende mate om inzicht in de prestaties op dat gebied. ESG-rapportage biedt corporaties een hulpmiddel om duurzaamheidsprestaties te meten en af te zetten tegenover meetbare - en meer kwalitatieve doelen, de voortgang te monitoren en hierover te communiceren. Dit kan bijdragen aan een meer transparante en verantwoorde bedrijfsvoering en kan leiden tot meerdere voordelen, zoals:

- Door transparant te zijn over ESG-prestaties kan het vertrouwen van stakeholders, zoals huurders, financiers, gemeenten en overheden, worden vergroot. Dit kan bijdragen aan een positieve reputatie en imago;
- Woningcorporaties die goed presteren op ESG-gebied en dit duidelijk rapporteren zijn aantrekkelijker voor investeerders en financieringsinstellingen. Concreet kan dit bijdragen aan een betere toegang tot financiering tegen gunstigere voorwaarden;
- Door te rapporteren over ESG-doelen en -prestaties wordt inzicht verkregen in prestaties en kunnen gerichte maatregelen worden genomen om prestaties te verbeteren. Dit kan bijdragen aan een efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering;
- Wanneer de bijdrage van investeringen aan ESG-prestaties of doelstellingen inzichtelijk worden gemaakt, helpt dit bij het maken van de juiste investeringsafwegingen.

NabijWonen heeft nog geen specifiek ESG- of duurzaamheidsstrategie vastgesteld. De strategie kan echter worden afgeleid van de strategische volkshuisvestingsdoelen. Er zijn dan drie pijlers te onderkennen: duurzaam vastgoed, sociale betrokkenheid en governance. NabijWonen rapporteert in haar ESG-verslag over de voor een woningcorporatie relevante doelen die betrekking hebben op:

- **Environmental (milieu):** Duurzaam vastgoed, ofwel nieuwe woningen bouwen volgens de criteria energiezuinigheid, materiaaltoepassing, gezondheid in gebouwen, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde; onze inspanningen om de CO₂ uitstoot te verminderen door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, door het nemen van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen en warmtepompen (in relatie tot SDG's 7, 11, 12, 13);
- **Social (sociaal / maatschappij) :** Sociale betrokkenheid, het creëren van betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen voor onze huurders, met aandacht voor leefbaarheid en veiligheid in de wijk, het onderhouden van goede relaties met klanten, gemeenschappen en andere belanghebbenden (zorgen voor het welzijn van medewerkers, creëren van een veilige werkomgeving, het bevorderen van inclusiviteit, stimuleren van betrokkenheid van werknemers), de maatschappelijke betrokkenheid, het waarborgen van mensenrechten en naleving van arbeidsnormen (in relatie tot SDG's 1, 3, 5, 8, 10);
- **Governance (bestuur):** het creëren van transparantie in de governance van de woningcorporatie en het naleven van wet- en regelgeving, onze inspanningen om integriteit en ethisch handelen te waarborgen (in relatie tot SDG 16).

Waar in dit verslag een duurzaam ontwikkelingsdoel (SDG) wordt toegelicht, is dat, waar relevant, in de Nederlandse context (ontleend aan de "Monitor Brede Welvaart en Sustainable Development Goals 2023", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Wij rapporteren al in meer of mindere mate over deze onderwerpen in het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag. Het voornaamste voordeel van deze ESG-rapportage is dat de doelen en prestaties worden gezien vanuit het ESG-perspectief. Door conform de CSRD concreet te rapporteren over ESG krijgen stakeholders beter inzicht in de duurzaamheidsprestaties van NabijWonen. Dit helpt hen bij het nemen van weloverwogen beslissingen met betrekking tot de relatie met NabijWonen.

7.2 E van Environmental = Milieu

7.2.1 Betaalbare en duurzame energie (SDG 7)



Dit doel is erop gericht dat in 2030 iedereen toegang heeft tot betaalbare, betrouwbare en duurzame energie. Energie is onmisbaar in onze maatschappij, maar komt nog vaak uit fossiele bronnen: kolen, olie en gas. Voor Nederland gaat het vooral over energiezuikerheid, verduurzaming en energie-efficiëntie.

De toegang tot - en leveringszekerheid van betrouwbare energie is in ons land (nog) geen issue. Door meer verbruik van elektriciteit door de energietransitie ontstaan geleidelijk wel wachttijden voor aansluiting op het elektriciteitsnet, mogelijk ook voor nieuw te bouwen woningen. We houden de problematiek rondom de netcongestie nauwlettend in de gaten. En maken hierbij keuzes die ertoe leiden dat onze bewoners toegang krijgen of blijven houden tot energie.

De betaalbaarheid van energie voor onze huurders is afhankelijk van het verbruik door onze huurders en de prijs van energie, vermeerderd met belastingen en heffingen die de overheid daarover int.

NabijWonen draagt bij aan de doelstelling door (zeer) energiezuinige woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. We hanteren hierbij de trias energetica. De eerste stap - terugdringen van het verbruik - is daarbij de belangrijkste. Dat beperkt het verbruik van energie door onze huurders en draagt daardoor bij aan de betaalbaarheid en aan de reductie van de uitstoot van CO₂. De investeringen om woningen te isoleren worden niet in de huurprijs doorberekend.

NabijWonen streeft ernaar dat in 2050 de woningvoorraad CO₂-neutraal is.

In 2024 hebben we ruim 200 woningen verduurzaamd. Op 150 daken zijn zonnepanelen gelegd. 75% van onze gehele voorraad is voorzien van zonnepanelen. We hebben over ons hele bezit een gemiddelde energie-index van 1.24, wat gelijk staat aan label B. NabijWonen heeft in 2024 ruim 400 woningen aardgasvrij gemaakt, onder meer door toepassing van warmtepompsystemen. Ten aanzien van de bestaande voorraad zijn we terughoudend in het aardgasvrij maken van woningen, vanwege de aanhoudende problematiek van netcongestie.

Label	% bezit NW
A++++	1%
A+++	4%
A++	1%
A+	3%
A	44%
B	18%
C	23%
D	3%
E	2%
F	0%
G	1%

De duurzaamheid van energie is afhankelijk van hoe de energie wordt geproduceerd. Het voordeel van duurzame energie is dat het geen luchtvervuiling en weinig CO₂-uitstoot veroorzaakt en daardoor goed is voor het milieu. Een vorm van duurzame energie is zonnestroom, opgewekt door zonnepanelen.

NabijWonen draagt bij aan het doel door huurders van grondgebonden woningen, met geschikte daken, de mogelijkheid te bieden om tegen een gering bedrag zonnepanelen te huren, waarbij het voordeel van de opgewekte stroom aan de huurder toekomt. Dat is en goed voor het milieu en goed voor de betaalbaarheid. Daarnaast worden panelen gelegd op daken van appartementencomplexen, die worden aangesloten op de meterkast van centrale voorzieningen. Ook dit komt door lagere servicekosten ten goede aan de huurders.

Uiteraard liggen er ook zonnepanelen op het dak van ons kantoor.

In het volkshuisvestingsverslag (§5.4) leest u meer over het verduurzamen van onze woningen om zo bij te dragen aan betaalbare en duurzame energie.

7.2.2 Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen (SDG 11)



Dit doel is gericht op woningen. Een groot deel van het leven speelt zich af in en rond onze woning en daarom verhoogt goede, passende, veilige en betaalbare woonruimte de brede welvaart. Waar mensen komen te wonen hangt af van waar ze werken of studeren, waar hun vrienden en familie wonen, maar zeker ook van waar geschikte en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Beweging op de woningmarkt is belangrijk voor starters en doorstromers. Verder heeft ook de beleving van het woongenot en de woonlasten een duidelijk effect op brede welvaart.

Het doel is ook gericht op de omgeving waarin mensen wonen en werken. In Nederland is ruimte schaars en staan de leefomgeving en de beschikbare ruimte onder druk en is het een grote uitdaging om de lokale leefomgeving veilig, betaalbaar, toegankelijk en duurzaam te houden. Bij het doel ligt de focus ook op de omgevingsfactoren zoals de hoeveelheid ruimte per persoon, afvalverwerking, het milieu en deelname aan en tevredenheid over culturele voorzieningen in de woonbuurt.

Er zijn in het werkgebied van NabijWonen lange wachttijden voor de huur van een woning. Door de lange wachttijden kunnen vooral jongeren niet tijdig een eigen huis vinden en trekken ze de regio uit. Dat is slecht voor de dynamiek in de samenleving, de leefbaarheid en (ook) voor de regionale economie. NabijWonen draagt bij aan dit doel door het bouwen van nieuwe duurzame, energiezuinige woningen. Op basis van de Nationale prestatieafspraken is de theoretische opgave* voor NabijWonen in de periode 2022 t/m 2030 als volgt:

- 537 sociale huurwoningen;
- 107 middenhuurwoningen.

**Op basis van het % huurwoningen van NabijWonen in vergelijking tot Nederland (dVi 2022, Aedes benchmark)*

Met betrekking tot de kwaliteit en veiligheid van de woningen draagt NabijWonen bij aan het doel door kwalitatief onderhoudsbeleid op basis van de conditiescore. De meerjarenonderhoudsplannen zijn erop afgestemd dat de kwaliteit van de woningen niet daalt beneden de beleidsmatig vastgestelde score. Volgens de benchmark van Aedes waarderen huurders de technische kwaliteit van de woningen van NabijWonen als bovengemiddeld. Met een 7,04 scoren we op de ervaren woonkwaliteit hoger dan het sectorgemiddelde van 6,87.

NabijWonen draagt bij aan de beleving van het woongenot door te investeren in de leefbaarheid van de woonomgeving. Dat doen wij door de inzet van medewerkers bij deelname aan het wijkgericht werken in de gemeente, meer zichtbaar te zijn in de wijken en de inzet van eigen schoonmakers en wijkmeesters. We zijn zichtbaar en daardoor toegankelijk en benaderbaar voor bewoners.

Daarnaast wordt op wijkniveau met de betrokken maatschappelijke partners overlegd over leefbaarheidsvraagstukken. Onze medewerkers gaan waar dat nodig is op huisbezoek. Dat is de basis om problemen op te lossen. Er wordt bemiddeld bij grotere of kleinere conflicten tussen huurders. Bij overlastsituaties wordt eerst geprobeerd om partijen weer tot elkaar te brengen. Huurders met psychische problemen worden op zorgvuldige wijze in direct contact gebracht met professionele hulpverleners.

Wij proberen ook gevoelens van onveiligheid situaties van overlast in de openbare ruimte door bijvoorbeeld hangjongeren of vernielingen door overleg met de lokale overheid, politie en andere partners weg te nemen.

7.2.3 Verantwoorde consumptie en productie (SDG 12)



Dit doel is gericht op duurzame consumptie en productie. Duurzame productie en consumptie, met een efficiënter gebruik van grondstoffen, verlaagt de druk op het milieu en vermindert de afhankelijkheid van grondstoffen.

Wij dragen bij aan het doel door ons beleid dat voor (nagenoeg) het hele woningbezit 'doorexploiteren' is. Het uitvoeren van 'levensduur verlengend onderhoud' is derhalve het uitgangspunt. Dat voorkomt afvalstromen door (voortijdige) sloop van woningen en vraag naar grondstoffen voor de vervangende nieuwbouw.

7.2.4 Klimaatverandering tegengaan (SDG 13)



Dit doel is gericht op de aanpak van klimaatverandering die wordt veroorzaakt door mensen. In het klimaatakkoord van Parijs uit 2015 hebben landen afgesproken dat de opwarming van de aarde tot 2050 minder dan twee graden mag zijn. Om dit te bereiken moeten minder broeikasgassen worden uitgestoten. Voor Nederland geldt voor 2030 een reductiedoelstelling voor de emissies van broeikasgassen van 55 % ten opzichte van 1990. Daarvoor moeten minder fossiele brandstoffen en meer hernieuwbare energie worden gebruikt.

Het beleid rond klimaatactie hangt nauw samen met de inzet op energiebesparing en hernieuwbare energie (SDG 7: Betaalbare en duurzame energie), circulariteit (SDG 12: Verantwoorde consumptie en productie) en wonen (SDG: 11 Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en leefgemeenschappen). Wij verwijzen naar de vorige paragrafen in dit hoofdstuk van dit deel van het verslag.

De klimaatverandering heeft als gevolg dat sommige wijken te maken hebben met hittestress of wateroverlast. We dragen bij aan de klimaatadaptatie om problemen op te lossen en te voorkomen en het woongenot te bevorderen. De maatregelen zijn per wijk verschillend. In de ene wijk koppelen we de hemelwaterafvoer af en vergroenen we de tuinen of vervangen we het straatwerk door groen, voor een betere afvloeiing van regenwater. In een andere wijk hebben we te maken met stijgende grondwaterstanden, met als gevolg ondergelopen kelders. Hier pakken we de woning aan, om binnendringen van water te voorkomen.

7.3 S van Social = Sociaal / Maatschappij

7.3.1 Alle vormen van armoede tegengaan (SDG 1)



Dit doel richt zich op de afname van alle vormen van armoede, zowel de financiële aspecten als de impact van armoede op het leven. Speciale aandacht wordt gevraagd voor sociale bescherming, gelijke economische rechten en weerbaarheid van arme en kwetsbare groepen. Omdat armoede in Nederland van een andere orde is dan in de armste landen van de wereld, zijn voor de Nederlandse context indicatoren toegevoegd, gericht op het voorkomen en tegengaan van armoede en problematische schulden, met speciale aandacht voor kinderen die in armoede leven.

Volgens Eurostat liep in 2021 ongeveer 16,6% van de Nederlandse bevolking risico op armoede of sociale uitsluiting. Dit percentage ligt onder het EU-gemiddelde van 21,7% en plaatst Nederland in de top vijf van EU-landen met de laagste risico's. Alleen Tsjechië, Slovenië, Finland en Slowakije scoorden nog beter. In Nederland bedroeg het percentage mensen met een inkomen onder de armoedegrens in 2021 14,4%. Daarnaast kampte 2,1% van de bevolking met ernstige materiële of sociale beperkingen, en leefde 8,6% in een huishouden met een lage werkintensiteit.

Deze cijfers bevestigen dat Nederland relatief gunstig scoort binnen de EU. Toch blijft het belangrijk om aandacht te besteden aan kwetsbare groepen binnen de samenleving.

Volgens de Europese armoedegrens leeft een huishouden in relatieve armoede wanneer het besteedbare inkomen minder is dan 60% van het mediane besteedbare inkomen. In Nederland bedraagt dit ongeveer €18.000 per jaar, gebaseerd op een mediane besteedbaar inkomen van circa €30.000.

In 2020 leefde 13,4% van de Nederlandse bevolking onder deze grens. Het aandeel van de bevolking dat onder deze grens leeft, is in de afgelopen jaren licht gedaald. Zo lag het percentage in 2022 op 4,7% en in 2023 op 4,8%.

Hoewel het percentage mensen onder de armoedegrens is afgenomen, is het belangrijk te benadrukken dat de ernst van armoede is toegenomen. In 2023 bedroeg het doorsnee inkomenstekort van de arme bevolking ten opzichte van de armoedegrens 16%, terwijl dit in 2018 nog 10% was. Deze ontwikkeling wijst op een toename van de armoedediepte, wat een negatieve invloed kan hebben op de brede welvaart in Nederland.

In Nederland ontvangen relatief veel huishoudens een netto besteedbaar inkomen dat niet toereikend is om de uitgaven voor alle belangrijke levensbehoeften te betalen. In Nederland ontvangen momenteel ongeveer 5,9 miljoen huishoudens één of meerdere toeslagen van de overheid, zoals zorgtoeslag, huurtoeslag, kindgebonden budget en/of kinderopvangtoeslag.

Gezien het totale aantal huishoudens in Nederland, betekent dit dat meer dan tweederde van alle huishoudens gebruikmaakt van deze financiële ondersteuning.

Toch zijn er ook huishoudens die recht hebben op toeslagen, maar deze niet aanvragen. Zo blijkt dat ongeveer 10% van de mensen die recht hebben op zorgtoeslag, deze niet aanvragen.

In Nederland ontvangen momenteel ongeveer 1,5 miljoen huishoudens huurtoeslag van de overheid. Dit aantal is de afgelopen jaren gestegen; tussen 2011 en 2022 nam het toe van 1,16 miljoen naar 1,46 miljoen huishoudens, een stijging van 26%.

De toename van het aantal huurtoeslagontvangers is deels te verklaren door demografische veranderingen, zoals de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, en deels door beleidswijzigingen. Zo werd in 2020 de harde inkomensgrens afgeschaft, waardoor meer huishoudens met een iets hoger inkomen in aanmerking kwamen voor (een lagere) huurtoeslag.

In 2024 is het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag verhoogd met €34,67 per maand, als onderdeel van maatregelen om de koopkracht van mensen met lagere inkomens te beschermen.

Vanaf 2026 worden de voorwaarden voor huurtoeslag verder verruimd. Zo vervalt de maximumhuurgrens als voorwaarde, waardoor naar verwachting nog eens 170.000 extra huishoudens recht krijgen op huurtoeslag.

Corporaties moeten woningen passend verhuren. Dat betekent dat 95% van woningen die zijn verhuurd aan rechthebbenden op huurtoeslag een huurprijs mogen hebben van maximaal € 879,66. Wij hebben in 2024 98,2% onze woningen passend verhuurd.

De hoogte van de huur beperkt de mogelijkheden van NabijWonen voor een in economische zin kostendekkende exploitatie. De maximale huur van € 869,66 is (veel) lager dan de markthuurlen en kostendekkende huur. Door voor deze doelgroep huisvesting te verzorgen voor een relatief lage subsidiabele huur dragen wij bij aan het doel armoede te bestrijden. Wij doen dat met aandacht voor de mens, de kwaliteit van wonen en de woonomgeving, betaalbaarheid en duurzaamheid. Een goede, betaalbare woning aanbieden alleen, vinden wij niet genoeg. Naast de woningen, hebben we ook oog voor de woonomgeving. Mensen moeten prettig kunnen wonen; zich thuis kunnen voelen. We maken ons hard voor een mooie, sociale en veilige woonomgeving.

Door onze woningen te verduurzamen dragen we bij aan het verminderen van de woonlasten.

Bij NabijWonen zijn we alert op het ontstaan van problematische schulden in de vorm van huurachterstanden. Indien de ontvangst van de huur uitblijft, wordt telefonisch contact gezocht met de huurder die de huur niet heeft betaald. Vaak resulteert dit alsnog in ontvangst van de huur, direct of via het treffen van een passende betalingsregeling. Maatwerk is het uitgangspunt. Door de directe contacten met huurders kunnen we bij aanhoudende betalingsproblemen huurders ook beter helpen en doorverwijzen naar instanties voor schuldhulpverlening.

7.3.2 Goede gezondheid en welzijn (SDG 3)



Dit doel gaat over goede gezondheid voor mensen van alle leeftijden. Iedereen hoort in zo goed mogelijke gezondheid te kunnen leven, door behandeling van ziektes en psychische problemen en door preventie van voortijdige sterfte. Hierbij hoort ook betere zorg voor moeder en kind, het voorkomen en behandelen van verslaving, en het terugbrengen van het aantal verkeersdoden.

Medewerkers

Met betrekking tot de gezondheid en veiligheid is het beleid van NabijWonen om haar medewerkers en de medewerkers van bedrijven die bij NabijWonen worden ingezet, een veilige en gezonde werkomgeving te bieden.

NabijWonen hanteert het arbo- en personeelsbeleid van rechtsvoorganger Heuvelrug Wonen, waaronder een ziekteverzuimbeleid. Hoewel het ziekteverzuim in de loop van 2024 leek te dalen, zijn we uiteindelijk op een gelijk percentage ten opzichte van 2023 van 9% uitgekomen. Deels heeft dit te maken met een aantal langdurig zieken. Helaas moeten we twee van hen begeleiden bij de aanvraag van een WIA-uitkering. Enkele langdurige zieken zijn bezig met re-integratie. Met allen is er intensief contact en hopen we dat we samen stappen kunnen zetten naar een duurzaam herstel. Voor de verzuimbegeleiding werkt NabijWonen samen met de arbodienst.

Het kortdurend verzuim is gelukkig wel weer verder gedaald van 1,06% naar 0,92%.

In 2024 hebben we een start gemaakt met een nieuwe risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Door de flinke verschuivingen binnen het pand, vernieuwing van het meubilair en het in gebruik nemen van wijkkantoren, is het noodzakelijk om alle risico's voor medewerkers die hier werken in kaart te brengen. Naar verwachting zal in de eerste helft van 2025 het plan van aanpak gereed zijn.

Klanten en stakeholders

In het kader van welzijn en zorg werkt NabijWonen samen met verschillende welzijn- en zorginstellingen (zie §4.1.2.4). Wij faciliteren voor deze instellingen op diverse locaties zorgwoningen. Daardoor kunnen instellingen meer en betere zorg bieden aan hun cliënten.

Wij dragen bij aan het doel door te investeren in leefbare wijken en buurten en kwalitatief goede woningen met een goed leefklimaat, zoals uiteengezet in het volkshuisvestingsverslag, hoofdstuk 5.

7.3.3 *Dezelfde rechten en kansen voor vrouwen en mannen (SDG 5)*



Dit doel gaat om gelijke behandeling en een gelijkwaardige positie van mannen en vrouwen in de samenleving. In 2030 moeten vrouwen en mannen ook in de praktijk gelijke rechten hebben op onderwijs, gezondheidszorg en werk. Vrouwen moeten evenveel kansen krijgen als mannen om mee te beslissen in de politiek, de economie en het openbare leven. Ook moet er een einde komen aan het geweld tegen vrouwen en meisjes.

Wij dragen bij aan het doel door ons beleid dat alle medewerkers gelijke kansen hebben en gelijk behandeld worden. Dat geldt ook bij sollicitaties.

7.3.4 *Goede banen, duurzame economische groei, eerlijke verdeling welvaart (SDG 8)*



Dit doel richt zich op het realiseren van waardig werk en goede arbeidsomstandigheden voor iedereen, en vooral voor kwetsbare groepen. Passend en zinvol werk is belangrijk: mensen verdienen er geld mee, nemen deel aan de samenleving en krijgen meer eigenwaarde. Voor veel mensen is het een uitdaging een baan te vinden en te houden, en daarmee voldoende te verdienen om rond te komen. Daarnaast zijn goede arbeidsomstandigheden, relevante en interessante werkzaamheden en een goede werk-privébalans belangrijk. Vrije tijd is ook belangrijk in dit opzicht, denk hierbij aan ontspanning, zorgtaken, sociale contacten en persoonlijke ontwikkeling.

NabijWonen draagt bij aan het doel door betrokkenheid van medewerkers bij nieuw beleid en de dagelijkse gang van zaken te stimuleren. De bestuurder heeft daartoe regelmatig werkoverleg met medewerkers en de ondernemingsraad. Ook faciliteert NabijWonen de verdere ontwikkeling van medewerkers door het volgen van opleidingen te stimuleren.

Namens de woningcorporatiebranche onderhandelt Aedes met vakbonden over de collectieve arbeidsvoorwaarden van de medewerkers. Belangrijke arbeidsvoorwaarden voor medewerkers als inkomen, vrije tijd, zorgverlof, scholing en ontwikkeling zijn daarin (goed) geregeld.

Het beleid rond dit doel hangt verder nauw samen met "goede gezondheid en welzijn" voor medewerkers (SDG 3) en "dezelfde rechten en kansen voor vrouwen en mannen" (SDG 5). Wij verwijzen naar de desbetreffende paragrafen 4.2.4 en 4.3.1.

7.3.5 *Minder ongelijkheid in een land en tussen landen (SDG 10)*



Dit doel gaat om het verminderen van ongelijkheid. In Nederland worden collectief en individueel schulden en vermogens opgebouwd. Deze hebben invloed op de brede welvaart van volgende generaties. Grote uitdagingen zijn vergrijzing, economische crises, globalisering, en veranderingen in solidariteit tussen generaties en tussen bevolkingsgroepen.

NabijWonen draagt bij aan het doel door haar doelgroepen een goede, betaalbare woning te bieden. De doelgroepen zijn vooral financieel minderdraagkrachtigen en mensen die behoren tot bijzondere doelgroepen zoals mensen met een beperking, die eventueel begeleid willen of moeten wonen, spoedzoekers en statushouders. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3. van het volkshuisvestingsverslag.

Wij dragen verder bij aan het doel door het onderhouden van goede relaties met klanten (huurdersorganisatie en bewonerscommissies) en andere belanghebbenden, zoals zorg- en

welzijnsinstellingen. Wij krijgen daardoor goed inzicht in welke behoeften er zijn en spelen daarop in bij het bepalen van ons beleid en onze prioriteiten.

7.4 G van Governance = Bestuur



SDG 16 (Vrede, veiligheid en rechtvaardigheid) richt zich onder meer op bevordering van transparantie, participatie in besluitvorming, verantwoording van instellingen en samenwerking om capaciteit te verbeteren.

7.4.1 Good governance

NabijWonen vindt goed bestuur belangrijk. Effectief toezicht, de dialoog met de stakeholders, het beheersen van risico's, cultuur en gedrag en het afleggen van verantwoording hierover zijn daarbij belangrijke aspecten.

De bestuurder en de Raad onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2025. Het uitgangspunt van de code is 'pas toe of leg uit'.

De Governancecode kent 5 principes:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen
5. Woningcorporaties beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

NabijWonen heeft een statutair directeur-bestuurder: de heer C. Schuurmans. De heer Schuurmans is vanaf 1 juni 2009 de directeur-bestuurder bij rechtsvoorganger van NabijWonen, RK Zeist. De statutair directeur is alleen vertegenwoordigingsbevoegd.

Ingevolge de governancecode wordt een directeur-bestuurder voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd, met de mogelijkheid om daarna weer te worden benoemd. In het kader het principe 'pas toe of leg uit' wordt opgemerkt dat de benoeming van de huidige directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd is. De reden is dat de bestuurder al in dienst is vóór de inwerkingtreding van de code en van de Woningwet, vanaf 1 juni 2009.

In hoofdstuk 4.3 van het bestuursverslag wordt uitgebreid ingegaan op good governance binnen NabijWonen

7.4.2 Extern toezicht

Wij hebben te maken met de volgende externe toezichthouders en organisaties die bij het toezicht een rol spelen:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM);
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP).
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM);
- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM);
- De externe accountant, QConcepts;
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

In §4.1.3. wordt nader ingegaan op de instanties van het extern toezicht.

7.4.3 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht en heeft drie belangrijke rollen:

- de toezichthoudende rol: de Raad houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder van NabijWonen ;

- de klankbordrol: de Raad kan de bestuurder gevraagd en ongevraagd adviseren en belangrijke strategische keuzes met het bestuur bespreken;
- de werkgeversrol: de Raad is de werkgever van de bestuurder.

De Raad heeft drie commissies, te weten de auditcommissie, commissie Wonen & Vastgoed en de remuneratiecommissie. De commissies beschikken over een eigen reglement. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad.

De taken en verantwoordelijkheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten van NabijWonen en uitgewerkt in het reglement van de Raad.

In §4.6. van het jaarverslag doet de raad van commissarissen verslag van zijn werkzaamheden in 2024.

7.4.4 *Dialogoog met stakeholders*

Als stakeholders worden vooral aangemerkt: huurders en huurdersvertegenwoordigers, collega-corporaties in de gemeente en de regio, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen (zie ook §4.1.).

NabijWonen overlegt met haar stakeholders om samen met hen doelen te bereiken. Niet alleen de doelen van NabijWonen, maar ook de doelen van onze stakeholders. Onze maatschappelijke, volkshuisvestelijke opgaven zijn complex. Het gaat in ons werk niet alleen om bouwen en verhuren, maar zeker ook over de kwaliteit van leven van de bewoners. Leefbaarheid in de wooncomplexen en de woonomgeving, welzijn, en veiligheid; het zijn allemaal onderwerpen waar wij als NabijWonen niet alléén het verschil kunnen maken. Voor de meeste opgaven waarmee we te maken hebben, is samenwerking met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en politie nodig. Andere partijen hebben ons nodig om hun (maatschappelijke) doelen te realiseren. Denk aan de gemeente voor het volkshuisvestingsbeleid en zorginstellingen waar cliënten kunnen uitstromen naar zelfstandige – of zorgwoningen.

7.4.5 *Risicomanagement*

De nieuw ontstane organisatie per 1 januari 2024 was een goed moment en aanleiding om met een frisse en vernieuwende blik naar het risico- en waardenmanagement te kijken, waarbij niet alleen naar risico's wordt gekeken maar met name ook naar het 'waarde begrip'. De kern van risicomanagement is het 'bewaken van waarde' die in de organisatie aanwezig is, waarbij ook naar de kansen wordt gekeken die zich aandienen.

Er hebben in 2024 verschillende bijeenkomsten in dit kader plaatsgevonden. Bij deze bijeenkomsten waren de directeur-bestuurder, mt-leden, beleidsadviseur, medewerker planning en control en de controller aanwezig. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we vooral richtinggevend gediscussieerd en elkaar uitgedaagd over wat nu risico- en waardenmanagement eigenlijk inhoudt en op welke wijze we dat vorm en inhoud kunnen geven.

Vanuit bovenstaande gedachten en uitkomsten, resulterend uit de bijeenkomsten, hebben we met elkaar een top 13 risicolijst gemaakt. Deze is opgesteld met de continue gedachten aan de 7 beloften.

We hebben de keuze gemaakt om vier risico's te benoemen vanuit het gezamenlijke beoordelingskader WSW, zes risico's vanuit eigen inventarisatie en drie vanuit strategisch en sector breed perspectief.

De 13 risico's hebben betrekking op:

Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader WSW

- portefeuillestrategie
- huurstructuur- en strategie
- inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie

Vanuit de eigen inventarisatie:

- de beschikbaarheid en het behouden van gekwalificeerd personeel
- onduidelijke invulling eigenaarschap

- toenemende kwetsbaarheid van onze huurders
- klimaatrisico's
- nieuwe ontwikkelingen omtrent ICT en kennis van cybercriminaliteit, datasecurity en AVG
- verkeerde besluitvorming door onvoldoende betrouwbare basis

Vanuit strategisch perspectief:

- wijzigingen in politiek, wet- en regelgeving en discussie rondom het Duurzaam Prestatiemodel
- majeure inflatie- en renteontwikkelingen
- fraudegevoeligheid

In 2025 wordt de nieuwe insteek van het risico- en waardenmanagement nader uitgewerkt.

Het is belangrijk om de risico's te kennen. Voor NabijWonen zijn met name de risico's met een grote impact op de financiële positie en reputatie van belang. NabijWonen streeft ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. NabijWonen is zich bewust dat het nemen van risico's hoort bij ondernemen. Het maken van fouten is vaak niet te vermijden en hoort bij de lerende organisatie die NabijWonen wil zijn. Frauderisico, het vermijden van fraude, is uitdrukkelijk een aspect van het risicomanagement bij NabijWonen.

De risicobereidheid van NabijWonen is in het algemeen laag / behoedzaam.

Veranderende omstandigheden ((bouw)kostenstijging, rentestijging) betekenen hogere uitgaven voor onderhoud en verbetering van bestaande woningen en uitgaven voor nieuwbouwwoningen. Wij hebben als primaire doelstellingen onze woningen goed te onderhouden en de energieprestatie van onze woningen te verbeteren. Ook vanuit de Nationale Prestatieafspraken zijn er verplichtingen om bestaande woningen te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen. Wij beoordelen onze financiële positie als comfortabel. Daarom is de bereidheid om weloverwogen risico's te nemen om onderhouds-, verbeter- en nieuwbouwprojecten in uitvoering te nemen wat groter geworden en opgeschoven naar gemiddeld. De bereidheid om risico's te accepteren op de gebieden van veiligheid, fraude, integriteit en financieel (niet voldoen aan financiële parameters van de Aw en WSW) is en blijft echter laag.

De te beïnvloeden risico's worden door NabijWonen gemanaged. Met het managen van de risico's, oftewel het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen wordt beoogd de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Daarbij wordt een keuze gemaakt in de strategie: risico vermijden, risico beheersen (preventief of het gevolg beperken) of risico accepteren. Ons beleid is zo veel mogelijk gericht op het preventief beheersen van risico's, waarbij we kosten en baten van beheersmaatregelen tegen elkaar afwegen. Het daadwerkelijk uitvoeren van de beheersingsmaatregelen door medewerkers wordt getoetst door de directeur en de coördinator Finance & Control.

In §4.4 wordt uitgebreid ingegaan op de risico's en het risicomanagement.

7.4.6 Cultuur en gedrag

Wij hebben uitgangspunten voor cultuur en gedrag (zie ook §4.2.2.), waaronder integriteit, zie §4.2.9 en §4.6.2.

7.5 Afsluiting

Met dit verslag is geprobeerd een indruk te geven hoe NabijWonen bijdraagt aan de realisatie van de ESG / SDG doelen. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat NabijWonen geen eigen specifieke ESG / SDG doelen heeft geformuleerd.

De SDG-doelen zijn afgezet tegen de volkshuisvestelijke- en organisatiedoelen van NabijWonen, waarna vervolgens is gekeken hoe daaraan door NabijWonen invulling is gegeven. En nog niet overal zijn kwantitatieve gegevens beschikbaar om de prestaties te meten. Daar blijft het verslag een kwalitatieve beschouwing.

Bij een aantal doelen is ruimte voor verbetering van de prestaties. Denk bijvoorbeeld aan (meer) aandacht voor circulariteit en arbobeleid. Maar ook scherper formuleren van doelen en het vaststellen van relevante KPI's kan bijdragen aan verbetering van de prestaties.

Het is aan NabijWonen om dit in de toekomst op te pakken.

8 Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2024
2. Winst- en verliesrekening over 2024
3. Kasstroomoverzicht 2024
4. Algemene toelichting
5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva
6. Verdere uitwerking grondslagen voor de resultaatbepaling
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht
8. Toelichting op de balans per 31 december 2024
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024
10. Overige toelichtingen
11. Ondertekening en vaststelling
12. Overige gegevens

1 Balans NabijWonen per 31 december 2024
(voor resultaatbestemming)

	31-12-2024		31-12-2023	
Activa				
Vaste Activa				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.012.714.304		892.481.460
1.1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	42.369.083		37.475.804
1.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.816.863		1.630.486
1.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.320.928		4.015.540
			1.063.221.178	935.603.290
2. Materiële vaste activa				
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.285.179	3.249.603
3. Financiële vaste activa				
3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.139.611		1.124.860
3.2	Andere deelnemingen	13.561		13.651
3.3	Latente belastingvordering(en)	1.482.210		498.650
			2.635.382	1.637.161
Totaal vaste activa			1.069.141.739	940.490.054
Vlottende activa				
4. Voorraden				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	90.274		-
	Overige voorraden	-		-
			90.274	-
5. Vorderingen				
5.1	Huurdebiteuren	154.683		140.181
5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	386.622		153.168
5.3	Overige vorderingen	3.757		82.209
5.4	Vooruitbetaalde kosten	65.661		325.441
5.5	Overlopende activa	31.253		133.392
			641.976	834.391
6. <i>Liquide middelen</i>			1.394.379	3.218.419
Totaal vlottende activa			2.126.629	4.052.810
Totaal activa			1.071.268.368	944.542.864

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
7. Eigen vermogen		
7.1 Herwaarderingsreserve	744.727.769	636.866.423
7.2 Overige reserves	13.921.316	129.532.632
7.3 Resultaat van het boekjaar	120.453.374	-7.749.970
Totaal eigen vermogen	879.102.459	758.649.085
8. Voorzieningen		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen	572.400	10.400.574
8.2 Voorziening belastinglatentie	-	94.009
8.3 Overige voorzieningen	543.949	535.014
Totaal voorzieningen	1.116.349	11.029.597
9. Langlopende schulden		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	168.354.826	157.884.050
9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.607.624	1.466.026
9.3 Overige langlopende schulden	2.030.861	2.081.893
Totaal langlopende schulden	171.993.311	161.431.969
10. Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	13.280.258	7.914.378
10.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	40.183	40.183
10.3 Schulden aan leveranciers	657.677	1.134.273
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.032.375	1.022.153
10.5 Schulden ter zake van pensioenen	1.017	10.091
10.6 Overige schulden	1.558.558	999.837
10.7 Overlopende passiva	2.486.181	2.311.298
Totaal kortlopende schulden	19.056.249	13.432.213
Totaal passiva	1.071.268.368	944.542.864

2. Winst- en verliesrekening over 2024

		2024	2023
11. Exploitatie vastgoedportefeuille			
11.1 Huuropbrengsten	37.155.246	35.327.614	
11.2 Opbrengst servicecontracten	1.363.121	1.044.856	
11.3 Lasten servicecontracten	-1.596.932	-1.121.042	
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.417.012	-3.431.672	
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.612.460	-13.980.857	
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	<u>-2.302.306</u>	<u>-2.105.473</u>	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.589.657	15.733.426
12. Verkoop vastgoedportefeuille			
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	738.689	1.991.412	
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.327	-7.765	
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-324.984</u>	<u>-1.304.239</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		412.378	679.408
13. Waardeverandering vastgoedportefeuille			
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.162.021	-10.887.365	
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.321.083	-2.524.975	
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>44.778</u>	<u>-2.359</u>	
Netto resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille		114.527.882	-13.414.699
14. Overige activiteiten			
14.1 Opbrengst overige activiteiten	915.501	783.260	
14.2 Kosten overige activiteiten	<u>-90.820</u>	<u>-623.198</u>	
Netto resultaat overige activiteiten		824.680	160.062
15. Overige organisatiekosten		-2.111.307	-2.100.669
16. Leefbaarheid		-313.337	-447.102
17. Financiële baten en lasten			
17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25.747	29.201	
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-4.377.455</u>	<u>-4.227.065</u>	
Saldo financiële baten en lasten		-4.351.708	-4.197.864
Resultaat voor belastingen		121.578.244	-3.587.438
18. Belastingen		-1.134.099	-3.961.320
19. Resultaat deelnemingen		9.229	-201.213
Resultaat na belastingen		<u>120.453.374</u>	<u>-7.749.971</u>

3. Kasstroomoverzicht 2024

		2024	2023
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren	37.177.589	35.441.060	
Vergoedingen	1.855.218	1.852.381	
Overheidsontvangsten	-	-	
Overige bedrijfsontvangsten	1.072.361	388.742	
Ontvangen interest	25.803	24.585	
Saldo ingaande kasstromen		40.130.971	37.706.768
Uitgaven:			
Erfpacht	20.244	19.447	
Betalingen aan werknemers	4.598.482	4.181.072	
Onderhoudsuitgaven	15.852.548	11.395.460	
Overige bedrijfsuitgaven	7.876.709	7.884.934	
Betaalde interest	4.631.960	4.189.578	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	121.132	83.254	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	114.744	112.839	
Vennootschapsbelasting	2.187.721	1.989.170	
Saldo uitgaande kasstromen		35.403.540	29.855.754
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.727.431	7.851.014
(B) (Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom:			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	738.689	1.991.412	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten		738.689	1.991.412
MVA uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.043.297	19.386.614	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.762.964	8.518.216	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Investerings overig	309.799	172.660	
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten		23.116.060	28.077.490
Totaal van kasstroom uit investeringen		-22.377.371	-26.086.078
(C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	24.000.000	24.500.000	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	8.174.100	6.877.648	
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		15.825.900	17.622.352
Mutatie van geldmiddelen		-1.824.040	-612.712
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.218.419		
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.394.379		
	-1.824.040		

4 Algemene toelichting

4.1 Toegelaten instelling

RK Woningbouwstichting Zeist en Stichting Heuvelrug Wonen zijn op 1 januari 2024 gefuseerd. RK Woningbouwstichting Zeist is daarbij de verdwijnende rechtspersoon. In de notariële akte waarin de fusie en de gewijzigde statuten zijn vastgelegd is de naam Heuvelrug Wonen gewijzigd, waardoor de fusiepartners verder gaan met de naam "NabijWonen".

De fusie betreft een juridische fusie, waarbij het vermogen van de fusiepartners onder algemene titel, met alle rechten en verplichtingen, overgaat naar NabijWonen.

De belastingdienst heeft op 7 november 2023, onder de gebruikelijke voorwaarden, ingestemd met het verzoek om een fiscaal geruisloze fusie, waarbij de fiscale boekwaarden van de activa en passiva per 1 januari 2024 overgaan op NabijWonen en er geen belastingheffing zal plaatsvinden over het verschil tussen de commerciële – en de fiscale boekwaarden.

NabijWonen heeft de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. NabijWonen is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De rechtsvoorganger van NabijWonen is op 4 oktober 1968 opgericht.

NabijWonen staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30086686. NabijWonen is gevestigd aan de Boswijklaan 50 te Doorn en heeft nevenvestigingen in Zeist (kantoor voormalig RK Zeist aan de Hortensialaan 30, 3702 VG Zeist), Driebergen en Cothen.

NabijWonen heeft regionale toelating. De regionale toelating heeft betrekking op de woningmarktregio U16. Deze regio bestaat uit de gemeenten Utrecht en omliggende gemeenten.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed.

Al het vastgoed van NabijWonen is gelegen in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede. In ieder geval, waar dat is voorgeschreven, wordt de informatie in het jaarverslag over (de exploitatie van) het vastgoed per gemeente gepresenteerd.

Het verslagjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In deze jaarrekening 2024 van NabijWonen wordt verslag gedaan van het resultaat 2024 en van het vermogen op 31 december 2024 van NabijWonen en zijn de ter vergelijking opgenomen jaarrekeningcijfers 2023 van Rk Zeist en Heuvelrug Wonen geconsolideerd. Voor de consolidatie van de vergelijkende cijfers verwijzen wij naar §4.9.

Per 1 januari 2025 is NabijWonen gefuseerd met Woningstichting Maarn. Woningstichting Maarn is daarbij de verdwijnende rechtspersoon. De Autoriteit woningcorporaties heeft de fusie op 11 december 2024 goedgekeurd.

De fusie betreft een juridische fusie, waarbij het vermogen van de fusiepartners onder algemene titel, met alle rechten en verplichtingen, overgaat naar NabijWonen.

De belastingdienst heeft op 5 september 2024, onder de gebruikelijke voorwaarden, ingestemd met het verzoek om een fiscaal geruisloze fusie, waarbij de fiscale boekwaarden van de activa en passiva per 1 januari 2025 overgaan op NabijWonen en er geen belastingheffing zal plaatsvinden over het verschil tussen de commerciële – en de fiscale boekwaarden.

4.2 Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van BW2 titel 9, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

4.3 Consolidatie deelnemingen

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW (vrijstelling voor de in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De activiteiten van de betrokken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, omzet en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van NabijWonen. In 2017 is voor het eerst gebruik gemaakt van deze vrijstelling. Daarnaast betreffen de Deelnemingen die verband houden met Lange Dreef een joint venture met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waar geen van de partijen overheersende zeggenschap heeft.

NabijWonen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

	Aandeel in het Geplaatste kapitaal
Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	100,00
Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	
Heuvelrug Energiediensten B.V.	100,00
Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	
Lange Dreef B.V. (joint venture)	50,00
Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	
Lange Dreef C.V. (joint venture)	50,00
Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	
Lange Dreef C.V. is voor 49% een dochter van Heuvelrug Wonen Commandiet B.V. en voor 2% een dochter van Lange Dreef B.V.	

4.4 Continuïteit

NabijWonen voldoet aan de kengetallen (ICR, LTV, solvabiliteit, dekking en onderpand) zoals die door sectorinstituten en relevante externe partijen worden gehanteerd en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. NabijWonen wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse overheidsmaatregelen, waar het beleid op is -en wordt - aangepast. In het werkgebied is voldoende vraag naar alle type vastgoed dat te huur wordt aangeboden.

Door NabijWonen is meerjarenbeleid vastgesteld met aandacht voor onderhoud, waaronder veiligheidsaspecten van het vastgoed en verduurzaming op korte- en lange termijn. Alle woningen zijn en blijven veilig, schoon en heel, op ieder moment in de levenscyclus. Hierdoor blijft het vastgoed goed verhuurbaar en zal ook op de lange termijn de waarde van het vastgoed behouden blijven. De laatste jaren worden wij en onze huurders geconfronteerd met relatief hoge prijsstijging voor energie en boodschappen. Het verhogen van lonen en uitkeringen compenseert (voor een deel) de prijsstijging. Hogere lonen leiden echter weer tot prijsstijgingen van goederen en diensten. De Europese Centrale Bank bestrijdt de prijsstijging door de rente te verhogen. De trend van de prijsstijging is dalend, reden waarom de ECB de rente weer geleidelijk verlaagt. Dit alles heeft effect op de bestedingsmogelijkheden van onze huurders. De regering heeft, in overleg met de sector, maatregelen genomen om huurders tegemoet te komen. De maatregelen behelzen huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en beperking van de huurverhoging.

Bovenvermelde ontwikkelingen hebben ook effect op de bedrijfsvoering van NabijWonen. Stijgende prijzen voor goederen en diensten maken het bouwen van nieuwe woningen en het onderhouden van huidige bezit duurder. Stijgende rente betekent minder ruimte om het bouwen van nieuwe woningen te financieren.

Verlaging van huren en beperking van huurverhoging betekent dat NabijWonen minder werd en wordt gecompenseerd voor gestegen prijzen van goederen en diensten en dat uiteindelijk minder geld beschikbaar komt voor de bouw van nieuwe woningen.

De omzet van NabijWonen heeft zich in 2024, rekening houdend met de hiervoor vermelde overheidsmaatregelen, normaal ontwikkeld en huurders betaalden de huur in het algemeen op tijd.

Vastgoedprojecten in ontwikkeling en grote onderhoud- en verbeterprojecten hebben een normale voortgang, behoudens een project dat door personeelstekort is vertraagd, en de verwachting is dat dat in de toekomst zo blijft.

De bekende en verwachte prijsstijging van goederen en diensten, de verwachte stijging van financieringskosten en de huurontwikkeling zijn inmiddels verwerkt in de calculaties van nieuwbouwprojecten en in de meerjarenbegroting van NabijWonen (inclusief scenario's). Waar nodig zijn de effecten van hogere prijzen en lagere huren in de calculaties van nieuwbouwprojecten in deze jaarrekening verwerkt.

De bestuurder van NabijWonen zal de ontwikkelingen blijven volgen, maar verwacht eventuele verdere prijs- en rentestijgingen van lopende projecten te kunnen opvangen, al zal dat als toename van het onrendabele deel van investeringen ten laste gaan van het eigen vermogen.

De marktwaarde van het vastgoed heeft zich in de afgelopen jaren positief ontwikkeld. Dit is met name het gevolg van de krapte op de woningmarkt en leegwaarde stijging van de woningen. In 2025 wordt een verdere stijging van de huizenprijzen verwacht. De effecten hiervan op de waarde van het vastgoed en het eigen vermogen (herwaarderingsreserve) zullen in 2025 zichtbaar worden. De ontwikkeling van huren en exploitatiekosten is van groter belang voor de exploitatie van de huurwoningen dan de waardeontwikkeling van de woningen. NabijWonen verwacht daarom weinig gevolgen van een eventuele negatieve waardeontwikkeling.

In 2024 heeft NabijWonen haar visie op risicomanagement en de risico-inventarisatie aangepast aan de nieuw ontstane organisatie. Risico's zijn daarbij in beeld gebracht en kunnen daardoor beter worden gemanaged. In het jaarverslag is meer informatie opgenomen.

Bovenstaande betekent dat het de verwachting van de bestuurder is dat NabijWonen haar gezonde financiële positie kan behouden en zal kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke (financiële) kengetallen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.5 Grondslagen van waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten of op actuele waarde. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar NabijWonen 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 en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en renovatie binnen NabijWonen.

Als 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 op de balans opgenomen.

Verder worden activa en verplichtingen niet meer op de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord als alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

Vanwege de fusie van Heuvelrug Wonen met RK Zeist zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling geharmoniseerd. Als gevolg zijn het eigen vermogen per 31 december 2023, het resultaat over 2023 en de vergelijkende cijfers over 2023 aangepast. In paragraaf 4.9 zijn de aanpassingen toegelicht.

4.6 Gebruik van schattingen

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- Verwerking fiscaliteit.

Vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald door toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 14 maart 2025 (hierna: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde), derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Bij deze waardering is, behalve bij enkele objecten bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed, geen taxateur betrokken. Als gevolg bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Het handboek modelmatig waarderen wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie

eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

In maart 2025 is het handboek marktwaardering 2024 definitief gepubliceerd. In het definitieve handboek 2024 is rekening gehouden met de conclusies vanuit het validatierapport.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens NabijWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings, toekomstige nieuwbouwprojecten en projecten voor verbetering en verduurzaming van bestaande woningen.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van NabijWonen rondom project-ontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door prijsfluctuaties, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met wet- en regelgeving, waaronder de geldende fiscale faciliteiten en de afspraken (VSO) die met de fiscus gemaakt zijn. In de toelichting op de winst- en verliesrekening is de berekende verschuldigde belasting uitgewerkt.

De belastingdienst heeft de VSO per 1 januari 2023 opgezegd. De VSO was primair beoogd om onzekerheden weg te nemen die samenhangen met de fiscale openingsbalans ten tijde van de overgang naar de integrale belastingplicht vennootschapsbelasting (VPB). Door het opzeggen van de VSO kan onduidelijkheid ontstaan over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1-1-2023. Deze zijn geïnventariseerd en betreffen:

1. negatieve resultaten bij de verkoop van tussenvormwoningen;
2. toerekenen van disagio;
3. verwerken van waardeinstijgingen na eerdere afwaardering;
4. gemengde projecten (koop en huur).

Voor NabijWonen geldt dat tussenvormen (1) en gemengde projecten (4) niet van toepassing zijn.

De afwikkeling van het agio (2) zal vanaf 2023 op gelijke wijze plaatshebben als tot nu toe gebruikelijk, zodat het opzeggen van de VSO geen effect heeft.

4.7 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Voor zover van toepassing voor NabijWonen wordt hierna beschreven op welke wijze de financiële instrumenten na eerste opname worden gewaardeerd.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Voor financiële activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt NabijWonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt NabijWonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering.

Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Overige vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie vermeerderd met transactiekosten.

Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (veelal gelijk aan de nominale waarde) op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met eventueel benodigde voorzieningen voor oninbaarheid. Voor vorderingen met een looptijd korter dan 1 jaar wordt de benodigde voorziening voor oninbaarheid bepaald volgens statistische / dynamische methode. Voor vorderingen met een looptijd langer dan 1 jaar wordt de voorziening bepaald volgens de statistische methode.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

4.8 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 statutair bestuurder, andere sleutelfunctionarissen in het management van NabijWonen 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.

Dergelijke transacties hebben in het verstreken boekjaar niet plaatsgehad.

4.9 Presentatiewijzigingen en vergelijkende cijfers

Vanwege de fusie van Heuvelrug Wonen met RK Zeist zijn de grondslagen geharmoniseerd en is een fout hersteld, waardoor het eigen vermogen per 31 december 2023, het resultaat over 2023 en vergelijkende cijfers over 2023 zijn aangepast. Een overzicht van de aanpassingen is als volgt:

Saldi per 31 december 2023	Herwaarder- dering	Overige reserves	Resultaat	Totaal
RK Zeist	123.878.332	38.292.817	-4.486.616	157.684.533
Heuvelrug Wonen	512.464.962	91.521.175	-3.371.328	600.614.809
Totaal	636.343.294	129.813.992	-7.857.944	758.299.342
<u>Aanpassingen:</u>				
Afboeken geactiveerde kosten Tobias 365		-228.160		-228.160
Afboeken Voorziening Verduurzamen fase 2		434.145		434.145
Fouterstel baten BTW suppletie 2017 - 2019	523.129	-523.129	-523.129	-523.129
Te veel vennootschapsbelasting		47.092	107.974	155.066
Waardeverandering BTW suppletie			523.129	523.129
Toename voorziening jubilea		-11.308		-11.308
Totaal aanpassingen	523.129	-281.360	107.974	349.743
Aangepast eigen vermogen	636.866.423	129.532.632	-7.749.970	758.649.085

In de jaarrekening 2024 zijn de vergelijkende cijfers over 2023 in beginsel gelijk aan de som van de (vergelijkende) cijfers in de jaarrekeningen 2023 van Heuvelrug Wonen en RK Zeist. Er is sprake van verschillende aanpassingen / herrubriceringen. In verband met de leesbaarheid van de jaarrekening zijn deze niet toegelicht.

Voor woningcorporaties geldt de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024". De handleiding 2024 is nagenoeg gelijk aan 2023. De wijzigingen betreffen verduidelijking en hebben geen gevolg voor de presentatie van de cijfers in de jaarrekeningen 2024 en 2023.

5 Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1 Classificatie vastgoed naar typologie

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

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

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2024: € 879,66), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat, indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, deze ook classificeert als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen. In de jaarrekening zijn daarom onder het DAEB-vastgoed ook woningen opgenomen waarvan de huurprijs weliswaar boven de geldende huurtoeslaggrens ligt, maar waarvan de huur bij aanvang van het contract onder die grens lag.

(De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners, en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2024: € 879,66) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig (niet zijnde maatschappelijk) vastgoed en het overige commercieel vastgoed. NabijWonen heeft geen (niet zijnde maatschappelijk) vastgoed en overig commercieel vastgoed.

5.2 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop NabijWonen actief is. De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van NabijWonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop NabijWonen actief is.

NabijWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeergelegenheden. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, net als in 2023, getaxeerd door een externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de

vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van NabijWonen.

Verwezen wordt naar de toelichting op de post Vastgoedbeleggingen in de balans (ref 1.1 en 1.2), waar bij "beleidswaarde" is toegelicht dat een gedeelte van eigen vermogen (herwaarderingsreserve) bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed 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.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd als er (volgens de componentenbenadering) sprake is van een verbetering van het actief. Dit is het geval indien:

- De werkzaamheden aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering betreffen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan;
- De werkzaamheden verband houden met: (i) het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak, (ii) nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen, (iii) herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en (iv) een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) op een zodanige manier deel uitmaakt van de aanpak waardoor deze op een vergelijkbaar niveau met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. De werkzaamheden mede zijn gericht op het brengen van de kwaliteit van het interieur op het technische en functionele niveau dat in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig zijn in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Dit betreffen werkzaamheden die worden verricht om vastgoed - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen, dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. NabijWonen past hiervoor de basiswaardering toe voor de woningen en parkeerplaatsen en de "full-variant" voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed.

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, om renovatie te adresseren.

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en ook voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is gelijk aan alle kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

5.2.2 Toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

RK Zeist voldeed aan de criteria voor toepassen van het verlicht regime. Bij de goedkeuring van de fusie door de Aw is het uitgangspunt dat RK Zeist en Heuvelrug Wonen hetzelfde scheidingsregime hebben in de vorm van een administratieve scheiding. Daarom heeft RK Zeist voor de fusie een administratieve scheiding doorgevoerd. In de jaarrekening 2023 van RK Zeist is een gescheiden openingsbalans voor de DAEB- en niet DAEB-werkzaamheden opgenomen, als onderdeel van de beginbalans voor NabijWonen per 1 januari 2024.

Voor de interne lening is bepaald dat de rente 4,3% is en in 11 jaar wordt afgelost aan de DAEB-tak, waarbij in 2027 en 2032 het schuldrestant 78% respectievelijk 20% zal zijn.

5.2.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn voorgeschreven. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan het vastgoed toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van NabijWonen.

De marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die de maatschappelijke opgave weergeven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van NabijWonen.

Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende 4 aanpassingen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexpluiten (in plaats van de hoogste van doorexpluiten en uitpanden). Er wordt bovendien geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur is afgeleid van de markthuur en per verhuureenheid bepaald.
3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de jaarrekening 2024 en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2025 – 2039.
4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de in de jaarrekening 2024 opgenomen post "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

NabijWonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans bij de post vastgoed in exploitatie. Daar zijn ten aanzien van de berekening van de beleidswaarde per 31 december 2024 nog aanvullende opmerkingen over de gebruikte disconteringsvoet geplaatst.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als 'volkshuisvestelijke bijdrage'. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB). Voor niet-woongelegenheden (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

5.2.4 Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor vastgoed in exploitatie, die in het kader van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (hierna: VOV) door NabijWonen wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als "Vastgoed verkocht onder voorwaarden". Dit vastgoed wordt gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de boekwaarde van dit vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft NabijWonen een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden - mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn - niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van het vastgoed verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Ultimo verslagjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in de herwaarderingsreserve.

5.2.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuur-eenheden.

Waardering bij eerste verwerking vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van nieuw aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door NabijWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van NabijWonen.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion' methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

5.2.6 Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien er sprake is van een wijziging in het gebruik of het beleid, blijkend uit:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;

- terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering van het vastgoed geschiedt tegen de marktwaarde op het moment van de herclassificatie.

5.2.7 Grondposities

Grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten.

Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

NabijWonen heeft per balansdatum via de Deelneming Lange Dreef een grondpositie. De ontwikkelingen met betrekking tot deze grondpositie is toegelicht bij de post Deelnemingen.

5.3 Materiële vaste activa

5.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen op kantoorgebouwen, inventaris, automatisering en vervoermiddelen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdend met de restwaarde bij einde gebruik. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

Kantoorgebouwen:	50
Verbouwingen:	15
Inventaris:	5 / 10
Automatisering:	5

Onderhoudsuitgaven bij kantoorgebouwen worden geactiveerd indien zij voldoen aan de algemene activeringscriteria, te weten dat er (volgens de componentenbenadering) sprake is van een verbetering van het actief. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen boekwaarde en de realiseerbare waarde.

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1. Deelnemingen

De deelnemingen waarin NabijWonen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld bij een aandeelhoudersbelang van 20%.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde,

- vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en
- verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen.

In de winst-en verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover NabijWonen 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 herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt NabijWonen of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. NabijWonen bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent NabijWonen het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover door NabijWonen 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 een voorziening opgenomen.

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

5.4.2. Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde worden gewaardeerd, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit

transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

5.4.2. Latente belastingvorderingen

Voor de waardering van de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf "6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening" in deze grondslagen.

5.4.3. Overige langlopende vorderingen

Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

5.5 Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

NabijWonen heeft 20 woningen bestemd voor verkoop. Voor verkoop aangewezen vastgoed wordt vanaf het moment dat één voor verkoop bestemde woning leeg komt te staan, geherclassificeerd naar de voorraden. Het vastgoed blijft gewaardeerd tegen de marktwaarde waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat deze werd geherclassificeerd. Als de (verwachte) verkoopprijs lager is dan de marktwaarde, wordt afgewaardeerd naar deze lagere opbrengstwaarde.

5.6 Vorderingen

Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

5.7 Liquide middelen

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden en bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen staan, voor zover niet anders toegelicht, ter vrije beschikking aan NabijWonen.

5.8 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

5.8.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve betreft het totaal van de positieve verschillen tussen de marktwaarde van het vastgoed en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. De herwaarderingsreserve betreft feitelijk dat deel van het eigen vermogen dat op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. De herwaarderingsreserve is op complexniveau (kasstroom genererende eenheden) bepaald.

5.8.2 Overige reserves

De overige reserves betreffen dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

5.9 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. Voorzieningen worden, voor zover niet anders toegelicht, tegen nominale waarde opgenomen.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Voor onrendabele investeringen bij verbetering van vastgoed in exploitatie wordt een voorziening gevormd. De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake de investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door NabijWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake de verbetering van vastgoed in exploitatie. Na de daadwerkelijke investering wordt de voorziening teruggenomen en worden de investeringen verwerkt overeenkomstig hoofdstuk 5.2.1, uitgaven en waardering na eerste verwerking.

5.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen paragraaf "6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening" in deze grondslagen.

5.9.3 Overige voorzieningen

Dit betreft voorzieningen voor rechten van werknemers op grond van de CAO.

Werknemers hebben onder voorwaarden recht op een Individueel Loopbaan Budget en jubileumuitkeringen.

Het (nominaal) recht op het individueel loopbaan budget wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede kosten worden in mindering gebracht.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo verslagjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen. Deze voorziening heeft het karakter van kostenegalisatie.

Voor de deelneming Lange Dreef is een voorziening getroffen voor het negatieve eigen vermogen.

5.10 Langlopende en kortlopende schulden

Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van vastgoed in exploitatie die in het kader van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 5.2.4. (3^e alinea).

5.10.1 Leningruil Vestia

In het kader van de financiële steun aan collega corporatie Vestia neemt NabijWonen deel aan de "leningruil Vestia". De leningruil behelst de opname door NabijWonen van een lening van € 1.437.456 tegen het actuele rentetarief. NabijWonen verplicht zich met de leningruil te betalen voor de rente en aflossing van de hoogrentende Vestia lening. De daadwerkelijk aangetrokken lening is bij eerste verwerking (in 2021) in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde, die € 3.670.821 bedraagt. Het verschil (agio) van € 2.233.365 is de volkshuisvestelijke bijdrage van NabijWonen aan de steunoperatie. Het agio is in de jaarrekening 2021 als verlies verwerkt onder de overige organisatiekosten. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

6. Verdere uitwerking grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen al zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de verlening van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van NabijWonen en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

De functionele indeling van de winst- en verliesrekening is niet het doel maar een middel om inzicht te krijgen in de opbouw van het jaarresultaat. Directe opbrengsten en kosten worden direct aan de desbetreffende activiteiten toegerekend. Indirecte kosten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten.

We hebben vastgesteld dat in ons geval kan worden volstaan met een relatief eenvoudige toerekening van opbrengsten en kosten naar de verschillende activiteiten. Wij baseren ons daarbij op de laatste "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024", uitgebracht door SBR-Wonen.

Een goede basis voor de verdeling van de niet direct toerekenbare personeelskosten vormen de functieomschrijvingen en kostenplaatsen van de betrokken medewerkers. De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten enz.). Deze kosten zijn met dezelfde verdeelsleutel als de indirecte personeelskosten toegerekend. Dit

wordt jaarlijks beoordeeld.

De kosten van tijdelijk ingehuurd personeel zijn toegerekend aan de activiteiten waarvoor zij zijn ingezet. Deze methode van het verdelen van indirecte kosten beperkt de invloed van subjectieve inschattingen. Ook wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde voor een bestendige gedragslijn in de toegepaste verdeling.

6.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten, en verminderd met eventuele huurdering. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften.

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die huurders boven de netto huur verschuldigd zijn voor levering van goederen en diensten, verminderd met de derving. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit de huurovereenkomsten. Na afloop van het kalenderjaar vindt op basis van de lasten servicecontracten een afrekening met de bewoners plaats.

6.1.3 Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten die verband houden met de leveringen en diensten aan huurders, die voortvloeien uit de huurovereenkomsten.

6.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten, zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met de exploitatie van het vastgoed.

6.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Hier worden de onderhoudskosten gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Dit omvat naast de onderhoudskosten betaald aan aannemers, ook de directe personeelskosten van de eigen medewerkers die belast zijn met de planning en toezicht op onderhoudswerkzaamheden.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

6.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De direct te relateren kosten die verband houden met het hebben van vastgoed zijn opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit zijn onder meer de belastingen, verzekeringen, bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, saneringssheffing.

6.2 Verkoop vastgoedportefeuille

6.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de gerealiseerde verkoopopbrengst van verkopen

uit bestaand bezit en de verkopen uit voorraad. De verkoopopbrengst wordt verantwoord op het moment van levering. De externe verkoopkosten worden op de verkoopopbrengst gesaldeerd.

Tevens wordt hier verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte - en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte - woningen onder aftrek van de boekwaarde. Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord wanneer de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" (5.2.4).

Nabij Wonen verkoopt slechts incidenteel een woning, die minder goed bij onze portefeuillestrategie past.

6.2.2 Toegerekende organisatiekosten

Dit betreft de personeelskosten van de medewerkers belast met de verkoop van vastgoed.

6.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Dit betreft de boekwaarde (tegen marktwaarde) van het verkochte vastgoed op het moment van verkoop. De boekwaarde van de onder VOV teruggekochte - en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte - woningen is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Als van een verkocht object een ongerealiseerd positief waardeverschil is begrepen in de herwaarderingsreserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgebracht van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top).

Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden de waardeveranderingen (uitgaven) als gevolg van projecten die niet verder zijn ontwikkeld, opgenomen onder deze activiteit.

6.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat, voor zover niet gerealiseerd.

6.4 Overige activiteiten

6.4.1 Opbrengst en kosten overige activiteiten

Dit betreft de niet-primaire activiteiten zoals het beheer voor derden en overige dienstverlening.

6.5 Overige organisatiekosten

In deze categorie zijn de kosten opgenomen van de niet primaire activiteiten. Het zijn niet-object

gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De directe personeelskosten van medewerkers als projectontwikkelaars en projectleiders zijn, voor zover niet direct aan een project toe te rekenen, in deze categorie opgenomen. De overige organisatiekosten omvat ook de kosten van personeel en organisatie, personeelsvereniging, vastgoedsturing, governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en planning & control.

Daarnaast worden ook de kosten van "volkshuisvestelijke bijdragen" onder deze post verantwoord. Onder volkshuisvestelijke bijdragen worden verstaan de bijdragen aan collega-woningcorporaties in de vorm van (financiële) steun.

6.6 Kosten omtrent leefbaarheid

Dit betreft de directe kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft externe kosten en interne kosten zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met leefbaarheid.

Dergelijke kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden die wel in eigendom zijn, zijn opgenomen over de post "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten" en de post "Lasten Onderhoudsactiviteiten".

6.7 Financiële baten en lasten

6.7.1 Financiële instrumenten en marktrisico's

In het najaar van 2024 is het geactualiseerde treasurystatuut goedgekeurd en vastgesteld. De wettelijke bepalingen met betrekking tot het uitzetten en beleggen van middelen en derivaten zijn zowel opgenomen in het treasurystatuut als in het Reglement financieel beleid en beheer. In het treasurystatuut is naast de wettelijke bepaling de aanvullende richtlijn opgenomen dat de NabijWonen geen financiële derivatencontracten afsluit. Voor het liquiditeitenbeheer en beleggen is in het statuut opgenomen welke omvang en looptijden zijn toegestaan en dat moet worden voldaan aan de hoofdsomgarantie op einddatum. Zo wordt het kredietrisico beperkt.

In 2024 is, evenals in 2023, geen gebruik gemaakt van financiële- en/of rente-instrumenten en is voldaan aan de bepalingen in het Reglement financieel beleid en beheer en de aanvullende richtlijnen in het statuut.

NabijWonen loopt met name renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt NabijWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Het vigerende treasurystatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal vijftien procent van de uitstaande lange termijnschuld mogen bedragen. Ultimo boekjaar wordt aan deze bepaling voldaan.

NabijWonen voldoet aan de criteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt aan de kredietwaardigheid en loopt daarom geen significant beschikbaarheidsrisico / herfinancieringsrisico.

Aangezien NabijWonen alleen in Nederland werkzaam is en geen vorderingen en schulden in vreemde valuta heeft, worden geen valutarisico's gelopen.

6.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de ontvangen rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

6.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten houden verband met opgenomen rentedragende leningen, rekening-courantkrediet en

eventuele overige rentedragende schulden. De rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

(Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, als het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De geactiveerde rente wordt gesaldeerd onder de rentelasten.

6.8. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) heeft NabijWonen zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT.

6.9 Pensioenen

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstak-pensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde-pensioenregeling, waarbij aan de deelnemers een pensioen is toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou er sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Het SPW heeft namelijk verklaard dat er geen objectieve sleutel bestaat voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in de positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers en dat zij ook geen informatie kan geven over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies. Ultimo december 2024 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 130,3% (2023: 131,5%).

Behalve de betaling van premies heeft NabijWonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. NabijWonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening

Belastingen over de resultaten 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, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en 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.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden jaarlijks per

verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa als de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen het actueel te verwachten belastingpercentage 25,80%. Hierbij wordt rekening gehouden met aangekondigde (geleidelijke) verlaging of verhoging van het huidige tarief.

Eventuele saldering van latenties vindt plaats als en voor zover NabijWonen bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit.

6.11 Resultaat deelnemingen

Het resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen gebaseerd op de waarderingsgrondslagen van NabijWonen.

Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

7.1 Operationele activiteiten

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft ontvangsten wegens huur- en vergoedingen (servicecontracten) en overige bedrijfsontvangsten. Ook de ontvangen interest op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

7.2 (Des)investeringsactiviteiten

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende vastgoedbeleggingen, materiele vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen.

De vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw woongelegenheden en woningverbetering. Onder de materiële vaste activa is hieronder opgenomen de investeringen ten dienste van de exploitatie.

Onder de financiële vaste activa kasstromen zijn de transacties met deelnemingen en langlopende leningen u/g opgenomen.

7.3 Financieringsactiviteiten

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in door WSW geborgde leningen, gesplitst naar nieuw opgenomen leningen en aflossingen.

8. Toelichting op de balans per 31 december 2024

	31-12-2024	31-12-2023
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.012.714.304	892.481.460
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	42.369.083	37.475.804
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.816.863	1.630.486
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.320.928	4.015.540
	1.063.221.178	935.603.290

1.1 De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2024	2023	2024	2023
<u>Stand 1 januari</u>				
Cumulatieve verkrijgsprijs	295.266.307	262.285.960	8.927.230	8.758.562
Cumulatieve waardeveranderingen	606.884.903	606.882.136	29.290.820	28.377.799
Waardeverminderingen	-9.669.750	-1.312.353	-742.246	-163.948
Marktwaaarde 1 januari	892.481.460	867.855.743	37.475.804	36.972.413
<u>Mutaties</u>				
Investeringsen initiële verkrijgingen	7.643.136	8.538.545	765.407	168.968
Onttrekkingen voorzieningen ORT	-	-	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	13.004.133	25.746.041	-	-
Waardevermindering renovatieprojecten	-	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvestering herw.	-99.346	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvestering	-315.194	-1.304.239	-	-
Overboeking ORT van activa in ontwikkeling	-3.192.361	-4.972.102	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-
Overboeking naar voorraad	-731	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	101.525.209	-2.920.796	3.908.488	355.133
Waardeverminderingen	1.667.998	-461.732	219.388	-20.710
Totaal mutaties in boekjaar	120.232.844	24.625.717	4.893.283	503.391
<u>Stand 31 december</u>				
Verkrijgingsprijzen	315.597.651	295.266.307	9.692.637	8.927.230
Cumulatieve waardeveranderingen	710.651.376	606.884.903	33.199.304	29.290.820
Waardeverminderingen	-13.534.723	-9.669.750	-522.859	-742.246
Marktwaaarde 31 december	1.012.714.304	892.481.460	42.369.082	37.475.804

De mutatie in de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie in 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- marktontwikkelingen (toename € 99,2 miljoen)
- vastgoedgegevens (toename € 20,0 miljoen)
- overheveling vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie (toename € 7,4 miljoen)

Algemeen

Medio maart 2025 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 herzien. Deze actualisatie van het handboek marktwaardering is in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) uitgevoerd door Fakton mede op basis van sessies met woningcorporaties, accountants, taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. Bij de actualisatie is ook het validatieonderzoek gebruikt dat in 2024 door ABF en Calcasa is uitgevoerd.

In de update van het handboek is de hoogte van de disconteringsvoet van woongelegenheden aangepast. Deze disconteringsvoet komt tot stand door op- en afslagen ten opzichte van de disconteringsvoet van een referentieobject. In de update is zowel de disconteringsvoet van de referentiewoning als de op- of afslag voor de regio aangepast.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop NabijWonen actief is. De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van NabijWonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop NabijWonen actief is.

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, net als in 2023, getaxeerd door een externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Onder marktwaarde in verhuurde staat wordt verstaan het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke netto open marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten in mindering gebracht. De kopers kosten betreffen overdrachtskosten (overdrachtsbelasting, notariskosten en advieskosten) en zijn voor woongelegenheden op peildatum 31 december 2024 10,4% van de marktwaarde. De overdrachtskosten over de eindwaarde zijn 11,4%.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven 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.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Parameters

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de portefeuille volgens de basisversie zijn:

<u>woningen (DAEB en niet-DAEB)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
disconteringsvoet gemiddeld	6,87%	6,16%
exit yield gemiddeld	3,82%	4,10%
leegwaarde gemiddeld per eenheid	€ 359.418	€ 306.960
contracthuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 644	€ 610
markthuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 1.155	€ 1.067
<u>parkeergelegenheden</u>		
disconteringsvoet gemiddeld	7,63%	7,42%
exit yield gemiddeld	7,03%	7,03%
contracthuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 64	€ 60

Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen. Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

* De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank). Voor 2024 bedraagt de risicovrije rentevoet 2,45% (2023: 1,48%).

* De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt in 2024 4,87% (2023: 5,59%).

* De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De disconteringsvoeten van de woningen en parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van het Handboek marktwaardering 2024. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn deze per complex individueel bepaald door de taxateurs.

De bandbreedte voor de disconteringsvoeten van NabijWonen is als volgt:

* voor woningen: tussen 5,52% en 7,67% (2023: 5,39% en 7,32%).

* voor parkeerplaatsen: tussen 7,59% en 7,68% (2023: 7,34% en 7,43%).

Eindwaarde

Voor de woningen en parkeerplaatsen wordt de eindwaarde berekend op basis van het handboek. Deze eindwaarde is de marktwaarde van het complex aan het einde van het 15e jaar en is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waarde peildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Exit yield

Voor het bepalen van de eindwaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt de Exit Yield gebruikt. Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het eind van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau.

Overig

De op de markt, waarop NabijWonen actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering conform het Handboek gehanteerd.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

* inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek en gebaseerd op de meest recente prognoses van het

Centraal Planbureau (CPB) en de Europese Centrale Bank (ECB);

* vrije verkoopwaarde: afgeleid van de WOZ-waarde en berekend volgens het Handboek;

* markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktadvies en berekend volgens het Handboek;

* exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;

* mutatiegraad: gebaseerd op 5-jaars voortschrijdend gemiddelde met een minimum;

* ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur van de woningen: op basis van de economische parameters in het Handboek;

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is ook expliciet rekening gehouden met bestaande beklemmingen. Beklemmingen zijn beperkende afspraken die rechtstreeks rusten op het vastgoed, van invloed zijn op de marktwaarde in verhuurde staat en bij een eventuele overdracht naar een derde mee overgaan. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op gemeentelijke afspraken, maar ook op wettelijke bepalingen.

Vrijheidsgraden

Door de taxateurs zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast bij de waardebepaling van het maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed:

Markthuur

De basisversie van het handboek voorziet niet in een markthuur. Het vaststellen van de markthuur is gebaseerd op referenties gedestilleerd uit de markt. Door gebruik te maken van referenties is de markthuur per m² VVO tot stand gekomen.

Instandhoudingsonderhoud

Voor het bepalen van het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer - Exploitatielasten van Koeter. Eventuele complex specifieke opslagen alsmede opslagen voor installaties zijn verrekend in de onderhoudsnormen.

Disconteringsvoet

Bij het bepalen van de disconteringsvoet is gekeken naar transactiegegevens waarvan een bruto aanvangsrendement kan worden bepaald.

Het verschil met de modelmatige berekening van de disconteringsvoet volgens de basisversie van het Handboek wordt gemaakt in de risico opslagen waarbij de disconteringsvoet het risico weergeeft op de kasstromen. Verder is door de taxateur gestuurd op een marktconforme output.

Exit yield

Voor het uitvoeren van een DCF berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt berekend op basis van de verwachte huurinkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. In het rekenmodel wordt uitgegaan van een netto huur waarbij een aftrek op de bruto huur wordt toegepast op basis van de gemiddelde kosten over de voorgaande jaren. Ten aanzien van het netto aanvangsrendement jaar één dient rekening te worden gehouden met o.a. veroudering van het object en locatie en de marktontwikkeling.

De gehanteerde vrijheidsgraden zijn:

Object	2024		2023	
	Exit-yield	Disconterings-voet	Exit-yield	Disconterings-voet
Objecten BOG en MOG				
Choisyweg	8,00%	7,50%	8,50%	7,50%
Leliestraat	7,00%	7,25%	7,25%	7,50%
Mariaoord	7,00%	7,25%	7,25%	7,50%
Couwenhoven	7,00%	7,25%	7,25%	7,50%
De Driest	7,00%	7,25%	7,25%	7,50%
Overige objecten	6,75%-8,25%	7,0%-7,5%	7,0-8,25%	6,5-7,5%

Verstrekte zekerheden

De stichtingskosten van het sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bij NabijWonen zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht om op het vastgoed een eerste hypotheek te verkrijgen. NabijWonen heeft hiervoor een volmacht aan het WSW verstrekt. Het WSW kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand verkrijgen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

WOZ-waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2023), bedraagt gemiddeld € 295.000 per verhuureenheid (2023: € 288.000). De totale WOZ-waarde bedraagt € 1.454 miljoen (2023: € 1.406 miljoen).

Beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 744 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (31 december 2023: € 636 miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van NabijWonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en/of maatschappelijke overwegingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van NabijWonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie niets of slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

NabijWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2024 € 469 miljoen (2023 € 500 miljoen). In de overzichten hierna wordt het verloop van de beleidswaarde en het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo de boekjaren weergegeven.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

	2024	2023
Beleidswaarde begin boekjaar	429.980.000	487.863.000
Voorraadmutaties	7.993.221	15.240.000
Waardeveranderingen	147.803.668	-73.123.000
Beleidswaarde einde boekjaar	585.776.889	429.980.000

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt:

	2024	2023
Marktwaarde verhuurde staat ultimo	1.055.083.387	929.957.263
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-151.724.338	104.582.485
Betaalbaarheid (huren)	-307.975.035	-392.441.043
Kwaliteit (onderhoud)	-170.733.659	-187.285.822
Beheer (beheerkosten)	-640.569	-24.832.799
Discontering	161.767.098	-
	-469.306.503	-499.977.179
Beleidswaarde ultimo	585.776.884	429.980.084

Dit impliceert dat circa 44% van het totale eigen vermogen ultimo 2024 (ultimo 2023 54%) niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit sterk aan fluctuaties onderhevig.

De correctie op de marktwaarde voor beschikbaarheid door doorexploiteren in de beleidswaarde is ultimo 2024 negatief. Voor een deel van het bezit is de marktwaarde in het doorexploiteerscenario hoger dan in het uitpondscenario. De positieve correctie ultimo 2024 wordt vrijwel volledig veroorzaakt doordat de overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten) uit de marktwaarde wegvallen. Dit is een positieve opslag.

Voor de beleidswaarde geldt immers dat de overdrachtskosten nihil zijn. Dit geldt zowel voor de berekening van de beleidswaarde k.k. als voor de eindwaarde k.k.

Het effect van geen overdrachtskosten komt volledig tot uitdrukking in de correctie voor beschikbaarheid.

In de beleidswaarde wordt de markthuur vanuit het doorexploiteerscenario in de marktwaarde vervangen door de lagere beleidshuur. Dit komt tot uitdrukking in de afslag betaalbaarheid (huren).

De correctie voor kwaliteit (onderhoud) omvat ook de voorgenomen en deels reeds onderhanden projecten duurzaamheid, voor zover daarin is begrepen de uitvoering van groot onderhoud. Deze onderhoudswerkzaamheden voldoen niet aan de criteria voor activering van uitgaven voor onderhoud en zijn niet meegenomen in de berekening van de marktwaarde. Daardoor zijn deze uitgaven een correctie op de marktwaarde in de berekening van de beleidswaarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde (voor de woningen) zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

	2024	2023	2023
Uitgangspunt		RKZ	HRW
Disconteringsvoet Daeb	4,17%	5,80%	5,80%
Disconteringsvoet niet-Daeb	4,70%	5,76%	5,76%
Streefhuur per woning per maand	€ 726	€ 724	€ 690
Norm beheer per woning	€ 974	€ 978	€ 1.065
Norm onderhoud per woning	€ 3.100	€ 2.182	€ 3.115

De norm beheer per woning is gebaseerd op de lasten verhuur en beheer en overige directe operationele lasten exploitatie 2024. Voor de inschatting van een langjarig niveau is rekening gehouden met incidentele lasten en voorziene structurele veranderingen.

De norm onderhoud is gebaseerd op de directe onderhoudslasten 2024 en de meerjarenonderhoudsbegroting 2025 tot en met 2039, verhoogd met de indirecte onderhoudslasten volgens toerekening naar het functionele model. In de norm onderhoud vanaf het jaar 2025 zijn diverse werkzaamheden in projecten duurzaamheid opgenomen die niet voldoen aan de criteria voor investeringen (zie de toelichting hiervoor).

Voorname normen voor onderhoud en beheer zijn zoals weergegeven gebaseerd op het beleid van NabijWonen. In de begroting is rekening gehouden met de inmiddels per 1 januari 2025 geëffectueerde fusie met collega-corporatie Woningstichting Maarn.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd.

In 2024 is de bepaling van de beleidswaarde ingrijpend gewijzigd. Belangrijkste onderdeel is de wijziging van de disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,17% voor de DAEB-portefeuille en 4,70% voor de niet-DAEB portefeuille.

De in de beleidswaarde ultimo 2024 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,91% voor de woningen in de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,84% voor de woningen in de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is.

De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde per 31 december 2024.

Uitgangspunt	<i>mutatie op de basis</i>	<i>effect op beleidswaarde</i>
Disconteringsvoet	<i>0,5% hoger</i>	- 58.735.246
Disconteringsvoet	<i>0,5% lager</i>	69.714.941
Streefhuur per maand	<i>€ 25 hoger</i>	4.884.130
Streefhuur per maand	<i>€ 25 lager</i>	- 4.884.130
Lasten beheer per jaar	<i>€ 100 hoger</i>	- 19.536.522
Lasten beheer per jaar	<i>€ 100 lager</i>	19.536.522
Lasten onderhoud per jaar	<i>€ 100 hoger</i>	- 19.536.522
Lasten onderhoud per jaar	<i>€ 100 lager</i>	19.536.522

Verzekering

Het vastgoed is op basis van herbouwwaarde verzekerd tegen brand- en stormschade, inclusief opruimings- en reddingskosten. De polis sluit onderverzekering uit. De premie is gebaseerd op een bedrag per verhuureenheid dat jaarlijks wordt geïndexeerd en voor enkele specifieke objecten vormt de herbouwwaarde de basis voor de premie.

1.2 Onroende zaken verkocht onder voorwaarde en Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
	2024	2023	2024	2023
Stand 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	939.774	939.774	8.054.434	14.006.335
Cumulatieve waardeveranderingen	690.712	700.513	-4.038.894	-4.640.467
Boekwaarde 1 januari	1.630.486	1.640.287	4.015.540	9.365.868
Investeringen	-	-	14.264.714	19.710.040
Geactiveerde rente	-	-	518.600	84.100
Overboeking naar activa in exploitatie	-	-	-13.004.122	-25.746.041
Oplevering herwaardering nieuwbouw	-	-	3.274.742	4.972.102
Overboeking van voorziening ORT	-	-	-	-998.834
Afboeking kosten initiatief / haalbaarheid	-	-	-82.393	-
Overboeking naar onderhoud	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-2.666.153	-3.709.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	186.377	-9.801	-	337.749
Totaal mutaties in boekjaar	186.377	-9.801	2.305.388	-5.350.328
Stand 31 december				
Verkrijgingsprijzen	939.774	939.774	9.751.233	8.054.434
Cumulatieve waardeveranderingen	877.089	690.712	-3.430.305	-4.038.894
Boekwaarde 31 december	1.816.863	1.630.486	6.320.928	4.015.540

2. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	3.285.179	3.249.603
Totaal materiële vaste activa	3.285.179	3.249.603

De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

	Bedrijfsgebouw en terreinen	Vervoermid- delen	Inventaris en ICT	Totaal
<i>Stand per 31 december</i>				
- Aanschafprijs	4.953.899	230.065	773.397	5.957.361
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.960.262	-175.280	-572.216	-2.707.758
Boekwaarden per 1 januari	2.993.637	54.785	201.181	3.249.603
Mutaties in het boekjaar				
Investerings	272.260	5.698	56.979	334.937
Desinvesteringen		-83.656		-83.656
Afschrijvingen	-196.998	-18.900	-76.878	-292.776
Afboeking t.l.v. voorziening ORT				-
Afschrijvingen desinvesteringen		77.071		77.071
Totaal mutaties in het boekjaar	75.262	-19.787	-19.899	35.576
Stand per 31 december				
- Aanschafwaarde	5.226.159	152.107	830.376	6.208.642
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.157.260	-117.109	-649.094	-2.923.463
Boekwaarden 31 december	3.068.899	34.998	181.282	3.285.179
Afschrijvingstermijnen en -wijzen				
Kantoorgebouw	lineair	50 jaar		
Kantoorgebouw - verbouwingen	lineair	15 jaar		
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar		
Inventaris	lineair	5 jaar		
Automatisering	lineair	5 jaar		

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie (kantoren Boswijklaan 50 en Hortensialaan 30) bedraagt ultimo 2024 € 2.126 miljoen (ultimo 2023 € 2.096 miljoen).

3. Financiële vaste activa	31-12-2024	31-12-2023
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.139.611	1.124.860
3.2 Andere deelnemingen	13.561	13.651
3.3 Latente belastingvorderingen	1.482.210	498.650
Totaal financiële vaste activa	2.635.382	1.637.161
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Energiediensten BV	1.100.822	1.085.587
Deelnemingen Commandiet b.v.	38.789	39.273
Totaal Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.139.611	1.124.860

De Deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

Energiediensten BV

Energiediensten BV is een 100% Deelneming van NabijWonen. De BV investeert in verbetering en verduurzamen van ketelhuizen behorend bij woningbezit van NabijWonen. Het beleid wordt in de loop van 2025 verder uitgewerkt. NabijWonen heeft 55 ketelhuizen. Een globale indicatie van de investering is circa € 700.000 in de periode tot 2042. Ultimo 2024 is binnen de BV € 1 miljoen liquide middelen beschikbaar. De lasten worden, in overeenstemming met regelgeving, aan de huurders als opbrengst in de servicecontracten verantwoord.

De netto vermogenswaarde ultimo boekjaar betreft:

	2024	2023
*Liquide middelen	1.100.822	1.085.587

Het resultaat in het boekjaar is als volgt samengesteld:

* Netto omzet	16.272	16.272
* Bedrijfslasten	1.037	950
Resultaat	15.235	15.322

Lange Dreef

Lange Dreef is de joint venture met de gemeente Utrechtse Heuvelrug inzake de ontwikkeling van de bouwlocatie aan de Lange Dreef. Voor een inhoudelijk verslag van de ontwikkelingen in het boekjaar wordt verwezen naar het jaarverslag.

Het eigen vermogen van de joint venture Lange Dreef ultimo boekjaar is als volgt samengesteld:

* Leningen u/g	795.182	757.482
* Vrije kavels	146.013	136.361
* Vorderingen	20.869	24.135
* Liquide middelen	10.985	38.410
* Langlopende schulden	-1.549.686	-1.524.686
* Kortlopende schulden	-9.695	-9.758
Negatief eigen vermogen	-586.332	-578.056
Belang derden (gemeente) 50%	-293.166	-289.028
Belang NabijWonen in het negatief eigen vermogen	-293.166	-289.028
Idem inclusief tussenholdings	-265.406	-259.400
Deelnemingen onder Financiële vaste activa	38.789	39.273
Deelnemingen onder voorzieningen	-304.195	-298.763
	-265.406	-259.490

Lange Dreef heeft een terugkoopplicht van een kavel grond voor een bedrag van € 918.782.

Van dit bedrag is € 795.182 als lening u/g reeds betaald.

Het voornemen is om de Deelnemingen inzake het project De Lange Dreef in 2025 te beëindigen

De voorziening is gevormd in verband met de garantstelling door NabijWonen.

3.2 Andere deelnemingen

	2024	2023
Boekwaarde deelnemingen per 1 januari	13.651	12.406
Aandeel in stichtingskapitaal	-	1.245
Verkoop	-	-
Correctie voorgaande jaren	-90	-
Boekwaarde deelnemingen	13.561	13.651

3.3 Latente belastingvorderingen

Het verloop is als volgt weer te geven:

Saldo 1 januari

Mutatie wegens disagio

Mutatie wegens afschrijvingspotentieel

Saldo 31 december

2024	2023
498.650	1.683.815
-37.714	-51.160
1.021.274	-1.134.005
1.482.210	498.650

Het saldo latente belastingvorderingen betreft:

* Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

* Disagio leningportefeuille

31-12-2024	31-12-2023
1.029.648	-
452.562	498.650
1.482.210	498.650

De vordering omvat het belastingeffect van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en de fiscale waardering van het afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie en (dis)agio op leningen.

Voor de latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie is geen latentie gevormd. NabijWonen acht het, gelet op haar doelstellingen, zeer waarschijnlijk dat de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie aan het einde van de levensduur zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van huurwoningen.

De fiscale boekwaarde van het vastgoed wordt dan ingebracht in het nieuw te ontwikkelen vastgoed, waardoor er geen fiscale afwikkeling zal zijn. Omdat dit zich continu zal voordoen, zal de situatie ontstaan dat de feitelijke fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt, waardoor de latentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

De tijdelijke verschillen in waardering en de nominale belastinglatentie zijn als volgt:

Commerciële waardering vastgoed in exploitatie	1.055.083.392	931.587.750
Fiscale waardering vastgoed in exploitatie	787.510.804	768.026.756
Vershil	267.572.588	163.560.994
Belastinglatentie nominaal	69.033.728	42.198.736

Zolang een nieuwbouw project in ontwikkeling is treden er tijdelijke verschillen op tussen de fiscale- en commerciële waardering. Gedurende de periode van ontwikkeling leiden deze niet tot belastingheffing. Bij ingebruikname van nieuw gerealiseerde woningen blijven er verschillen bestaan tussen beide waarderingen.

Zolang de betreffende woningen in exploitatie blijven is er sprake van een permanent verschil en bedraagt de contante waarde van de latentie nihil.

Commerciële waardering vastgoed in ontwikkeling	6.320.928	4.015.539
Fiscale waardering vastgoed in ontwikkeling	9.518.022	8.327.310
Vershil	3.197.094	4.311.771
Belastinglatentie nominaal	824.850	1.112.437

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Overige voorraden

Totaal voorraden

31-12-2024	31-12-2023
90.274	-
-	-
90.274	-

Dit betreft de marktwaarde 2023 van een kleine woning die in 2025 verkocht wordt.

	31-12-2024	31-12-2023
5. Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	154.683	140.181
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	386.622	153.168
5.3 Overige vorderingen	3.757	82.209
5.4 Vooruitbetaalde kosten	65.661	325.441
5.5 Overige overlopende activa	31.253	133.392
Totaal vorderingen	641.976	834.391
5.1 Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	288.398	257.490
Voorziening voor oninbaarheid	-133.715	-117.309
	154.683	140.181
De huurachterstand bedraagt 0,77% van de jaarhuur (2023 0,72%). In de huurdebiteuren is een bedrag van € 74.000 opgenomen van vertrokken bewoners.		
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	386.622	96.322
Omzetbelasting	-	40.198
Pensioenpremie	-	16.648
Totaal	386.622	153.168
De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2024 betreft het jaar 2023 en 2024.		
5.3 Overige vorderingen		
Overige debiteuren	3.757	34.056
Overige vorderingen	-	48.153
Totaal	3.757	82.209
5.4 Vooruitbetaalde kosten		
Vooruitbetaalde bedragen	65.661	325.441
Totaal	65.661	325.441
5.5 Overige Overlopende activa		
Zekerheidsstelling gemeente Utrechtse Heuvelrug	-	10.000
Rente	15.534	12.529
Afrekening VVE Vijverflat	15.719	95.297
Overige overlopende activa	-	15.566
Totaal	31.253	133.392
6. Liquide middelen		
Liquide middelen	1.394.379	3.218.419
Totaal	1.394.379	3.218.419
6.1 Liquide middelen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Rekening courant ING	1.030.754	2.907.567
Spaarrekening ING	363.478	310.705
Kas	147	147
Totaal	1.394.379	3.218.419

NabijWonen heeft geen kredietfaciliteit. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
Het eigen vermogen bestaat uit:		
7.1 Herwaarderingsreserve	744.727.769	636.866.423
7.2 Overige reserves	13.921.316	129.532.632
7.3 Resultaat boekjaar	120.453.374	-7.749.970
	879.102.459	758.649.085

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserve	Jaarresultaat	Totaal
Stand 1 januari 2023	639.340.556	100.496.588	26.561.911	766.399.055
<u>Mutaties boekjaar 2023</u>				
Resultaat vorig boekjaar		26.561.911	-26.561.911	-
Mutatie herwaardering	-2.474.133	2.474.133	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-7.749.970	-7.749.970
Stand 31 december 2023	<u>636.866.423</u>	<u>129.532.632</u>	<u>-7.749.970</u>	<u>758.649.085</u>
<u>Mutaties boekjaar 2024</u>				
Resultaat vorig boekjaar		-7.749.970	7.749.970	-
Gerealiseerde herwaardering	-344.138	344.138		-
Mutatie herwaardering	108.205.484	-108.205.484		-
Resultaat boekjaar			120.453.374	120.453.374
Stand 31 december 2024	<u>744.727.769</u>	<u>13.921.316</u>	<u>120.453.374</u>	<u>879.102.459</u>

In de statuten van NabijWonen zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat boekjaar aan de overige reserves toe te voegen.

In de toelichting op de post "vastgoedbeleggingen", onderdeel "beleidswaarde", is toegelicht dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het deel dat vermoedelijk niet, of eerst op zeer lange termijn, zal worden gerealiseerd betreft het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen. Dit verschil betreft ultimo 2024 € 469 miljoen (ultimo 2023 € 499 miljoen). Dat betekent dat circa 44% van het totale eigen vermogen ultimo 2024 niet, of eerst op zeer lange termijn, zal worden gerealiseerd (2023 54%).

7.1 Herwaarderingsreserve	31-12-2024	31-12-2023
Daeb vastgoed in exploitatie	710.651.376	606.884.895
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	33.199.304	29.290.818
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	877.089	690.710
Totaal herwaarderingsreserve	<u>744.727.769</u>	<u>636.866.423</u>

8. Voorzieningen	31-12-2024	31-12-2023
8.1 Voorziening onrendabele investeringen	572.400	10.400.574
8.2 Voorziening belastinglatentie	-	94.009
8.3 Overige voorzieningen	543.949	535.014
Totaal voorzieningen	1.116.349	11.029.597

8.1 Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op onroerende zaken die op balansdatum in ontwikkeling zijn. Het verwachte tekort wordt primair op de bestede kosten in mindering gebracht. Wanneer het verwachte tekort de bestede kosten overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening getroffen.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2024	2023
Saldo 1 januari	10.400.574	4.391.800
Mutatie onrendabele investeringen	-9.828.174	6.008.774
Saldo 31 december	572.400	10.400.574

De voorziening kan nader worden gespecificeerd in:

	31-12-2024	31-12-2023
- Flexwoningen Wijk bij Duurstede	-	1.268.307
- Pomplaan	-	904.500
- Duurzaamheid fase 2	336.000	4.221.000
- Antonlaan / De Witte Hoven	236.400	1.288.000
- Vastgoed in ontwikkeling project Eikenstein	-	2.718.767
Totaal Voorziening onrendabele investeringen	572.400	10.400.574

8.2 Voorziening belastinglatentie

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt weer te geven:

	2024	2023
Saldo 1 januari	94.009	128.862
Vrijval ten gunste van het resultaat	-94.009	-34.853
Saldo 31 december	-	94.009

De voorziening omvat het belastingeffect van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en de fiscale waardering van activa ten dienste van de exploitatie en agio op leningen. Zie 3.3 voor latente belastingvorderingen

8.3 Overige voorzieningen

Voorziening jubilea
Voorziening deelnemingen
Voorziening ILB (overige voorzieningen)

31-12-2024	31-12-2023
101.611	96.384
304.195	298.763
138.143	139.867
543.949	535.014

Voorziening jubilea

Saldo 1 januari
Dotatie aan de voorziening
Besteed in het boekjaar

Saldo 31 december

2024	2023
96.384	78.177
7.588	18.207
-2.361	-
101.611	96.384

De voorziening voor jubilea-uitkering wordt gevormd door een tijdsevenredig deel te nemen van de te verwachten uit te betalen uitkeringen in verband met jubilea.

Voorziening Deelnemingen

Saldo 1 januari
Dotatie aan de voorziening
Correctie voorgaand boekjaar

Saldo 31 december

2024	2023
298.763	81.993
5.522	216.770
-90	-
304.195	298.763

De voorziening deelnemingen heeft een looptijd tussen de 1 en 5 jaar. Het is de verwachting dat de joint venture Lange Dreef B.V. binnen dit tijdspad afgerond zal zijn en/of niet meer verliesgevend is. De voorziening deelneming wordt genomen, omdat de Stichting Heuvelrug Wonen een letter of comfort heeft afgegeven. Heuvelrug Wonen te Doorn.

Voorziening individueel Loopbaan Budget

Saldo 1 januari
Dotatie aan de voorziening
Besteed in het boekjaar

Saldo 31 december

2024	2023
139.867	127.073
24.187	37.189
-25.911	-24.395
138.143	139.867

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van de CAO Woondiensten hebben medewerkers recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar met een maximum van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal contracturen.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen
9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
9.3 Overige langlopende schulden
Totaal

31-12-2024	31-12-2023
168.354.826	157.884.050
1.607.624	1.466.026
2.030.861	2.081.893
171.993.311	161.431.969

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2024	2023
Saldo per 1 januari	165.758.152	148.135.909
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- nieuwe langlopende leningen	24.000.000	22.700.000
- mutatie en opname roll-over en flex	-300.000	1.800.000
- aflossingen	-7.874.101	-6.877.758
<i>Schuldrestant einde boekjaar</i>	181.584.051	165.758.151
Aflossingen volgend boekjaar	-13.229.225	-7.874.101
Saldo per 31 december	168.354.826	157.884.050

In de mutatie en opname roll-over is een eindaflossing en een eerste opname van een nieuw afgesloten roll-over lening opgenomen.

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

- * De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 2,82% (2023: 2,71%)
- * De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 13,8 jaar (2023: 15,1 jaar).
- * De duration van de leningenportefeuille (exclusief de roll-over leningen) bedraagt 9,3 jaar (2023: 9,6 jaar).
- * De leningen zijn volledig ter financiering van vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling en zijn volledig geborgd door het WSW.

De looptijden van de langlopende leningen zijn als volgt:

1 tot 5 jaar	31.207.261	26.741.464
6 tot 10 jaar	33.901.762	34.660.497
11 tot 15 jaar	53.495.775	49.211.950
16 tot 20 jaar	23.488.801	20.272.283
> 20 jaar	26.261.227	26.997.856
Totaal	168.354.826	157.884.050

De specificatie naar soort lening is als volgt:

Vastrentende lening zonder renteconversie	161.018.446	154.687.730
Vastrentende lening met renteconversie	5.665.605	5.870.421
Variabel rentende leningen	14.900.000	5.200.000
Totaal	181.584.051	165.758.151

Vastrentende leningen

De rente van de vastrentende leningen is vast of voor de gehele looptijd (fixe) of tot het renteherzienings-moment. NabijWonen loopt renterisico vanaf het renteherzieningsmoment.

Variabel rentende leningen

Ultimo 2024 zijn er 4 variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 18 miljoen. Hiervan is per 31 december 2024 € 15 miljoen opgenomen.

Over deze leningen loopt NabijWonen permanent renterisico voor het minimaal op te nemen bedrag van de lening. De contractuele aflossingsverplichtingen voor het eerstkomende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Om aan te sluiten bij de gewenste uniforme waarderingswijze van de geborgde leningen door Aw/WSW hanteren wij met ingang van 2022 de door het WSW in hun eindejaarsoverzicht aangeleverde marktwaarde van onze leningen. In de berekening wordt door het WSW de €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg gebruikt met peildatum 31 december boekjaar.

De marktwaarde van onze leningen ultimo 2024 is € 189.309.000 (2023: € 173.446.000)

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:	31-12-2024	31-12-2023
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe	137.894.444	121.312.694
Nederlandse Waterschapsbank, fixe	23.689.607	34.145.457
AEGON Levensverzekering N.V. fixe	5.100.000	5.100.000
Bank Nederlandse Gemeenten, roll-over	5.000.000	3.700.000
Nederlandse Waterschapsbank, roll-over	9.900.000	1.500.000
Totaal	181.584.051	165.758.151

Borgstelling

Voor alle bovenstaande leningen is door het WSW borgstelling verleend.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Darthese Leersum	757.504	688.568
De Lei Driebergen	850.120	777.458
	1.607.624	1.466.026

De marktwaardestijging van de woningen wordt gedeeld. Bij terugkoop wordt 50% van het verschil tussen de marktwaarde bij aankoop en de marktwaarde bij verkoop verrekend. De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 5 woningen (2023: 5 woningen).

Saldo op 1 januari:	2024	2023
Terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	939.774	939.774
Opwaarderingen	526.252	533.698
	1.466.026	1.473.472
Mutaties in het boekjaar		
Opwaarderingen en terugnames daarvan	141.598	-7.446
Saldo op 31 december		
Terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	939.774	939.774
Opwaarderingen	667.850	526.252
	1.607.624	1.466.026

9.3 Overige langlopende schulden

<i>Agio leningruil Vestia</i>	2024	2023
Saldo op 1 januari	2.081.892	2.132.653
Vrijval	51.031	50.761
Saldo op 31 december	2.030.861	2.081.892

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	13.280.258	7.914.378
10.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	40.183	40.183
10.3 Schulden aan leveranciers	657.677	1.134.273
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.032.375	1.022.153
10.5 Schulden ter zake van pensioenen	1.017	10.091
10.6 Overige schulden	1.558.558	999.837
10.7 Overlopende passiva	2.486.180	2.311.298
Totaal kortlopende schulden	19.056.248	13.432.213

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingen leningen komend boekjaar	13.280.258	7.914.378
--------------------------------------	------------	-----------

10.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

Heuvelrug Wonen Commandiet b.v.	40.183	40.183
---------------------------------	--------	--------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonbelasting en sociale lasten	-217	24.376
Vennootschapsbelasting	-	205.753
Af te dragen omzetbelasting	1.032.592	792.024
Totaal	1.032.375	1.022.153

10.6 Overige schulden

Afrekening servicekosten	487.446	605.568
Personeelsvereniging	10.384	12.569
Projectkosten	470.000	-
Nog te betalen vakantiedagen	154.322	157.030
Overige nog te betalen kosten	436.406	224.670
Totaal	1.558.558	999.837

10.7 Overlopende passiva

Netto lonen	-122	2.836
Nog niet vervallen rente	2.051.877	1.755.027
Vooruit ontvangen huren	359.013	327.601
Te betalen accountantskosten	75.417	61.589
Overige overlopende passiva	-6	164.245
Totaal	2.486.179	2.311.298

Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

Aangegane verplichtingen

Nieuwbouw en renovatie

Er bestaan niet in de balans opgenomen verplichtingen in verband met de volgende projecten.

Complex	Omschrijving	Bedrag
Eikenstein	Transformatie gebouw naar 85 verhuureenheden	12.191.000
Pomplaan	Nieuwbouw 20 appartementen	1.180.841

Onderhoudscontracten

In het kader van onderhoud aan vastgoed zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit onderhoud aan Cv-installaties, deze contracten worden jaarlijks stilzwijgend verlengd.

Automatisering

Met NEH is een contract afgesloten voor hosting van de kantoorautomatisering in de cloud, inclusief technisch beheer en onderhoud voor circa € 365.000 per jaar.

In 2020 is met Aareon inzake de automatisering van de volledige bedrijfsadministratie een overeenkomst aangegaan voor de duur van 10 jaar ingaande het moment van acceptatie van de implementatie van individuele delen van de programmatuur en/of de SaaS-dienst. De verplichting is circa € 216.000 per jaar.

Erfpacht

Met betrekking tot het gebruik van de grond van complex 10 is een erfpachtovereenkomst gesloten. De overeenkomst eindigt ultimo 2038. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 20.000 (prijspeil 2024) en wordt geïndexeerd met het huurverhogingspercentage zoals dat door de overheid wordt vastgesteld.

Operational lease

NabijWonen heeft voor 5 auto's operationale leasecontracten afgesloten. De verplichting vanuit de lopende overeenkomsten bedraagt € 32.000 voor 2025, voor de periode 2026 t/m 2029 bedraagt de verplichting € 62.000.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

NabijWonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Heuvelrug Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,4 miljoen per 31 december 2024 (€ 2,9 mln 2023).

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door NabijWonen.

Pensioenen

NabijWonen heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties en dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2024 niet en daarom is geen voorziening gevormd.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Zowel het langlevens-risico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

De winst- en verliesrekening 2024 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde jaarrekening 2023.

We hebben de kosten verdeeld op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024. Hierin zijn de kosten en opbrengsten nadrukkelijk geduid in bepaalde rubrieken. Voorafgaand aan de toelichting van de winst- en verliesrekening volgens het functionele model wordt eerst inzicht gegeven in de kosten van de eigen organisatie en hoe deze via de kostenverdeelstaat zijn toegerekend aan de te onderscheiden activiteiten:

	2024	2023
Personeelslasten		
Lonen en salarissen	3.245.943	2.949.423
Pensioenlasten	366.381	366.996
Sociale lasten	499.615	464.196
Inhuurkrachten	1.233.608	1.267.358
Overige personeelskosten	389.910	474.579
	<u>5.735.457</u>	<u>5.522.552</u>
Waarvan doorbelast aan collega-corporatie	-111.436	-187.217
Ontvangen ziekengelden	-23.462	-
Voor gemene rekening van collega-corporatie	-	36.751
	<u>5.600.559</u>	<u>5.372.086</u>
 Geactiveerde productie vastgoed in ontwikkeling	-61.246	-34.317
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	-16.411	-15.827
Doorberekend in servicekosten	-35.396	-52.443
Totaal netto te verdelen personeelslasten	<u>5.487.506</u>	<u>5.269.499</u>

Rekening houdend met parttimers, komt de bezetting in loondienst uit op 57 medewerker in 2024 (2023: 51). Dit zijn 49,9 fte's in 2024 (2023 44,7 fte). Vacatures en werkzaamheden van medewerkers met ziekteverlof zijn tijdelijk ingevuld met inhuurkrachten.

Overige bedrijfslasten

a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	299.361	503.783
b. Huisvestingskosten	255.134	454.453
c. Algemene bedrijfslasten	1.819.922	1.489.940
	<u>2.374.417</u>	<u>2.448.176</u>
 a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		
Kantoor	196.998	185.494
Automatisering	59.933	280.606
Inventaris	42.430	37.683
	<u>299.361</u>	<u>503.783</u>
 b. Huisvestingskosten		
Onderhoud gebouwen	145.349	295.917
Gas, water en elektra	81.339	112.981
Belasting en assurantie	10.909	15.686
Overige huisvestingskosten	17.537	29.869
	<u>255.134</u>	<u>454.453</u>

	2024	2023
c. Algemene bedrijfslasten		
- kosten automatisering	1.127.306	957.484
- advieskosten	389.072	147.945
- drukwerk	9.682	39.064
- telefoonkosten	60.427	64.468
- communicatiekosten	310	15.729
- portokosten	33.614	36.672
- contributies en abonnementen	35.592	67.646
- kosten vervoermiddelen	69.524	62.574
- diverse overige algemene kosten	94.395	98.358
	1.819.922	1.489.940

De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

Kostenverdeelstaat 2024	Totaal	Lasten service-contracten	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Verkoop	Kosten overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Leef-baarheid
Personeel	5.487.506	65.506	2.289.976	1.774.558	864	59.112	1.109.914	187.575
Afschrijving	299.361	4.430	115.602	106.900	58	3.998	55.688	12.685
Huisvesting	255.135	3.776	98.523	91.107	50	3.407	47.461	10.811
Overige bedrijfslasten	1.819.922	26.932	702.784	649.885	355	24.303	338.545	77.119
Totaal 2024	7.861.924	100.643	3.206.884	2.622.451	1.327	90.820	1.551.607	288.191
Totaal 2023	7.717.675	54.651	3.272.994	2.299.042	7.765	516.701	1.149.907	416.615

11. Exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken niet zijnde woningen

Subtotaal bruto huuropbrengsten

Af: huurderiving wegens leegstand

Af: huurderiving wegens oninbaarheid

Subtotaal huurderiving

Totaal huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	36.992.738	35.275.292
Onroerende zaken niet zijnde woningen	600.507	583.581
<i>Subtotaal bruto huuropbrengsten</i>	37.593.245	35.858.873
Af: huurderiving wegens leegstand	-389.440	-488.400
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-48.559	-42.859
<i>Subtotaal huurderiving</i>	-437.999	-531.259
Totaal huuropbrengsten	37.155.246	35.327.614

De hogere huuropbrengst in 2024 ten opzichte van 2023 van € 1.734.000 is een gevolg van:

- oplevering 53 nieuwe verhuureenheden (woningen) in 2024 (2023: 94 verhuureenheden (woningen))
- jaarlijkse huurverhoging van woningen per 1 juli 2024 met 4,7%;
- incidentele huurverhogingen ten gevolge van aangebrachte verbeteringen;
- huurwijzigingen als gevolg van huurharmonisatie.

De huurderiving wegens leegstand bedraagt 1,04% van de te ontvangen netto huur (2023: 1,36%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door mutatiwoningen met asbestsaneringen en omvangrijk mutatieonderhoud.

In de huurderiving oninbaar 2024 is begrepen een dotatie aan de voorziening oninbaarheid van € 16.400.

	2024	2023
11.2 Opbrengst servicecontracten		
Leveringen goederen en diensten	1.830.131	1.659.472
Opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-24.221	-21.928
<i>Subtotaal opbrengst verrekenbare en afrekenbare servicekosten</i>	1.805.910	1.637.544
 Af: af te rekenen met bewoners	-442.788	-592.688
Totaal opbrengst servicecontracten	1.363.122	1.044.856
 11.3 Lasten servicecontracten		
Kosten levering goederen en diensten	1.496.289	1.066.391
Toegerekende organisatiekosten	100.643	54.651
Totaal servicecontracten	1.596.932	1.121.042
 11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Kosten bewonersblad en woningtoewijzing	-	1.624
Opbrengsten contract gerelateerde diensten	-	-2.129
Huur wijkkantoren	15.050	14.720
Belangenorganisaties	121.014	76.163
Beheerkosten VVE en standplaatsen	64.328	56.858
Overige beheerlasten	9.735	11.442
Toegerekende organisatiekosten	3.206.884	3.272.994
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.417.011	3.431.672
 11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Directe onderhoudslasten:</i>		
Reparatieverzoeken	2.298.338	1.686.323
Mutatieonderhoud	1.851.327	2.505.824
Leefbaarheid in onderhoud	31.807	32.332
Contractonderhoud cv- en andere installaties	1.668.789	1.412.948
Planmatig onderhoud	9.402.460	5.854.835
Groen onderhoud	99.197	76.297
Duurzaamheid	638.091	113.256
	15.990.009	11.681.815
 <i>Indirecte onderhoudslasten:</i>		
Toegerekende organisatiekosten	2.622.451	2.299.042
	2.622.451	2.299.042
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	18.612.460	13.980.857

Voor een toelichting op de onderhoudslasten wordt verwezen naar hoofdstuk 6.5 van het jaarverslag.

	2024	2023
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Directe exploitatielasten	125.379	120.475
Overige opbrengsten bezit	-	-7.685
Verhuur opstelruimte telecomapparatuur	-21.761	-34.119
Bodemsanering Ossenwaard	-	55.000
Camerasysteem Groenhoek	-	27.645
Erfpacht	20.801	20.156
Belastingen	2.004.908	1.777.958
Contributie landelijke federatie	45.321	9.405
Verzekeringen	127.658	136.638
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.302.306	2.105.473
12. Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	752.012	2.039.700
Directe verkoopkosten	-13.323	-48.288
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>738.689</i>	<i>1.991.412</i>
Af: toegerekende organisatiekosten	-1.327	-7.765
Af: boekwaarde	-324.984	-1.304.239
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	412.378	679.408
13. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.162.021	-10.887.365
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.321.083	-2.524.975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	44.778	-2.359
	114.527.882	-13.414.699
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Specificatie van de waardeveranderingen in het boekjaar naar project (- =negatief)		
Vastgoed in ontwikkeling project Sterrenberg (2022)	-	337.749
Project Duurzaamheid: dotatie 555 woningen label C naar A	-	-11.655.000
Projecten Duurzaamheid bestedingen via KAW	3.885.000	7.049.678
Projecten Duurzaamheid bestedingen via Witte Hoven	1.051.600	-
Projecten Duurzaamheid installatie zonnepanelen	-	2.258.070
Vastgoed in ontwikkeling project Eikenstein	2.356.803	-4.872.610
Vastgoed in ontwikkeling overige projecten	-131.382	-4.005.252
	7.162.021	-10.887.365
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	103.193.207	-2.880.904
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.127.876	355.929
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.321.083	-2.524.975

14. Nettoresultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Bijdrage zonnepanelen en overige goederen	522.100	402.776
Administratiekosten vergoeding (servicekosten)	17.095	23.115
Werken voor derden (administratie Maarn/RK Zeist/Bartime)	251.230	250.159
Subsidies Zonnepanelen RVO	10.090	2.394
Exploitatierecht Heuvelrug Energiediensten B.V.	68.914	63.695
Lange Dreef C.V.	23.775	16.575
Service abonnement	15.563	15.552
Diverse vergoedingen	-18.888	2.221
Vrijval R/C SWRU	25.622	21.709
Suppleties BTW 2017 t/m 2019 (zonnepanelen)	-	-14.936
	915.501	783.260

14.2 Kosten overige activiteiten

Onderhoudskosten zonnepanelen en overige goederen	-	106.496
Toegerekende organisatiekosten	90.820	516.702
	90.820	623.198

Netto resultaat overige activiteiten

824.681	160.062
----------------	----------------

15. Overige organisatiekosten

Kosten Raad van Commissarissen	95.276	183.649
Kosten accountant	80.749	144.312
Kosten fiscalist	44.077	6.126
Advisering beleid	-	13.219
Advieskosten onderzoek samenwerking/fusie	309.317	569.642
Kosten personeelsvertegenwoordiging (PVT)	-	27.603
Externe kosten treasury	563	-
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	29.718	6.211
Toegerekende organisatiekosten	1.551.607	1.149.907
Totaal overige organisatiekosten	2.111.307	2.100.669

In het boekjaar zijn de volgende accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

- kosten controle accountant	80.749
------------------------------	--------

De verdeling van de honoraria is als volgt:

Controle van de jaarrekening 2023 (vrijval van de reservering)	-15.126
Controle van de jaarrekening 2024	92.668
Andere controleopdrachten (DVI)	3.207
	80.749

16. Leefbaarheid

Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden	25.146	30.487
Toegerekende organisatiekosten	288.191	416.615
Totaal leefbaarheid	313.337	447.102

17. Financiële baten en lasten

17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente rekening courant banken / spaarrekening

Overige rentebaten

Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

2024	2023
22.109	29.201
3.638	-
25.747	29.201

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen

Geactiveerde rentelasten vastgoed in ontwikkeling

Vrijval agio Vestia lening

Rente en soortgelijke kosten banken

Bereidstellingsprovisie

Obligohoefting WSW

Borgstellingsvergoeding WSW

Totaal rentelasten en soortgelijke kosten

4.900.428	4.086.096
-596.700	-84.100
-40.417	-39.994
31.740	5.954
7.879	4.022
50.062	240.044
24.463	15.042
4.377.455	4.227.065

18. Belastingen

Actuele belasting boekjaar

Correctie belasting voorgaande boekjaren

Mutatie voorziening belastingen

Mutatie latente belastingen

Totaal belastingen

-1.690.215	-2.671.226
-521.453	-139.782
94.009	27.761
983.560	-1.178.073
-1.134.099	-3.961.320

Berekende (acute) belastingen

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening

Resultaat deelnemingen

Tijdelijke verschillen:

Verkoopresultaat

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige activa ten dienste van de exploitatie

Afschrijving vastgoed in exploitatie

Afschrijving kantoorpand

Onderhoudslasten

Overige bedrijfsopbrengsten en overige bedrijfslasten

Fiscaal geactiveerde financieringskosten projecten

Vrijval disagio leningen

Resultaat deelnemingen

Tijdelijke fiscale correcties

121.578.244
9.229
121.587.473

-413.705
-107.365.861
-7.247.989
6.650
-262.363
108.475
-206.064
-126.350
-531.364
-211.047
5.522
-116.244.096

Permanente verschillen:

Niet aftrekbare kosten

Investeringsaftrek

Niet aftrekbare rente (ATAD)

Permanente fiscale correcties

10.953
-2.105.615
3.355.215
1.260.553

Fiscaal resultaat voor belastingen

Aanwending compensabele verliezen

Belastbaar bedrag

6.603.930
-
6.603.930

	2024	2023
Hierover verschuldigde winstbelasting	1.690.215	2.671.226
Het toepasselijke wettelijke belastingtarief bedraagt	25,80%	25,80%
De effectieve belastingdruk bedraagt	1,39%	-78,90%

Het resultaat voor belastingen 2023 is € 3.587.438 negatief. De tijdelijke verschillen in 2023 zijn onder andere Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 8.599.901 en Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 4.534.861. Een permanent verschil is de Niet aftrekbare rente (ATAD) van € 1.345.107. Het belastbaar bedrag 2023 is € 10.974.029.

De afwijking wordt veroorzaakt door het vormen van latenties en tijdelijke en permanente verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waarderingen, zoals hiervoor weergegeven. De belastingheffing over waardeveranderingen wordt uitgesteld tot het moment van realisatie. In de praktijk zullen de waardeverschillen niet worden gerealiseerd. Door hoge waardeverschillen is het percentage effectieve belastingdruk erg laag en lijkt het alsof NabijWonen slechts een gering percentage belasting betaalt over het resultaat voor belastingen. Berekening van de effectieve belastingdruk aangepast met de waardeverschillen geeft daarom een beter beeld:

Voor waardeverschillen aangepast resultaat voor belastingen	6.973.623	9.761.800
Effectieve belastingdruk over aangepast resultaat	24,24%	-27,36%

Omdat de definitieve WOZ-waarden nog niet bekend zijn, betreft de post "opwaardering waarde woningen door gestegen WOZ-waarde", onder de tijdelijke verschillen, een schatting. Gelet op de stijging van de WOZ-waarden is in de jaarrekening 2024 voorzichtigheidshalve het restant van de gehele opwaardering in aanmerking genomen.

Ten aanzien van de acute belastingpositie in de jaarrekening heeft NabijWonen een aantal standpunten ingenomen die door de belastingdienst worden getoetst. De belangrijkste standpunten bij de bepaling van het fiscale resultaat betreffen het onderscheid tussen onderhoudskosten en te activeren investeringen in verbetering ter zake van planmatig onderhoud en renovatieprojecten.

Ten tijde van het samenstellen van deze jaarrekening was de definitieve aanslag vennootschapsbelasting over het jaar 2022 opgelegd. Voor het jaar 2023 zijn voorlopige aanslagen ontvangen voor de belastingpositie zoals in de jaarrekening verwerkt. De aangifte 2023 is nog in behandeling.

Voor het jaar 2024 is een voorlopige aanslag ontvangen en betaald. Voor het verschil tussen de te betalen belasting, zoals hiervoor berekend, en de voorlopige aanslag is een vordering opgenomen. De aangifte moet nog worden opgesteld.

19. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Resultaat Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	-484	235
Resultaat Lange Dreef B.V. (joint venture)	-5.522	-216.770
Resultaat Heuvelrug Energiediensten B.V.	15.235	15.322
Totaal resultaat deelnemingen	9.229	-201.213

10 Overige toelichting

10.1 Werknemers

Ultimo 2024 waren 57 werknemers in dienst (2023: 51).

Afdeling	2024	2023
Directie	1	2
Staf	5	4
Vastgoedbeheer	18	16
Bewoners en Buurten	3	14
Wijkteam Driebergen	4	-
Wijkteam Zeist	4	-
Wijkteam Doorn e.o	5	-
Bewonersservicecentrum	9	6
Financiën en ICT	8	9
subtotaal	57	51
ingeleend	5	12
	62	63

10.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder
- voorzitter Raad van Commissarissen
- leden Raad van Commissarissen

Bezoldiging bestuurder

De WNT is van toepassing op NabijWonen. Het voor NabijWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000 conform bezoldigingsniveau E. Het bestuur van NabijWonen bestaat uit 1 persoon.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functie vervulling

Gegevens 2024

Bezoldiging huidige bestuurders

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	C.H. Schuurmans
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	136.257
Beloningen betaalbaar op termijn	21.743
<i>Subtotaal</i>	<i>158.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	158.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	C.H. Schuurmans
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 tm 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.265
Beloningen betaalbaar op termijn	17.464
<i>Subtotaal</i>	<i>130.729</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
Bezoldiging	130.729

Bezoldiging oud-bestuurders

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	J.A. Sleyfer
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 29/02
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.101
Beloningen betaalbaar op termijn	3.768
<i>Subtotaal</i>	27.869
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.869
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	27.869
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	J.A. Sleyfer
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 tm 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.894
Beloningen betaalbaar op termijn	21.088
<i>Subtotaal</i>	162.982
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	162.982

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband oud-bestuurder

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	J.A. Sleyfer
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	61.592
	75.000
Individueel toepasselijk maximum	
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	61.592
Waarvan betaald in 2024	61.592
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt zich aan de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders (VTW).

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt te specificeren (bedragen x € 1):

Gegevens 2024						
bedragen x € 1	D.P. Dekker	J. de Weerd-Hoeve	M.C. van der Slot	L.M. van der Sluis	G.W.J. Smeets	H.G.M. Haan
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 30-6
Bezoldiging						
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	13.634	13.600	6.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000	8.454
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	13.634	13.600	6.800
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023						
bedragen x € 1	D.P. Dekker	J. de Weerd-Hoeve	M.C. van der Slot	L.M. van der Sluis	G.W.J. Smeets	H.G.M. Haan
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12	01-01 tm 31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	9.300	9.300	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.550	16.300	16.300	13.100	13.100	16.300

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad vier gewone vier gewone leden die ieder een gelijke beloning hebben ontvangen.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de beroepsregel van de VTW.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

10.3 Gebeurtenissen na balansdatum

- Zoals in het jaarverslag vermeld is NabijWonen op 1 januari 2025 gefuseerd met Woningstichting Maarn. Wij gaan samen verder onder de naam NabijWonen.
- NabijWonen onderzoekt wat de mogelijkheden zijn om in 2025 de Lange Dreef B.V. te liquideren.

**Balans naar DAEB en niet-DAEB gescheiden
(voor resultaatbestemming)**

Activa

Immateriele vaste activa

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.012.714.304	-	892.481.460	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	42.369.083	-	37.475.804
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.816.863	-	1.630.486
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.320.928	-	4.015.539	-

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.139.611	-	1.124.860
Andere deelnemingen	13.561	-	10.661	2.990
Latente belastingvorderingen	1.302.727	179.483	498.650	-
Netto vermogenswaarde	39.386.191	-	35.116.599	-
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	6.318.799	-	6.343.019	-
Overige effecten	-	-	-	-

Som der vaste activa

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vorderingen

Huurdebiteuren	147.571	7.112	139.194	987
Vorderingen op groepsmaatschappijen	185.077	-	-	335.019
Belastingen en premies sociale verzekeringen	368.847	17.775	148.693	4.475
Overige vorderingen	3.584	173	79.786	2.423
Vooruitbetaalde kosten	62.642	3.019	-	-
Overige overlopende activa	29.815	1.438	444.674	14.159

Liquide middelen

Som der vlottende activa

Totaal ACTIVA

2024		2023	
DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
€	€	€	€
-	-	-	-
-	-	-	-
1.012.714.304	-	892.481.460	-
-	42.369.083	-	37.475.804
-	1.816.863	-	1.630.486
6.320.928	-	4.015.539	-
1.019.035.232	44.185.946	896.496.999	39.106.290
3.285.179	-	3.249.603	-
-	1.139.611	-	1.124.860
13.561	-	10.661	2.990
1.302.727	179.483	498.650	-
39.386.191	-	35.116.599	-
6.318.799	-	6.343.019	-
-	-	-	-
47.021.278	1.319.094	41.968.929	1.127.850
1.069.341.689	45.505.040	941.715.531	40.234.140
90.274	-	-	-
147.571	7.112	139.194	987
185.077	-	-	335.019
368.847	17.775	148.693	4.475
3.584	173	79.786	2.423
62.642	3.019	-	-
29.815	1.438	444.674	14.159
797.537	29.516	812.347	357.063
-867.670	2.262.049	705.843	2.512.576
20.141	2.291.565	1.518.190	2.869.639
1.069.361.830	47.796.605	943.233.721	43.103.779

10.4 Balans naar DAEB en niet-DAEB gescheiden
(voor resultaatbestemming)

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves
Overige reserves
Resultaat van het boekjaar

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering
Voorziening latente belastingverplichting
Overige voorzieningen

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Interne lening DAEB aan niet-DAEB
Overige schulden

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen
Schulden aan leveranciers
Schulden aan groepsmaatschappijen
Belastingen en premies sociale verzekering
Schulden ter zake van pensioenen
Overige schulden
Overlopende passiva

Totaal PASSIVA

2024		2023	
DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
€	€	€	€
744.727.769	33.199.304	636.866.423	29.960.113
13.921.316	1.608.211	129.532.632	6.169.739
120.453.374	4.578.676	-7.749.970	-1.013.253
879.102.459	39.386.191	758.649.085	35.116.599
572.400	-	10.400.574	-
-	-	93.559	450
518.941	25.008	513.156	21.858
1.091.341	25.008	11.007.289	22.308
168.354.826	-	157.884.050	-
-	1.607.624	-	1.466.026
-	6.318.799	-	6.343.019
2.030.861	-	2.081.893	-
170.385.687	7.926.423	159.965.943	7.809.045
13.280.258	-	7.914.378	-
627.440	30.237	1.120.432	13.841
-	225.260	335.019	40.183
984.912	47.463	1.016.026	16.218
970	47	-	-
1.486.903	71.655	977.600	22.237
2.401.859	84.321	2.247.949	63.348
18.782.342	458.983	13.611.404	155.827
1.069.361.830	47.796.605	943.233.721	43.103.779

10.5 Winst- en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2024		2023	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	35.469.473	1.685.773	33.697.250	1.630.364
Opbrengsten servicecontracten	1.300.452	62.669	999.300	45.556
Lasten servicecontracten	-1.528.140	-68.792	-1.068.574	-52.468
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.259.915	-157.097	-3.322.359	-109.312
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.740.231	-872.229	-13.551.371	-429.486
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.196.458	-105.848	-2.045.027	-60.446
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.045.179	544.476	14.709.219	1.024.208
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	738.689	-	1.991.412	-
Toegerekende organisatiekosten	-1.327	-	-7.765	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-324.984	-	-1.304.239	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	412.378	-	679.408	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.162.021	-	-10.887.365	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.193.207	4.127.876	-1.027.962	-1.497.013
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	44.778	-	-2.359
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110.355.228	4.172.654	-11.915.327	-1.499.372
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	873.411	42.090	740.564	42.696
Kosten overige activiteiten	-86.645	-4.175	-602.924	-20.274
Netto resultaat overige activiteiten	786.767	37.915	137.640	22.422
Overige organisatiekosten	-2.014.240	-97.067	-2.037.305	-63.364
Kosten omtrent leefbaarheid	-298.932	-14.406	-444.750	-2.352
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	203.161	-	246.609	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.377.455	-177.414	-4.267.059	-177.414
Saldo financiële baten en lasten	-4.174.294	-177.414	-4.020.450	-177.414
Totaal van resultaat voor belastingen	117.112.086	4.466.158	-2.891.565	-695.872
Belastingen	-1.237.388	103.289	-3.845.153	-116.167
Resultaat deelnemingen	4.578.676	9.229	-1.013.252	-201.213
Totaal van resultaat na belastingen	120.453.374	4.578.676	-7.749.970	-1.013.252

Kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

(A) Operationele activiteiten

Ontvangsten:

	2024	2023	2024	2023
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
Huurontvangsten	35.952.124	1.225.465	34.320.768	1.120.292
Vergoedingen	1.794.066	61.152	1.795.571	56.810
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.037.013	35.348	377.306	11.436
Ontvangen interest	203.217	-	201.999	-
Saldo ingaande kasstromen	38.986.420	1.321.965	36.695.644	1.188.538

Uitgaven:

Erfpacht	20.244	-	19.447	-
Betalingen aan werknemers	4.404.073	194.409	4.048.511	132.561
Onderhoudsuitgaven	15.330.009	522.539	11.036.384	359.076
Overige bedrijfsuitgaven	7.659.905	216.804	7.639.613	245.321
Betaalde interest	4.631.960	177.414	4.189.578	177.414
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	121.132	-	83.254	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	114.744	-	111.947	892
Vennootschapsbelasting	2.115.608	72.113	1.924.594	64.576
Saldo uitgaande kasstromen	34.397.675	1.183.279	29.053.328	979.840

Kasstroom uit operationele activiteiten

4.588.745 138.686 7.642.316 208.698

(B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	738.689	-	1.991.412	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	738.689	-	1.991.412	-

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.043.297	-	19.386.614	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.712.818	50.146	8.517.775	441
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	309.799	-	170.850	1.810
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	23.065.914	50.146	28.075.239	2.251

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

-22.327.225 -50.146 -26.083.827 -2.251

Vervolg kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2024		2023	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	339.067	-	314.848	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	339.067	-	314.848	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21.988.158	-50.146	-25.768.979	-2.251
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	24.000.000	-	24.500.000	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	8.174.100	-	6.877.648	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	339.067	-	314.848
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.825.900	-339.067	17.622.352	-314.848
Mutatie van geldmiddelen	-1.573.513	-250.527	-504.311	-108.401
Geldmiddelen aan het begin van de periode	705.843	2.512.576	1.210.154	2.620.977
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-867.670	2.262.049	705.843	2.512.576
Mutatie van geldmiddelen	-1.573.513	-250.527	-504.311	-108.401

11 Ondertekening en vaststelling

11.1 Ondertekening door de bestuurder

Het jaarverslag van NabijWonen over 2024, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de raad van commissarissen en de jaarrekening 2024, is op 30 juni 2025 opgesteld door de directeur - bestuurder van NabijWonen.

Doorn, 30 juni 2024

Was getekend,

Mr. C.H. Schuurmans MSc MSRE
Directeur – bestuurder van Nabij Wonen.

11.2 Vaststelling door de Raad van Commissarissen

Het jaarverslag van NabijWonen over 2024, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de raad van commissarissen en de jaarrekening 2024, is op 30 juni 2025 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van NabijWonen.

Doorn, 30 juni 2025

Was getekend,

D.P. Dekker
Voorzitter Raad van Commissarissen

G.W.J. Smeets
Lid Raad van Commissarissen

L.M. van der Sluis
Lid raad van Commissarissen

J. de Weerd - Hoeve
Lid Raad van Commissarissen

M.C. van der Slot
Lid raad van Commissarissen

12 Overige gegevens

1 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van NabijWonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Boswijklaan 50
3941 ZN Doorn
Tel: 0343 – 536080
Email: info@nabijwonen.nl
Website: www.nabijwonen.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting NabijWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting NabijWonen te Doorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting NabijWonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting NabijWonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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 en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "Risico- en waardenmanagement" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat een deel van deze risico's overeenkomen met de frauderisico's in onze controleaanpak en dat de overige bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke

materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2039.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;

- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2039, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Stichting NabijWonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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 rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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.

's-Hertogenbosch, 30 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA