



JAARVERSLAG NABIJWONEN

Het tweede jaar van NabijWonen

nabij
wonen

2025

Inhoud

1	Bestuurlijk voorwoord jaarverslag 2025 NabijWonen.....	5
2	NabijWonen in het kort.....	7
3	Leeswijzer.....	8
3.1	Bestuursverslag.....	8
3.1.1	Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen	8
3.1.2	'Great place to work'; mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust.....	8
3.1.3	Good Governance	8
3.1.4	(Financiële) continuïteit.....	8
3.1.5	Verslag van OR.....	8
3.1.6	Verslag van RvC.....	8
3.1.7	Verslag van huurdersvertegenwoordiging.....	8
3.2	Volkshuisvestingsverslag.....	9
3.3	Duurzaamheid.....	9
3.4	Jaarrekening.....	9
4	Bestuursverslag 2025	10
4.1	Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen	10
4.1.1	Binnen- en buitenwereld	10
4.1.2	Toezicht en verantwoording	13
4.1.3	Lidmaatschappen	14
4.2	'Great place to work'; mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust	15
4.2.1	7 beloftes als basis.....	15
4.2.2	Cultuur en gedrag	16
4.2.3	Evaluatie inrichting organisatie.....	16
4.2.4	Medewerkers en vacatures.....	16
4.2.5	Vitaliteit, arbo en verzuim	16
4.2.6	Ontwikkeling en opleidingen.....	17
4.2.7	Automatisering, ICT en informatiebeveiliging	17
4.2.8	Dienstverlening	18
4.2.9	Integriteit	18
4.2.10	Personeelsbijeenkomsten en projectenborrel	18
4.2.11	Privacy.....	18
4.3	Good Governance	19
4.3.1	Governancecode.....	19
4.3.2	Compliance	21
4.4	(Financiële) continuïteit.....	21
4.4.1	Financieel beleid	21
4.4.2	Jaarresultaat.....	22
4.4.3	Eigen vermogen en Financiële ratio's.....	24

4.4.4	Sturen op kasstromen	26
4.4.5	Waarde vastgoed	27
4.4.6	Treasury	28
4.4.7	Risico- en waardenmanagement	30
4.4.8	Projectrisico's	34
4.4.9	Financiële risico's	35
4.4.10	Liquiditeitsrisico	35
4.4.11	Kasstroomrisico	35
4.4.12	Beleggingsrisico	35
4.4.13	Beheersen renterisico's en rentemanagement	35
4.4.14	Operationele risico's.....	35
4.5	Verslag van OR	37
4.5.1	Samenstelling en ontwikkelingen in 2025	37
4.5.2	Adviesaanvragen	37
4.5.3	Contact met de Raad van commissarissen.....	38
4.5.4	Overleg en overige activiteiten.....	38
4.5.5	Fusie met Woningbouwvereniging Maarn.....	38
4.6	Verslag van RvC.....	38
4.6.1	Over de raad van commissarissen	38
4.6.2	Governance en integriteit	40
4.6.3	Informatie en educatie	41
4.6.4	Bijeenkomsten	41
4.6.5	Controller	44
4.6.6	Zelfevaluatie	44
4.6.7	Functies en nevenfuncties leden raad van commissarissen en bestuurder	44
4.6.8	Honorering.....	45
4.6.9	Verklaringen	46
4.6.10	Goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en vaststelling jaarrekening ..	46
4.7	Verslag van huurdersorganisaties.....	46
4.7.1	Inleiding	46
4.7.2	Samenwerking	47
4.7.3	Besproken onderwerpen	47
4.7.4	Bestuur huurdersorganisaties.....	48
4.7.5	Vergaderingen, overleggen en nabij-zijn	48
4.7.6	Bewonersdagen.....	49
4.7.7	Kennis en kunde	49
5	Volkshuisvestingsverslag 2025.....	51
5.1	Nabij in Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist	51
5.2	Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering	51

5.2.1	Bestaand bezit	51
5.3	Mutaties en ontwikkeling van de woningvoorraad	52
5.3.1	Verkoop huurwoningen.....	52
5.3.2	Sloop/woningonttrekking.....	52
5.3.3	Uitbreiding bestaande voorraad	52
5.4	Nieuwbouw landelijke opgave en lokale realisatie	53
5.4.1	Realisatie per gemeente	53
5.4.2	Gerealiseerde nieuwbouw.....	54
5.4.3	Nieuwbouw.....	54
5.4.4	Nieuwbouwkansen.....	55
5.4.5	Doelgroepen en toewijzing	57
5.4.6	Communicatie 'Zichtbaar en Nabij'.....	59
5.4.7	Bewonerswaardering.....	60
5.5	Een gematigd huurbeleid	61
5.5.1	Huurbeleid.....	61
5.5.2	Huurachterstand	61
5.5.3	Huurderving mutatie.....	62
5.6	Kwalitatief goede woningen - Duurzaam	63
5.6.1	Doelstellingen en afspraken duurzaamheid	63
5.6.2	Investerings in bestaan bezit en verduurzaming	64
5.6.3	Gerealiseerde verduurzaming 2025	65
5.6.4	Zonnepanelen.....	67
5.6.5	Effecten van klimaatverandering.....	67
5.6.6	Netcongestie	68
5.6.7	Aardgasvrij en warmtenetten	69
5.7	Kwalitatief goede woningen - Onderhoud.....	70
5.7.1	Onze doelstellingen en afspraken voor het onderhoud	70
5.7.2	Conditie score	71
5.8	Onderhoudskosten	72
5.8.1	Planmatig onderhoud.....	72
5.8.2	Mutatieonderhoud.....	72
5.8.3	Reparatieonderhoud	72
5.8.4	Badkamer-, Keuken- en Toiletvervangingen (BKT)	73
5.8.5	Contractonderhoud	73
5.8.6	Groenonderhoud.....	73
5.9	Samen werken we aan leefbare buurten en wijken	73
5.9.1	In gesprek met bewoners in Zeist, Driebergen en Doorn, Mini-Roadtour.....	74
5.9.2	We zijn/worden nabij.....	74
5.9.3	Wijkteams in de wijk	74

5.9.4	Huismeesters	75
5.9.5	Veiligheid en overlast	75
5.9.6	Huurdersorganisaties/Participatie	75
5.9.7	Wijk- en buurtbeheer met de netwerkpartners	75
5.9.8	Klachten dienstverlening	76
6	Duurzaamheid	78
7	Jaarrekening	79
8	Ondertekening en vaststelling	145
8.1	Ondertekening door de bestuurder	145
8.2	Vaststelling door de Raad van Commissarissen	145
9	Overige gegevens	146
9.1	Statutaire regeling resultaatbestemming	146
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147

1 Bestuurlijk voorwoord jaarverslag 2025 NabijWonen

NabijWonen is een jonge corporatie, die in 2024 is ontstaan uit twee slagvaardige corporaties uit de Utrechtse Heuvelrug en Zeist, die in gezamenlijkheid meer én betere volkshuisvestelijke prestaties wilden leveren. Vanuit onze filosofie van nabijheid, het zelfstandig nemen van regie door onze medewerkers en het continu in verbinding staan met onze bewoners, streven wij een gelijkwaardige relatie op basis van de menselijke maat na. Wij halen de buitenwereld naar binnen en onze binnenwereld gaat naar buiten. Door het kennen van elkaar en elkaars motieven, bouwen we een relatie op die is gebaseerd op vertrouwen.

Aan het begin van dit verslagjaar fuseerde Woningstichting Maarn met onze stichting. Een zorgvuldig proces, dat reeds enkele jaren hiervoor is ingezet door de toenmalige bestuurder van de Maarnse corporatie, raad van commissarissen en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen, resulteerde in een logisch samengaan van twee lokale corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Bouwen van betaalbare woningen is een van de meest prominente beloften van NabijWonen. Nieuwbouwontwikkeling is ook een kwestie van een lange adem. In weerwil van de enorme woningnood, van nationale proporties, duurt de ontwikkeling van een woning nog steeds zo'n 10 jaar. Laat dit getal even op u inwerken. Wij zetten dan ook zwaar in op nieuwbouw. Natuurlijk op beleidsmatig en financieel vlak, maar wij investeren ook in de talloze relaties die de basis vormen van een langdurige samenwerking. Trots vermelden wij dat er in 2025 meerdere investeringsbesluiten zijn genomen die woningen voor uiteenlopende doelgroepen beschikbaar zullen maken, in zowel de Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede als in Zeist. Wij kijken ook reikhalzend uit naar de voortgang van woningbouwontwikkeling rond het stationsgebied Driebergen-Zeist, in De Geer III in Wijk bij Duurstede en op het terrein van PGGM in Zeist. Stuk voor stuk grote locaties met een significante kans op ontwikkeling, waarbij wij het belang van goede sociale huurwoningen onder de aandacht brachten. NabijWonen 'vocht' voor elke woning, ook in 2025.

Investeren in mensen is onderdeel van ons DNA. Voor onze medewerkers willen wij een 'Great place to work' bieden. Met onze partners gaan wij relaties aan die bijdragen aan een betere wereld op lokaal niveau. Bovenal richten wij ons, in al ons handelen, tot de bewoners en de nieuwe bewoners die wij hopen te verwelkomen. Wij zijn er voor hen. Dagelijks zijn onze wijkteams en onze huismeesters te vinden in de buurten en op de galerijen. Zij gaan in gesprek over elk denkbaar onderwerp. Wij staan in goed contact met de drie huurdersorganisaties die NabijWonen rijk is. Met hen bespraken wij ook in 2025 de meest voorname beleidsvoornemens. Maar zij waren er ook toen NabijWonen een road tour maakte langs onze bewoners in het najaar. Wij gingen in gesprek met vele bewoners van Maarn tot Zeist, van Driebergen tot Doorn en alle overige dorpen waar wij actief zijn. Wij hoorden wat goed ging en wat nog niet goed gaat. Wij leren en wij willen leren. Met een positief advies zag het nieuwe ondernemingsplan 'Zo Zijn Wij Nabij' in december het levenslicht. Het zal onze koers voor de komende jaren bepalen. Nabij zijn wij nog het meest als het er écht toe doet. Helaas waren er in 2025 twee branden te betreuren, gelukkig zonder fatale afloop. De betrokkenheid van de medewerkers bij slachtoffers, bewoners en omwonenden is hartverwarmend en gaat verder dan de professionele hulp die men van ons mag verwachten. De wijkteams zijn het trotse visitekaartje van onze corporatie.

Je kunt stellen dat NabijWonen in het verslagjaar 2025 zijn belangrijkste volkshuisvestelijke beloften is nagekomen. Wij deden dit met passie en overtuiging in onze doelstellingen. Toch komt dit succes niet alleen NabijWonen toe. Integendeel. Zonder de stuwende krachten om ons heen waren wij niet zover gekomen. Hier past dan ook dank aan onze betrokken huurdersorganisaties, maar ook aan de medewerkers en Colleges van drie gemeentes (Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Zeist), onze partners in de wijken op het gebied van zorg en welzijn en politie. Wij mochten ook rekenen op onze commerciële partners vanuit onder meer de bouw en de aannemerij. Afsluitend worden onze bewoners bedankt voor het in ons gestelde vertrouwen!

Camiel Schuurmans
Directeur/bestuurder

2 NabijWonen in het kort

	2025	2024
Vastgoed		
Aantal vastgoedeenheden ultimo	5.313	5.293
Woningen in exploitatie	5.255	5.235
Opgeleverd	20	53
Woningverbetering x € 1.000	2.652	11.467
Onderhoud x € 1.000	14.301	17.220
Gemiddelde netto maandhuur x € 1		
* sociale huur, contracthuur	665	633
* sociale huur, markthuur	1.106	1.120
* vrije huur, contracthuur	1.040	998
* vrije huur, markthuur	1.409	1.408
Financieel (bedragen x € 1.000)		
Huuropbrengsten	41.944	39.416
Resultaat voor waardering, belastingen en heffingen	12.307	7.054
Belastingen en heffingen	-3.944	-1.112
Waardeveranderingen	49.323	120.032
Jaarresultaat	57.686	125.974
Operationele kasstroom	9.318	4.489
Operationele kasstroom minus investeringen in bestaand bezit	5.584	-6.796
Waarde vastgoed		
* marktwaarde	1.179.258	1.124.791
* marktwaarde per eenheid	222	213
* beleidswaarde	661.390	631.373
* beleidswaarde per eenheid	124	119
Beleidswaarde in % marktwaarde	56%	56%
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	475.378	442.142
idem per eenheid	89	84
Financiële ratio's		
* Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	69,2%	68,0%
* Loan to value o.b.v. beleidswaarde	29,6%	31,4%
* Interest coverage ratio	2,8	2,0
Organisatie		
Aantal FTE's per 31 december	53,4	50,6
Organisatiekosten (x € 1.000)	7.389	8.099
Huurdersoordeel Aedes benchmark	A	B

3 Leeswijzer

Onze houtskoolschets schetst onze strategische doelen, aan de hand van onze zeven beloftes (§4.2.1), op hoofdlijnen. Hoe we die realiseren, leest u in onze jaarplannen. In dit jaarverslag laten we zien hoe we onze doelen voor 2025 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 *2025 in het kort*, deze *leeswijzer* en het *voorwoord van de bestuurder*, is het jaarverslag opgebouwd uit een *bestuursverslag*, *volkshuisvestingsverslag* en een hoofdstuk over *duurzaamheid*. In hoofdstuk 7 sluiten we af met de *jaarrekening*.

3.1 Bestuursverslag

3.1.1 *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 dit hoofdstuk 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.

3.1.2 *'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 hieronder verstaan.

3.1.3 *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.

3.1.4 *(Financiële) continuïteit*

In hoofdstuk 4.4 leest u hoe we er financieel voorstaan. 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.

3.1.5 *Verslag van OR*

In dit hoofdstuk 4.5 is te lezen wie er zitting hebben genomen in de OR en welke onderwerpen zij dit jaar hebben opgepakt.

3.1.6 *Verslag van RvC*

In hoofdstuk 4.6. is te lezen waar de raad van commissarissen in 2025 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 verschillende informele ontmoetingen met management en organisatie.

3.1.7 *Verslag van huurdersvertegenwoordiging*

In hoofdstuk 4.7 leest u waar de huurdersorganisaties Prisma en HBV-HW en Huurdersraad Maarn-Maarsbergen in het afgelopen jaar aandacht aan besteedde.

3.2 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.

3.3 Duurzaamheid

NabijWonen onderschrijft de uitgangspunten van Environmental, Social & Governance (ESG) en de Sustainable Development Goals. Hierover wordt niet afzonderlijk gerapporteerd. In dit jaarverslag worden de relevante ESG-thema's geïntegreerd verantwoord binnen de hoofdstukken over vastgoed, bewoners en buurten, organisatie en governance.

3.4 Jaarrekening

In hoofdstuk 7 staan de cijfers van NabijWonen op een rij. De jaarrekening geeft ons het beeld van hoe NabijWonen er financieel voorstaat.



4 Bestuursverslag 2025

4.1 Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen

Eén 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 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."

4.1.1.1 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 prestatieafspraken, de woonzorgvisie, het huisvesten van statushouders, ons ondernemingsplan en de invulling van de bouwopgave.



Belangrijke gespreksonderwerpen in 2025 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;
- Een keur aan (potentiële) woningbouwlocaties;
- Situaties die met leefbaarheid samenhangen op zowel individueel niveau als op complex-niveau;
- Gevolgen voor bewoners en buurt na brand bij woningen van NabijWonen.

Belangrijke gespreksonderwerpen in 2025 met de gemeente Zeist:

- Invulling stationsgebied Driebergen/Zeist;
- Projectontwikkeling Eikenstein;
- Oplevering nieuwbouwprojecten.

Belangrijke gespreksonderwerpen in 2025 met de gemeente Wijk bij Duurstede:

- Locaties voor nieuwbouw en herontwikkeling, voor het huisvesten van lokaal woningzoekenden en statushouders;
- Bestuurscrisis bij de gemeente;
- Woonzorgvisie en prestatieafspraken;
- Specifieke woningbouwlocaties, zoals gemeentewerf en De Geer III.

4.1.1.2 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 Aedes-netwerken. 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 is dat 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 Zeist, als dat wenselijk is op volkshuisvestelijk niveau. Ook de huurdersorganisaties van de twee corporaties werken zo nu en dan met elkaar samen.

Rhenam Wonen

Met Rhenam Wonen vormen we samen de Federatie. Gezamenlijk trekken we op

richting de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Ook de huurdersorganisaties van de twee 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 in 2025, met het oog op de verkiezingsprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen begin 2026.

Mooiland

We zijn in gesprek met Mooiland over hun bezit in Maarn. Mooiland heeft de strategische keuze gemaakt om lastig te beheren bezit in eigendom over te dragen aan een lokale corporatie. Deze strategische keuze is ingegeven door het landelijke karakter van de Gravense corporatie die decentraal bezit van de hand wil doen. Zodoende is een complex in Maarn aan NabijWonen aangeboden. Het betreft 27 appartementen in de sociale huur. In dit verslagjaar zijn voorbereidingen getroffen voor een activa/passiva-transactie die, zoals het zich eind 2025 laat aanzien, in 2026 wordt geëffectueerd.

4.1.1.3 Huurdersorganisaties



NabijWonen heeft 3 huurdersorganisaties

Na de fusie met de woningstichting Maarn maakt de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen (kortweg Huurdersraad) – naast HBV-HW en Stichting Huurdersbelangen Prisma (kortweg Prisma) – deel uit van de huurdersvertegenwoordiging van NabijWonen. Huurdersorganisaties HBV-HW, de Huurdersraad en Prisma komen op voor de belangen van al onze huurders. Wij hechten veel waarde aan de inbreng van onze huurders en woningzoekenden. Niet omdat dat in een wet is geregeld, maar omdat wij het belangrijk vinden om te weten wat onze (toekomstige) bewoners belangrijk vinden. Door het overleg met hen worden (toekomstige) huurders tijdig in de gelegenheid gesteld om zich uit te spreken over beleid en beheer en kunnen zij hier invloed op uitoefenen. In §3.7 van dit bestuursverslag doen zij verslag van hetgeen in 2025 is besproken.

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

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.

4.1.1.4 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 beleid makende 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 is dat zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen (Uitstroom Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen [MOBW]) lokaal 'in de wijk' met ambulante begeleiding wordt georganiseerd door 'zelfstandig wonen' en door uitstroom uit de voorzieningen in de stad Utrecht naar de gemeenten 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 gemeente Utrechtse Heuvelrug is de Stichting Sociale Dorpsteams onze partner in het sociaal domein. We werken intensief samen, waarbij de bewoner centraal staat. In Wijk bij Duurstede werken we op dit gebied samen met Stichting Binding. In onze samenwerking staat community building op de gezamenlijke agenda.

Tussenvoorziening, Kwintes, Abrona, Altrecht, en Reinaerde

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

Interventieteam Utrechtse Heuvelrug

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 Utrechtse Heuvelrug

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 de Sociale Raadslieden, 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.

4.1.1.5 Werken voor derden

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

4.1.2 Toezicht en verantwoording

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 *Nationale Prestatieafspraken*

De NPA zijn uitgewerkt in regionale woondeals, die vervolgens vertaald zijn in lokale prestatieafspraken.

4.1.2.3 *Intern toezicht*

De raad van commissarissen bestaat in 2025 uit vijf commissarissen. Zie §4.6.

4.1.3 *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 Bloemengaard 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.

4.1.3.1 *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.

4.1.3.2 *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.

4.1.3.3 *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 Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist. We weten precies wat er speelt bij bewoners, gemeenten en maatschappelijk partners.
- *Bouwen, bouwen én 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 Evaluatie inrichting organisatie

In het najaar hebben we vastgesteld dat de bestaande organisatiestructuur de uitvoering van het ondernemingsplan “Zo zijn wij Nabij 2026–2030” nog niet optimaal ondersteunt. Daarom hebben we enkele staffuncties toegevoegd. Hierdoor ontstaat voor managers meer ruimte om zich te richten op de strategische koers van de organisatie.

Binnen Bewoners en Buurten brengen we mandaat en de HR-taken dicht bij de wijkteams. We verwachten dat dit medewerkers meer eigenaarschap geeft en de slagkracht van de teams vergroot. Begin 2026 zal de OR hierover advies uitbrengen.

4.2.4 Medewerkers en vacatures

Eind 2025 telt NabijWonen 62 medewerkers: 29 mannen en 33 vrouwen, waarvan 39 fulltime en 23 parttime (32 uur of minder). Vijf medewerkers maken gebruik van het generatiepact. Het totaal aantal fte's bedraagt 53,4. Daarnaast werkten gemiddeld zeven interim-collega's bij ons vanwege openstaande vacatures en ziekte.

Opvallend is dat de organisatie langzaam verjongt: inmiddels zijn zes medewerkers jonger dan dertig jaar. De maatschappelijke relevantie van het werk en de goede werk-privébalans binnen de corporatiesector blijken aantrekkelijk voor deze generatie.

In totaal zijn 13 nieuwe medewerkers gestart en 11 medewerkers uit dienst gegaan. Daarnaast vierden we een 25-jarig dienstjubileum.

In 2024 zijn we gestart met een arbeidsmarktcampagne om het imago van de corporatiebranche te versterken. Met diverse nieuwe formats hebben we de arbeidsmarkt actief benaderd. Onze eigen collega's spelen hierin vaak een rol, zodat de verhalen authentiek blijven.

4.2.5 Vitaliteit, arbo en verzuim

Verschillende medewerkers wilden in het kader van vitaliteit en collegialiteit samen sporten. We hebben onderzocht of een fitnessruimte binnen NabijWonen mogelijk was, maar wet- en regelgeving bleek dit te belemmeren. Daarom hebben we ruimte geboden voor alternatieve activiteiten zoals padellen, een mountainbikeworkshop en een boksworkshop. Deze vinden plaats buiten werktijd.

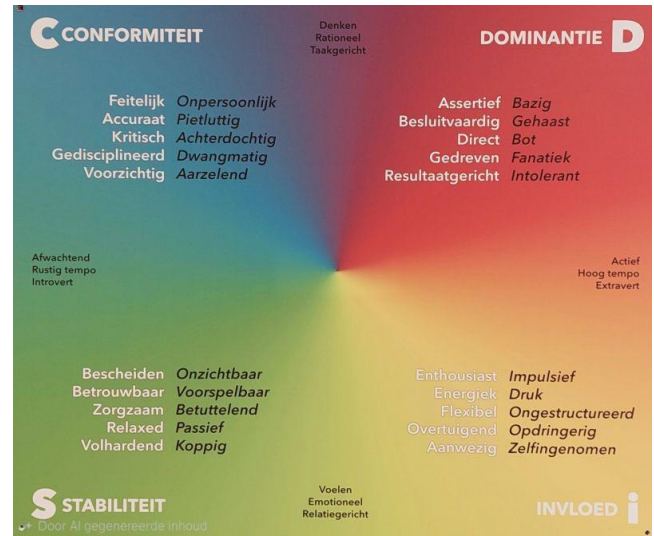
Het ziekteverzuim blijft hoog: gemiddeld 10,4%, met 85 meldingen dit jaar. We proberen voor iedere medewerker maatwerk te leveren, bijvoorbeeld via re-integratie bij een andere werkgever, aangepaste taken, intensieve coaching of begeleiding bij een WIA-aanvraag. Hierbij werken we nauw samen met onze arbodienst. Veel van de onderliggende problematiek ligt echter in de privésfeer, waardoor onze invloed als werkgever beperkt is.

In 2025 hebben we de nieuwe Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) afgerond. Met het bijbehorende plan van aanpak bepalen we samen met de arbo-commissie welke risico's prioriteit krijgen. De commissie komt 2 tot 3 keer per jaar bijeen om de voortgang te bewaken.

4.2.6 Ontwikkeling en opleidingen

DISC

Vorig jaar hebben we ons verder verdiept in de beginselen van DISC, een methode die inzicht geeft in waarneembaar gedrag en de interactie met de omgeving. Het biedt handvatten om de samenwerking binnen teams en projecten te verbeteren. Idealiter zouden we DISC ook kunnen inzetten bij de teamsamenstelling, maar de krapte op de arbeidsmarkt maakt dat nu nog lastig. Nieuwe collega's maken direct na indiensttreding de vragenlijst om hun gedrags- en communicatiestijl in kaart te brengen, zodat zij meteen kunnen aansluiten bij de gemeenschappelijke taal die we ontwikkelen. Dit jaar lag de focus vooral op het versterken van de samenwerking binnen de teams.



Opleidingen

Voor sommige medewerkers voelt een opleiding als iets dat boven op de werkweek komt, maar steeds meer collega's zien het als een vanzelfsprekend onderdeel van hun functie. Bijblijven in het vakgebied of juist zoeken naar innovatieve oplossingen draagt bij aan werkplezier én aan waardevolle bijdragen binnen het team en de organisatie.

Naast enkele incompany trainingen, zoals omgaan met agressie en ondermijning van wet- en regelgeving, heeft meer dan de helft van de medewerkers zijn kennis verdiept.

Ook dit jaar konden medewerkers doorgroeien. Sommige vacatures boden een verbreding van het takenpakket (bijvoorbeeld van consultant sociaal naar contractbeheer), terwijl andere juist verdieping boden (zoals van medewerker financiën naar medewerker grootboek).

Reflectiegesprekken

Medewerkers waarderen het wanneer zij regelmatig horen wat goed gaat en waar ontwikkelkansen liggen. Aan het einde van het jaar ontvangen zij altijd feedback van hun leidinggevende, maar het is minstens zo waardevol om dit ook van collega's te horen. Dat versterkt de samenwerking en stimuleert leren van elkaar. Dit jaar hebben we geëxperimenteerd met een nieuwe gesprekscyclus waarin peer-to-peer gesprekken en het ophalen van feedback bij directe collega's een vaste plek kregen. De reacties waren overwegend positief: medewerkers leerden veel van elkaar en gingen beter voorbereid het jaarlijkse reflectiegesprek in.

4.2.7 Automatisering, ICT en informatiebeveiliging

In 2025 is de vacature voor medewerker ICT ingevuld. Daarnaast is de functie functioneel beheerder interim ingevuld. Vanaf 2026 ontwikkelt de ICT-medewerker door naar functioneel beheerder en wordt een vacature uitgezet voor ICT-medewerker. Collega's kunnen met hun vragen rechtstreeks terecht bij deze medewerkers, waardoor meldingen sneller worden opgepakt en opgelost, zonder tussenkomst van de ICT-partner.

Een belangrijk uitgangspunt voor dit jaar was dat alle medewerkers op dezelfde manier gaan werken. Dit betekent dat we, waar mogelijk, gebruik maken van SaaS-applicaties en dat we afgestapt zijn van de Citrix-werkplek. Voor medewerkers zijn laptops en benodigde randapparatuur aangeschaft, deze vervangen de vaste werkplekken (Thin Clients). Ook interim-collega's en stagiairs krijgen een laptop van NabijWonen, dit om de veiligheid te waarborgen.

Daarnaast is een nieuwe telefooncentrale geïmplementeerd. Deze centrale is een SaaS-applicatie, waardoor de medewerkers de telefooncentrale overal via internet kunnen benaderen. Men kan hierdoor ook vanaf (t)huis werken, waarmee locatieafhankelijk werken wordt ondersteund.

Om de digitale veiligheid te verhogen is een Conditional Access-plan samen met NEH (ICT-partner) opgesteld en geïmplementeerd, dit in combinatie met de inrichting van Multi Factor Authentication (MFA).

Op de overige locaties van onze (wijk)kantoren in Cothen, Driebergen en Zeist is de infrastructuur ingericht om op een veilige manier te kunnen werken en zijn nieuwe werkplekken gecreëerd.

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. In 2025 hebben we het nabij zijn ook in de dienstverlening verder ontwikkeld. Eerst luisteren naar de bewoner; wat is de vraag en welke behoefte zit er mogelijk achter de vraag? Onze dienstverlening is over de volle breedte verbeterd. De gemiddelde waardering is gestegen tot boven de 8.

4.2.9 Integriteit

Alle nieuwe medewerkers tekenen bij indiensttreding onze integriteitscode. Deze code benadrukt het belang van eigen verantwoordelijkheid, gezond verstand en onze gezamenlijke rol in de samenleving. Bij de vertrouwenspersoon is één melding binnengekomen die betrekking had op racisme en discriminatie. We nemen dit signaal serieus en zijn hierover organisatiebreed met elkaar in gesprek. Omdat het om één melding gaat, kunnen we nog geen bredere conclusies trekken over de ervaren sociale veiligheid binnen NabijWonen. Wel zien we het als een waardevolle aanleiding om samen alert te blijven en het gesprek over een veilige en inclusieve werkomgeving te blijven voeren.

Met de handvatten uit de DISC-training stimuleren we medewerkers om het gesprek met elkaar aan te gaan over samenwerking, communicatie en het respecteren van elkaars standpunten. Ook wanneer gesprekken lastig zijn of er spanning ontstaat, bieden we medewerkers – samen met de DISC-trainer – de ruimte om te onderzoeken hoe onderlinge communicatie en samenwerking verder verbeterd kunnen worden.

4.2.10 Personeelsbijeenkomsten en projectenborrel

Na iedere RvC-vergadering praten we alle collega's uitgebreid bij over besluiten die zijn genomen en keuzes die we maken. We vergroten de betrokkenheid en grijpen dan gelijk de mogelijkheid aan om ook andere onderwerpen toe te lichten. Zo namen we de medewerkers uitgebreid mee in het nieuwe ondernemingsplan, de prestatieafspraken en resultaatgericht samenwerken.

Ook organiseerden we enkele projectenborrels. Hierbij namen 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 2025 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. Alle nieuwe medewerkers volgen een e-learning om de bewustwording te vergroten.

In 2025 is één datalek geconstateerd. Deze hoefde niet gemeld te worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Het risico van het datalek is als 'laag' ingeschat.

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.

NabijWonen heeft haar visie op besturen en toezichthouden gepubliceerd op haar website. Ook de Regeling melden vermoeden misstanden en haar Integriteitsbeleid heeft NabijWonen op haar website staat.

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 van RvC.)

Bij het aannemen van nieuwe collega's zoeken we altijd naar een evenwichtige samenstelling van het personeelsbestand (zie §4.2.4).

Hierbij houden we rekening met een goede man/vrouw-verhouding. De verdeling onder de medewerkers is 29 man/ 33 vrouw, binnen het managementteam is de verhouding 2 man (inclusief bestuurder)/ 2 vrouw en binnen de raad van commissarissen: 2 man/ 3 vrouw. Daarnaast streven we naar een goede mix in leeftijd en diversiteit, zoals achtergrond en cultuur.

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.

Ook 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 ondernemingsplan 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 haar bestuursreglement gepubliceerd op haar website. Op de website kun je eenvoudig een klacht indienen bij de organisatie, de geschillenadviescommissie of de huurcommissie.

In **principe 3** zijn de eisen voor werving, selectie, het beloningsbeleid, permanente 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 §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 2025, waarbij NabijWonen actief haar stakeholders heeft betrokken, zijn bij vorming en opstelling van het ondernemingsplan, duurzaamheidsbeleidsplan, huurbeleid en de lokale prestatieafspraken. 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 o.a. risicobeheersing en het rapporteren hierover in het jaarverslag. Het gaat daarbij over niet alleen om de 'harde' maatregelen en maar ook over bewustwording en besef.

Het bestuur voert een actief beleid gericht op het beheersen van de risico's die samenhangen met de activiteiten van de corporatie. De belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen worden periodiek besproken met de raad van commissarissen (RvC) en verantwoord in dit jaarverslag.

Het inkoopbeleid is geactualiseerd en dit is gebaseerd op de beginselen van gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Naast sturings- en beheersmaatregelen is er aandacht voor gedrag en cultuur. Bestuur bevordert een integere organisatiecultuur. Bij nieuwe medewerkers besteden we hier aandacht aan onder andere door het ondertekenen van een integriteitscode.

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 2025 een nieuw investeringsstatuut opgesteld. Bij elk investeringsvoorstel is een risicoparagraaf opgenomen. In 2025 heeft Thésor een treasuryscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het treasury- en beleggingsstatuut daterend van oktober 2024 geen aanpassing behoeft. Daarnaast is in 2025 afzonderlijk een treasuryjaarplan opgesteld.

NabijWonen heeft geen beleggingen. De verbindingen zijn overgenomen van Heuvelrug Wonen bij de fusie.

Principe 5 bevat relevante bepalingen over de benoeming van de externe accountant. De externe accountant is door de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden. De jaarrekening van NabijWonen is gecontroleerd door accountants. 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 conform de vereisten uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV), artikel 105, een controller, in een onafhankelijke positie. Ook de controller is scherp op compliance binnen de organisatie. (zie §4.6.5).

4.4 (Financiële) continuïteit

4.4.1 Financieel beleid

Bij het financieel beleid toetsen we op financiële ratio's en beoordelen we aan welke 'knoppen' we kunnen draaien om te sturen op een financieel gezonde corporatie.

Randvoorwaarden financieel beleid

Randvoorwaarde 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

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 investeringsopgave. Deze betreft het verbeteren en verduurzamen van bestaand bezit, evenals 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 2025 is € 57,7 mln positief (2024: € 126,0 mln positief). Het verschil is € 68,3 mln en wordt vooral verklaard door de waardeverandering vastgoedportefeuille (2025: positief € 49,3 mln. en 2024: positief € 120,0 mln.).

Hierna is een overzicht opgenomen van het exploitatieresultaat 2025 met vergelijkende cijfers over 2024 (bedragen x € 1.000):

	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Verskil t.o.v. 2024	
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	41.944	39.416	2.528	6%
Opbrengst servicecontracten	1.218	1.364	(146)	-11%
Lasten servicecontracten	(1.316)	(1.603)	287	-18%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(3.043)	(3.449)	406	-12%
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16.805)	(19.873)	3.068	-15%
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	(2.469)	(2.443)	(26)	1%
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.529	13.413	6.117	46%
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	259	739	(479)	-65%
Toegerekende organisatiekosten	(1)	(1)	(0)	5%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(90)	(325)	235	-72%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	168	412	(245)	-59%
Waardeverandering vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(795)	2.829	(3.625)	-128%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.099	117.158	(67.059)	-57%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19	45	(26)	-58%
Netto resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	49.323	120.032	(70.709)	-59%
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	701	694	7	1%
Kosten overige activiteiten	(105)	(91)	(14)	16%
Netto resultaat overige activiteiten	596	603	(7)	-1%
Overige organisatiekosten	(1.811)	(2.331)	519	-22%
Leefbaarheid	(526)	(314)	(213)	68%
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	43	(24)	-55%
Rentelasten en soortgelijke kosten	(5.668)	(4.773)	(895)	19%
Saldo financiële baten en lasten	(5.648)	(4.730)	(919)	19%
Resultaat voor belastingen	61.630	127.086	(65.456)	-52%
Belastingen	(3.950)	(1.122)	(2.828)	252%
Resultaat deelnemingen	6	9	(4)	-40%
Resultaat na belastingen	57.686	125.974	(68.288)	-54%

De belangrijkste verschillen ten opzicht van 2024 zijn :

- Hogere huuropbrengsten, dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de oplevering van 20 huurwoningen in 2025 en de algemene huurverhoging in juli 2025 van 4,5%
- Lagere lasten onderhoudsactiviteiten, in §5.8 is dit nader toegelicht
- Lagere niet gerealiseerde waardeveranderingen is met name het gevolg van een waardestijging van de vastgoedportefeuille van gemiddeld 4,84%.

Realisatie begroting 2025

In de begroting 2025 is een positief resultaat opgenomen van € 36,8 mln. In 2025 is een positief resultaat gerealiseerd van € 57,5 mln., derhalve een verschil van € 20,7 mln.

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

Omschrijving	Vershil	Afwijking t.o.v. begroting
Huuropbrengsten	-395 N	-0,9%
Netto verkoopresultaat vastgoed	-186 N	-52,5%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-140 N	-36,3%
Overige bedrijfsopbrengsten	84 V	13,7%
Afschrijving op activa t.d.v. expl.	-50 N	21,5%
Uitzendkrachten, inleen	-117 N	18,7%
Overige personeelskosten	-104 N	30,7%
Overige organisatiekosten	-415 N	19,6%
Onderhoudslasten	1.240 V	-8,0%
Lasten servicecontracten	247 V	-12,8%
Ov. waardeverandering vaste activa	7.604 V	-90,5%
AW heffing	-49 N	148,5%
Overige bedrijfslasten	-111 N	30,7%
Niet-gereal. waardeverandering vastgoedport.	14.001 V	39,0%
Rentebaten & soortgelijke opbr.	-994 N	-98,1%
Vennootschapsbelasting	-578 N	17,1%

De lagere verkoopopbrengsten is met name het gevolg van het feit dat maar één woning is verkocht.

De hogere kosten voor inleen van mensen in verband met het vertrek van vaste medewerkers.

De hogere overige personeelskosten worden met name veroorzaakt door hoge arbokosten en hogere opleidingskosten.

Het budget van de overige organisatiekosten is overschreden door hogere automatiseringskosten en hogere advieskosten in verband met de fusie met Woningstichting Maarn.

De rentebaten wijken af van de begroting, omdat er in de begroting rente is toegerekend aan projecten. In 2025 is besloten geen rente meer toe te rekenen aan projecten.

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

4.4.3 Eigen vermogen en Financiële ratio's

Het eigen vermogen op basis van waardering op marktwaarde van NabijWonen op 31 december 2025 is € 993,2 mln. (2024: € 935,6 mln.). 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 € 517.867.645, zodat het eigen vermogen op basis van beleidswaarde per 31 december 2025 € 475.378.321 is (2024 negatief effect € 493.417.899; eigen vermogen € 442.141.935).

In de meerjarenbegroting 2026 – 2035, is het eigen vermogen per 31 december 2025 op basis van marktwaarde geprognoseerd op € 1.048.436.000. Dit ligt in lijn met het eigen vermogen op marktwaarde, zoals opgenomen in de jaarrekening 2025.

De prognose voor het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde per 31 december 2024 is in de meerjarenbegroting € 478.533.000. Dit ligt in lijn met het eigen vermogen op beleidswaarde, zoals opgenomen in de jaarrekening 2025.

In §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 2026 tot en met 2030 zijn ontleend aan de laatst vastgestelde meerjarenbegroting 2026 tot en met 2035.

Omschrijving ratio	Realisatie		Begroot					Normen	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Eigen beleid	Aw/WSW
Continuïteitsratio's									
ICR	2,0	2,8	2,23	2,27	1,95	1,93	1,90	> 1,6	> 1,4
Loan to Value	31,4%	29,6%	31,0%	31,3%	32,4%	33,0%	34,4%	< 60%	< 70%
Solvabiliteit	68,0%	69,2%	67,6%	67,4%	66,6%	66,0%	64,7%	> 40%	> 30%
Discontinuïteitsratio's									
Dekkingsratio	18,2%	17,6%	16,6%	16,6%	16,9%	17,1%	17,8%	< 70%	< 70%
Onderpandratio	18,2%	18,1%	16,2%	16,2%	16,2%	16,4%	17,2%	< 70%	< 70%
Schuld									
Schuld per vhe	37.000	38.649	39.400	40.300	42.500	43.700	46.200	< 50.000	

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 2025 toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt verklaard door hogere onderhoudslasten in 2025. Voor het overige blijft de ICR in de jaren tot en met 2030 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, op basis van de beleidswaarde van het vastgoed, in overeenstemming met de regelgeving,

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

De LTV ultimo 2025 is gedaald ten opzicht van 2024. Dit heeft met name te maken met de waardeestijging 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 en blijft ruim onder de interne en externe normen.

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

In 2025 is de solvabiliteit marginaal gestegen ten opzichte van 2024. In de begrotingsperiode blijft de solvabiliteit op een redelijk stabiel niveau en blijft ruim onder de interne en externe normen.

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

De onderpandratio is de marktwaarde van de door het WSW geborgde schuld uitgedrukt in % van de marktwaarde van het vastgoed dat aan het WSW in onderpand is gegeven. Aangezien NabijWonen 1 lening heeft die niet geborgd is door het WSW is er een klein verschil tussen deze ratio's.

Op basis van de gerealiseerde ratio's in 2024 en 2025 en de meerjaren doorkijk naar 2030, waar de ambitie van NabijWonen is opgenomen, kan worden geconcludeerd dat de financiële positie gezond is.

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 2024 en 2025 en de geprognosticeerde kasstromen in de jaren 2026 tot en met 2030 weergegeven [bedragen x € 1.000]:

	Werkelijk		Begroot				
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele kasstromen							
Huren	39.440	42.054	44.892	47.315	49.420	51.924	54.191
Overige bedrijfsontvangsten	2.956	2.033	2.446	2.520	2.586	2.677	2.768
Totaal ingaande kasstromen	42.396	44.087	47.338	49.835	52.006	54.601	56.959
Erfpacht	20	21	21	21	21	21	21
Personeelsuitgaven	4.671	4.311	4.978	5.359	5.705	5.989	6.197
Onderhoudsuitgaven	17.090	14.160	16.470	16.709	20.080	20.880	21.334
Overige bedrijfsuitgaven	8.496	7.466	8.542	8.817	9.140	9.483	9.877
Rente-uitgaven	4.982	5.421	6.022	6.476	6.757	7.338	7.962
Sectorheffingen	126	136	424	446	460	481	498
Leefbaarheid	115	128	146	151	156	161	167
Vennootschapsbelasting	2.408	3.127	3.288	3.588	3.225	3443	3.703
Totaal uitgaande kasstromen	37.908	34.770	39.891	41.567	45.544	47.796	49.759
Kasstroom operationele activiteiten	4.488	9.317	7.447	8.268	6.462	6.805	7.200
Investeringskasstromen							
Verkoopontvangsten	739	255	1004	1039	1105	1056	1117
Nieuwbouw	-14.118	-13.420	-11.829	-13.638	-17.341	-14.182	-22.118
Bestaand bezit	-11.285	-3.734	-4.737	-3.087	-4.446	-2.530	-2.642
Aankoop			-3.119				
Werkorganisatie	-310	-118	-130	-25	-25	-25	-25
Kasstroom investeringsactiviteiten	-24.974	-17.017	-18.811	-15.711	-20.707	-15.681	-23.668
Financieringskasstromen							
Nieuwe leningen	28.500	37.900	15.772	14.282	25.479	32.582	26.285
Afgeloste leningen	-8.642	-30.812	-4.416	-6.882	-11.234	-23.703	-9.819
Kasstroomfinancieringsactiviteiten	19.858	7.088	11.356	7.400	14.245	8.879	16.466
Saldo mutatie liquide middelen	-628	-612	-8	-43	0	3	-2

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; 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. In de periode vanaf 2026 varieert de operationele kasstroom tussen de € 6,5 mln. en € 8,3 mln.

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

Corporaties worden uitgedaagd om realistisch te begroten. Dit geldt ook voor NabijWonen. Op basis van een realistische inschatting zijn in de begroting 369 nieuwbouwwoningen in de periode 2026 tot en met 2030 opgenomen.

De geplande investeringen kunnen worden gefinancierd met nieuwe leningen.

4.4.5 Waarde vastgoed

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

- Leegwaarde
- Marktaandeel 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 "marktwaarde in verhuurde staat" te bepalen.

De leegwaarde van het bestaande vastgoed van NabijWonen is in 2025 gestegen naar gemiddeld € 379.715 per woning. In 2024 was dit gemiddelde € 358.832. Dit is een stijging van 5,8% ten opzichte van vorig jaar.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat geeft de waarde van het bezit in verhuurde staat op de beleggersmarkt (commerciële verhuurders) weer. NabijWonen hanteert voor woningen 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:

- doorexploiteren, het voortdurend doorexploiteren 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 2025 is voor 65% van het aantal woningen gebaseerd op uitponden van het bezit (2024: 98%) en voor 35% op doorexploiteren (2024: 2%). Het grote verschil tussen uitponden en doorexploiteren in 2025 ten opzichte van 2024 wordt verklaard door de beperkte stijging van de woningprijzen (leegwaarde), waardoor doorexploiteren rendabeler werd dan uitponden.

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2025 is met € 54,5 mln. toegenomen tot € 1.179 mln. (2023: € 1.125 mln.). De toename betreft voor € 3,9 mln. in 2025 opgeleverde nieuwbouwwoningen.

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: jaarlijks wordt 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 2025 € 518 mln. (2024: € 493 mln.).

De beleidswaarde per 31 december 2025 is met € 30 mln. toegenomen tot € 661 mln. De gemiddelde beleidswaarde per woning ultimo 2025 is € 124.688 (ultimo 2024 € 119.560), een toename van 4,3% ten opzichte van 2024.

Verloop beleidswaarde	2025	2024
Marktwaarde ultimo jaar	1.179.257.585	1.124.790.680
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-63.454.259	-164.715.288
Aanpassing naar huurbeleid (streefhuur)	-374.809.614	-325.046.050
Aanpassing naar onderhoudsbeleid NabijWonen	-213.120.206	-180.267.581
Aanpassing naar beheernorm NabijWonen	11.771.588	754.419
Aanpassing disconteringsvoet	121.744.846	175.856.601
Totaal aanpassingen	-517.867.645	-493.417.899
Beleidswaarde ultimo jaar	661.389.940	631.372.781

Doordat het aantal woningen in de waardering van de marktwaarde is verschoven van uitponden naar doorexploiteren is de aanpassing van de eerste stap (doorexploiteren) lager dan vorig jaar.

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 zijn opgenomen in het treasuryjaarplan.

Treasuryscan

Vanaf 2025 adviseert Thésor NabijWonen op het gebied van Treasury. Zij hebben in 2025 een treasuryscan uitgevoerd, waaruit duidelijk is geworden hoe de organisatie ervoor staat op het gebied van leningen en treasuryrisico's.

De treasury scan biedt ons betere inzichten en helpt ons om de rapportage op het gebied van treasury te versterken. De inbreng van Thésor heeft ook directe impact op dit jaarverslag, met name op het vlak van renterisico's. Er is namelijk gebruik gemaakt van overzichten en grafieken van Thésor, die een beter beeld geven van de risico's op lange termijn.

Enkele adviezen uit de treasury scan:

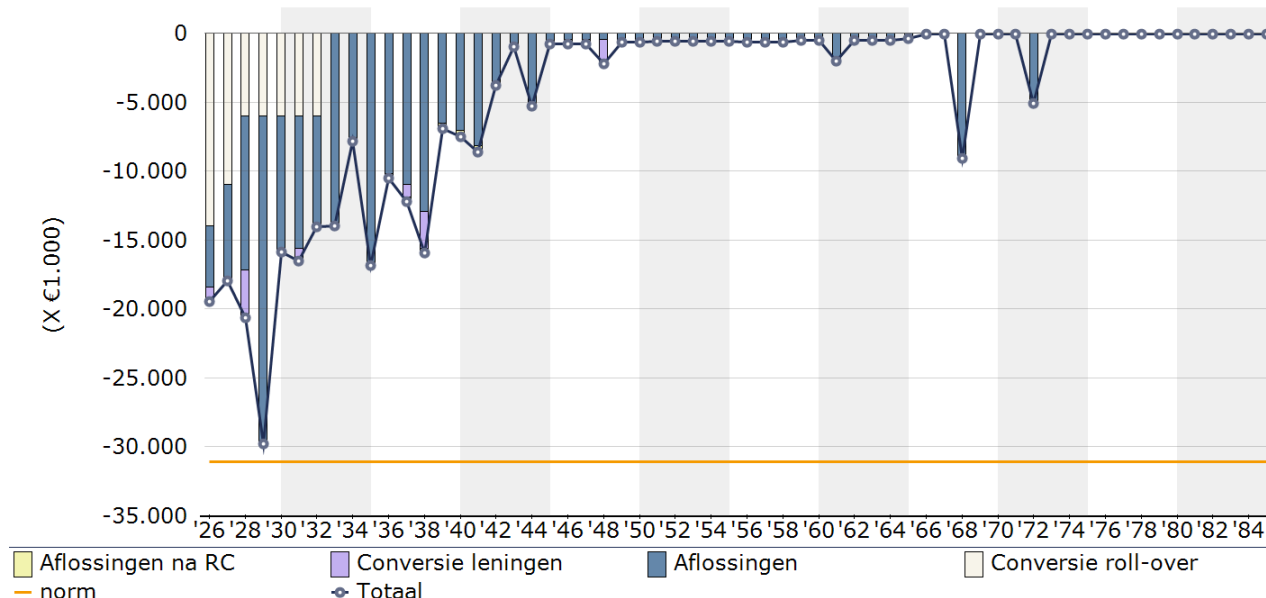
- Overall heeft NabijWonen de treasurypositie goed ingevuld. Er is nog wel ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld in het verminderen van het aantal leningen, door leningen met een grotere hoofdsom aan te trekken.
- Om bij nieuwe leningen alleen te kiezen voor fixe. Dit sluit aan bij eerder genomen besluiten van NabijWonen.
- Om in de toekomst leningen aan te gaan met een langere looptijd, om de duration (gewogen looptijd) te verhogen.

Ten aanzien van treasury speelt er renterisico, (her)financieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Logischerwijs is het renterisico het grootst en wordt hieronder toegelicht.

In de onderstaande grafiek is het renterisico voor de komende 60 jaar weergegeven. De normlijn in de grafiek is gebaseerd op een renterisico van 15% over het schuldrestant ultimo 2025, conform WSW-normen. Dit komt neer op een bedrag van circa € 31,0 mln. Het renterisico in een bepaald jaar bestaat uit de som van de aflossingen, het restant van de hoofdsom van leningen met een renteaanpassing en de hoofdsommen van de roll-over leningen in dat jaar.

Op basis van de bestaande leningenportefeuille van NabijWonen ziet het renterisico er ultimo 2025 als volgt uit:

Renterisico: financiële contracten



Bron: Mijn Thésor

Roll-over leningen

De roll-over leningen hebben een variabele rente en spelen daardoor een belangrijke rol in het renterisico; daarom worden zij jaarlijks meegenomen in de berekeningen. Tegelijkertijd is, gezien de omvang van de geplande nieuwbouwinvesteringen in de komende jaren, enige flexibiliteit noodzakelijk om te kunnen inspelen op veranderingen in de kasstromen.

Naast leningen met een vooraf vastgestelde hoofdsom beschikt NabijWonen daarom ook over enkele leningen met een variabele hoofdsom, de zogenoemde roll-over leningen. Deze leningen maken het mogelijk het saldo aan liquide middelen laag te houden, terwijl we toch aan onze betalingsverplichtingen kunnen voldoen.

In 2025 zijn twee maandelijks muterende roll-over leningen afgelost en is een wekelijks muterende roll-over lening aangetrokken om de flexibiliteit verder te vergroten.

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.

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 2025 zijn er drie nieuwe leningen afgesloten:

- 1x fixe van € 7 mln. (3,125%) met een looptijd tot 2035. Stortingsdatum: 15-04-2025.
- 1x fixe van € 9 mln. (3,621%) met een looptijd tot 2068. Stortingsdatum: 10-10-2025.
- 1x week roll-over lening van € 6 mln. (opslag: 0,355%). Eerste stortingsdatum: 16-10-2025.

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

- Op 25 september 2025 is een maand roll-over lening van € 5,0 mln. afgelost. Op het moment van aflossing was € 3,8 mln. opgenomen.
- Op 16 oktober 2025 is een maand roll-over lening van € 5,0 mln. afgelost. Op het moment van aflossing was € 5,0 mln. opgenomen.
- Reguliere aflossingen in 2025 op nog lopende leningen (annuïtair en lineair) is € 3,4 mln.

In 2025 is effectief gebruik gemaakt van roll-over leningen.

De gemiddelde rentevoet ultimo 2025 is 2,89% (ultimo 2024 2,82%). De gemiddelde looptijd en de duration zijn afgenomen van respectievelijk 13,8 jaar ultimo 2024 jaar naar 12,2 jaar ultimo 2025 en van 9,3 jaar ultimo 2024 naar 8,5 jaar ultimo 2025.

4.4.7 Risico- en waardenmanagement

We benaderen risico's niet alleen vanuit het risicoperspectief, maar kijken ook hoe we onze belangrijkste waarden kunnen bewaken. Binnen risico- en waardenmanagement kijken we ook naar de kansen die zich aandienen.

De 13 risico's die we in 2024 hebben benoemd, hebben we ook voor 2025 gehanteerd.

Dit zijn 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.

Voor 2025 hebben we de top-13 gehandhaafd, zoals in 2024 opgesteld. Hieronder een uitwerking, beginnend bij de risico's vanuit het gezamenlijke beoordelingskader WSW.

- *Portefeuillestrategie*

Het risico dat WSW hierbij beoordeelt, is dat de corporatie geen goede visie op de portefeuille heeft en geen 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 uitgebreide portefeuillestrategie opgesteld. Hierdoor is dit risico gemitigeerd. Dit risico zal in 2026 niet meer terugkomen.

- *Huurstructuur en -strategie*

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

Het huurbeleid voor woningcorporaties is de afgelopen jaren sterk bepaald door landelijke regels van de overheid. Corporaties hebben wel eigen beleid, maar hun ruimte wordt vooral begrensd door regels over huurverhogingen, huursomstijging en betaalbaarheid. De overheid heeft in verschillende periodes verschillende 'knoppen' gebruikt. Hierdoor is het een terecht benoemd risico. Het kabinet kondigde in de voorjaarsnota van april 2025 een huurbevriezing aan voor 2025 en 2026. Deze huurbevriezing vond uiteindelijk geen doorgang. Voor 2025 werd de huurverhoging gekoppeld aan de loonontwikkeling, en niet aan de inflatie.

Elk jaar wordt in de begroting een scenario opgenomen waarbij de huurverhoging lager is dan waarmee in het basisscenario van de begroting rekening wordt gehouden. Hiermee wordt de gevoeligheid aangetoond voor aanpassingen in het huurbeleid. Een lagere huurverhoging leidt tot een daling van onze financiële positie. Onze financiële positie is robuust genoeg (voldoende buffer) om deze lagere huurinkomsten op te vangen.

- *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 portefeuillestrategie geeft input voor 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. Dit wordt jaarlijks uitgewerkt in scenario's in de meerjarenbegroting.

- *Onderhoud*

Het risico dat WSW hierbij beoordeelt, betreft het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een onvoldoende beheersing van de onderhoudsuitgaven en afwijkingen ten opzichte van de prognose. Dit hangt samen met het realiteitsgehalte van de (meerjaren)begroting in relatie tot de daadwerkelijk uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.

In 2025 is verder gewerkt aan het verbeteren van de inzichtelijkheid en beheersing van de onderhoudsuitgaven. Door het vastgoed en de onderhoudsopgave beter en realistischer in beeld te brengen, is de sturing op de begroting verder aangescherpt. Deze ontwikkeling past binnen de bredere professionaliseringsslag die door WSW wordt signaleerd in de bedrijfsvoering en vastgoedsturing van NabijWonen. Hiermee wordt beoogd afwijkingen eerder te signaleren en onvoorziene werkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen.

NabijWonen bevindt zich nog in een overgangsfase naar een verder verbeterde, onderbouwde en realiseerbare onderhoudsbegroting. Het risico dat de operationele kasstromen onder druk komen te staan door onderhoudsuitgaven is daarmee nog aanwezig. In 2025 is dit risico bewaakt door structurele monitoring van de voortgang van werkzaamheden en de bijbehorende kosten, die periodiek zijn geanalyseerd en besproken. Een scenario met hogere onderhoudsuitgaven wordt jaarlijks uitgewerkt in de meerjarenbegroting.

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

- *De beschikbaarheid en het behouden van gekwalificeerd personeel*

NabijWonen heeft de doelstelling 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 2025 hebben we veel vacatures voor vast kunnen vullen.

Na de fusie hebben we verschillende vacatures moeten invullen. Dit hebben we deels gedaan met de huidige mensen, door personele wisselingen. Maar ook met nieuwe mensen van buitenaf. In 2024 hebben we 14 nieuwe collega's gekregen en in 2025 zijn 13 nieuwe medewerkers gestart. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt, lukt het ons om mensen aan te trekken. We investeren in het zijn van een aantrekkelijke werkgever en opdrachtgever. Met HR blijven we voortdurend aftasten wat de markt aan wensen heeft en matchen dit met de mogelijkheden die NabijWonen te bieden heeft. In samenwerking met lokale aannemers en (vak)scholen zorgen we er voor dat we een aantrekkelijke stageplaats zijn. We zijn aangesloten bij de wervingscampagne 'Werken bij de Woco' en zijn zeer actief op sociale media.

- *Onduidelijke invulling eigenaarschap*

De volledige aanwezigheid van eenduidige taakomschrijvingen en werkinstructies in de organisatie is nog te beperkt. Het risico dat werkzaamheden blijven liggen, niet gedaan worden of op een verkeerde manier worden gedaan is daardoor 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 en is daarom voortgezet in 2025.

- *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 in de buurten en wijken te kunnen zijn. 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 uit en delen onze zorgen. Samen werken we 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 §5.9.

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

- *Milieu- en klimaatverandering*

Klimaatverandering is van invloed op het vastgoed van NabijWonen en brengt risico's met zich mee. In 2025 hebben zich minder verstoringen voorgedaan als gevolg van extreme weersomstandigheden dan in het voorgaande jaar. Wel is zichtbaar dat perioden met hoge temperaturen toenemen, wat leidt tot meer hittestress bij bewoners en een afname van het wooncomfort.

Bij nieuwbouw wordt in het programma van eisen rekening gehouden met deze ontwikkelingen. De opgedane inzichten worden daarnaast betrokken bij het duurzaamheidsbeleidsplan dat in 2025 is voorbereid en in 2026 wordt vastgesteld.

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

Begin 2025 is één nieuwe medewerker en één interim medewerker aangesteld die NabijWonen op het gebied van ICT en informatiebeveiliging naar een hoger niveau tillen. Hiermee worden verschillende risico's gemitigeerd. Zij koppelen informatiebeveiliging en privacy aan elkaar. Dit gebeurt in samenwerking met de privacy officer. Ze wisselen kennis uit en blijven kritisch naar elkaar. Wat kan, en wat is wenselijk?

- *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 en 2025 is veel aandacht geweest voor het op orde hebben van de financiële administratie, kloppende rapportages en prognoses en goede procesbeschrijvingen. Er is een verbeterslag gemaakt, die moet bijdragen aan een grotere betrouwbaarheid. Echter, we zijn er nog niet. In 2025 is de datakwaliteit verder verbeterd, waardoor de betrouwbaarheid en juistheid van het gepresenteerde toeneemt.

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

- *Politiek/wet- en regelgeving en Duurzaam Prestatiemodel (DPM)*

De politiek (lokaal, provinciaal en landelijk) wordt al jarenlang de meest instabiele factor voor de woningcorporatiebranche genoemd. Dat is in 2025 niet anders.

Het kabinet heeft tijdens de voorjaarsnota halverwege april 2025 aangekondigd de huurprijzen 2025 en 2026 te willen bevriezen. Voor de impact op onze doelstellingen en ambities is op basis van de vastgestelde begroting een analyse gemaakt. We concluderen dat de operationele kasstroom van onze corporatie onder druk komt te staan en dat de kengetallen (ICR, LTV en solvabiliteit) weliswaar aanzienlijk verslechteren, maar dat we binnen de sector en de door onszelf vastgestelde grenzen blijven. Voor andere corporaties, ook in ons werkgebied, was de impact groter. Hiermee laaide de discussie over solidariteit weer op.

Uiteindelijk heeft de overheid afgezien van de huurbevriezing.

NabijWonen heeft in 2024 een eerste stap gezet naar een DPM. In het DPM wordt solidariteit in een ander daglicht gesteld, boven de eigen ambities. In 2025 kwam de solidariteitsvraag dichtbij, vanwege de dreigende huurbevriezing.

We zijn nauw in gesprek met onze collega-corporaties en (lokale) politiek.

Zo zijn we, in het kader van solidariteit, met Mooiland in gesprek voor de overname van 27 appartementen in Maarn. Mooiland wil decentraal bezit afstoten. We zijn in gesprek hoe we deze woningen kunnen behouden voor de volkshuisvesting.

- *Majeure inflatie- en renteontwikkelingen*

Geopolitieke onzekerheden zijn niet bevorderend voor stabiele inflatie- en renteontwikkelingen. Als woningcorporatie mogen we geen rentevisie hebben, maar kijkend naar het afgelopen jaar en vooruitblikkend op 2026 kunnen we niet ontkennen dat de inflatie- en rentepercentages zeer onzeker zijn door de onrust die er in de wereld is.

We rekenen scenario's in onze meerjarenbegroting door die de effecten van genoemde onzekerheden in beeld brengen.

- *Fraudegevoeligheid*

Frauderisico, het vermijden van fraude, is uitdrukkelijk een aspect van het risicomanagement bij NabijWonen. NabijWonen bouwt voort op de frauderisico-analyse van Heuvelrug Wonen.

De awareness bij de medewerkers en de noodzaak om alert te zijn op mogelijke fraude is een prioriteit. Accountants adviseren een expliciete controle op prestatielevering en benchmarking van prijzen.

In 2025 heeft NabijWonen haar Inkoopbeleid geactualiseerd. Met dit inkoopbeleid hebben we duidelijke regels opgesteld en daarmee een duidelijke taakverdeling en centrale borging gecreëerd rondom het hele inkoopproces.

In 2026 actualiseren we de lijst met risico's en waarden waar we de nadruk op leggen in de monitoring. Het uitgangspunt zal zijn de in ons ondernemingsplan 'Zo zijn wij Nabij' gedefinieerde risico's.

4.4.8 Projectrisico's

In 2025 is een nieuw investeringsstatuut vastgesteld. Met het investeringsstatuut wordt zorggedragen voor een zorgvuldig, transparant en controleerbaar proces als het om investeringsbeslissingen gaat. Over nieuwbouwprojecten rapporteren we 3 keer per jaar in de perioderapportage. Hierin worden gesignaleerde risico's in de tekst benoemd.

Bij verduurzamingsprojecten spelen diverse risico's die van invloed zijn op planning, kosten en kwaliteit, zoals stijgende bouwkosten, schaarste aan gekwalificeerde uitvoerders, netcongestie en wijzigingen in wet- en regelgeving.

NabijWonen onderkent deze risico's en heeft in 2024 gerichte bijsturingsmaatregelen getroffen om de beheersbaarheid te vergroten. Na een periode van versneld en grootschalig verduurzamen is het tempo bewust verlaagd. Deze koerswijziging vloeit voort uit de nieuwe portefeuillestrategie, waarin verduurzaming nadrukkelijk wordt afgewogen tegen andere maatschappelijke opgaven.

De focus voor de komende jaren ligt op het uitfaseren van woningen met energielabel E, F en G.

Energielabel D wordt ook zo veel mogelijk meegenomen, zodat de woningvoorraad op termijn voldoet aan de duurzaamheidsambities en toekomstbestendig blijft. De effecten van deze koerswijziging kennen een zekere vertraging, vergelijkbaar met het bijsturen van een olietanker.

In 2025 is deze aangepaste aanpak zichtbaar in uitvoering gebracht door verduurzaming nadrukkelijk te koppelen aan planmatig onderhoud. Woningen met lage energielabels krijgen prioriteit; hiervoor is een afzonderlijke post opgenomen in de MJOB. Daarmee zijn de financiële consequenties beter voorspelbaar en beheersbaar.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor woningen waarin bewoners in eerdere verduurzamingsprojecten niet hebben meegewerkt. Door inzet op persoonlijk contact en maatwerk wordt ook voor deze woningen toegewerkt naar verduurzaming, waarmee het risico op achterblijvende prestaties in de voorraad wordt beperkt.

4.4.9 Financiële risico's

Om de financiële continuïteit te waarborgen past NabijWonen, naast de door het WSW vastgestelde normen, op twee criteria aanvullend strengere interne normen toe.

Toetsing hiervan vindt continu plaats. Ieder tertiaal wordt er gecontroleerd of wij in lijn zijn met onze begroting.

4.4.10 Liquiditeitsrisico

In het treasuryjaarplan is aandacht gegeven aan de rente- en liquiditeitsrisico's op korte termijn.

Minimaal driemaal per jaar worden door de treasurycommissie de risico's en acties vanuit het treasuryjaarplan beoordeeld. Als ondergrens voor de liquide middelen hanteert NabijWonen € 1 mln. Daarnaast mag maximaal € 5 mln. aan saldo worden aangehouden per bank.

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 2025 licht gedaald. 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 verbeteringen en onrendabele investeringen.

4.4.12 Beleggingsrisico

In het treasurystatuut wordt het beleid voor eventuele overtollige liquide middelen gekenmerkt als risicomijdend. 100% van onze liquide middelen wordt 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 per ultimo 2025.

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 is helaas onverminderd hoog (zie §4.2.5.). 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. Er wordt actief gestuurd op tijdige en passende re-integratie in zowel het eerste als tweede spoor en er worden maatregelen getroffen gericht op duurzame inzetbaarheid. In 2026 wordt nader onderzoek gedaan naar de ervaren werkbelasting binnen de organisatie.

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.

Informatiesysteem en -beveiliging

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

De ICT-infrastructuur is uitbesteed aan NEH, waarmee via een Service Level Agreement afspraken zijn gemaakt over netwerkbeschikbaarheid en ondersteuning.

In 2025 is de interne beheercapaciteit versterkt door de aanstelling van een ICT-medewerker en een interim functioneel beheerder. Hiermee heeft een belangrijke verschuiving plaatsgevonden van volledig uitbesteed ICT-beheer naar een meer interne beheervorm, waarbij diverse operationele en functionele beheertaken inhuis worden uitgevoerd.

Ze richten zich hierbij op de diverse operationele en functionele beheertaken. Denk hierbij aan:

- Het aanmaken, wijzigen en verwijderen van gebruikersaccounts
- Het uitvoeren van standaard toegangs- en autorisatiebeheer
- Het ondersteunen bij applicatie- en systeeminstellingen
- Het oppakken van eerstelijns- en deels tweedelijnsvragen rondom applicaties
- Het coördineren van meldingen richting NEH wanneer specialistische ondersteuning nodig blijft
- Het bewaken van de kwaliteit en continuïteit van de ICT-processen

Door deze interne versterking zijn risico's eerder zichtbaar en kan sneller worden ingegrepen, wat de grip op de ICT-omgeving vergroot. De samenwerking tussen ICT, functioneel beheer en eindgebruikers is hierdoor verder geprofessionaliseerd. De netwerkinfrastructuur en het bijbehorende beheer blijft volledig geoutsourcet bij NEH en zullen daar ook in de toekomst blijven.

Door de combinatie van intern beheer, externe expertise en continue monitoring worden de risico's rondom informatiesystemen en -beveiliging beheersbaar gehouden.

Meer over automatisering, ICT en informatiebeveiliging is te lezen in §4.2.7.

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 intern en extern kennis en ervaring uit. Meer over privacy bij § 4.2.11.

Externe risico's

Externe risico's doen zich voor bij de waarde van het vastgoed en de 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 de woningen 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 de krapte op de huizenmarkt stijgen de WOZ-waardes van onze woningen. De consequentie hiervan is een stijgende OZB-heffing en een hogere fiscale winst. In 2025 was de WOZ-waardestijging gemiddeld 8,2%.

Verantwoording

In 2025 werd verantwoording afgelegd aan de raad van commissarissen door middel van viermaandsrapportages. Deze tertiaalrapportage bestaat onder meer uit de volgende componenten:

- 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

4.5.1 Samenstelling en ontwikkelingen in 2025

De ondernemingsraad (OR) van NabijWonen bestond in 2025 uit:

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

Gedurende het jaar vonden enkele wijzigingen plaats. In maart 2025 beëindigde Marja haar dienstverband bij NabijWonen. In juni 2025 viel Ria uit wegens ziekte. Marcel en Mariken hebben daarop gezamenlijk de taken van de OR voortgezet.

In 2026 worden nieuwe OR-verkiezingen georganiseerd, met als doel de OR weer volledig te bezetten en de zichtbaarheid verder te vergroten.

4.5.2 Adviesaanvragen

De OR ontving en behandelde in 2025 2 adviesaanvragen:

1. Adviesaanvraag implementatie resultaatgericht werken
2. Adviesaanvraag ondernemingsplan

Beide aanvragen zijn besproken in een overlegvergadering. De OR bracht voor beide trajecten een positief advies uit.

4.5.3 Contact met de Raad van commissarissen

De OR voerde dit jaar het jaarlijkse gesprek met de voorzitter van de raad van commissarissen. Dit was een open en constructief gesprek, waarin relevante ontwikkelingen en aandachtspunten zijn gedeeld.

4.5.4 Overleg en overige activiteiten

In 2025 heeft de OR:

- 4 overlegvergaderingen gevoerd met de bestuurder en de HR-adviseur.
- 4 bijpraatmomenten gehad naar aanleiding van RvC-vergaderingen.
- 2 medewerkersvragen ontvangen over het generatiepact. Omdat deze betrekking hadden op individuele situaties, zijn deze teruggelegd bij de betreffende medewerkers en hun managers.

Daarnaast:

- De OR heeft input geleverd op het beleid voor *Great place to work*. De OR had hierbij enkele opmerkingen, daarom wordt dit onderwerp verder uitgewerkt in het eerste kwartaal van 2026.
- Marcel was aanwezig bij de toelichting van de arbodienst op het rapport van de RI&E.
- De OR heeft zorg geuit over het ziekteverzuim en dit actief onder de aandacht gebracht bij de bestuurder.

4.5.5 Fusie met Woningbouwvereniging Maarn

Per januari 2025 is de fusie met Woningbouwvereniging Maarn een feit. Voor de OR leverde dit in 2025 geen aanvullende acties op.

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 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 Wonen & Vastgoed. 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 het ondernemingsplan, het investeringsstatuut, de meerjarenbegroting, de jaarstukken van NabijWonen en Ws Maarn en het bod op de prestatieafspraken van de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

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 en later dit jaar vertaald naar het ondernemingsplan. De geformuleerde strategische doelstellingen zijn terug te vinden in beleidsnotities op deelterreinen. De meeste beleidsstukken zijn toegespitst op NabijWonen. Ook zijn er nog 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 opgesteld op basis van het jaarplan voor het komend jaar.
- In de 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 is het investeringsstatuut geactualiseerd. Ook is er een Treasuryscan uitgevoerd in 2025.
- Managementrapportages geven de raad van commissarissen zicht op de afwikkeling van het jaarplan en op de realisatie van de jaarbegroting, per tertiaal.
- In de tertiaalrapportage wordt tevens 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 is in 2025 geoptimaliseerd.
Daarnaast wordt aan de hand van een projectenoverzicht 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 Toezichtsvisie; visie op besturen en toezichthouden.

De verschillende documenten, reglementen en criteria waaraan getoetst wordt en toezicht wordt gehouden, zijn samengevoegd in het management control framework (MCF). Het MCF wordt in 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 2025 uit de volgende personen:

Leden	Profiel
Dirk Dekker (1959)	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 2025 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 2025 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 2025 uit Gregor Smeets (voorzitter) en Rianne van der Slot.
- Commissie Wonen & Vastgoed
De Commissie Wonen & Vastgoed 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 2025 uit Minko de Weerd (voorzitter) en Loes van der Sluis.

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 2025 is de raad van commissarissen niet gewijzigd.

Rooster van aftreden

Dirk Dekker en Minko de Weerd zijn in 2025 herbenoemd, voor een tweede termijn.

Commissaris	Eerste benoeming	Herbenoembaar/ herbenoeming	Aftredend/ afgetreden
Dirk Dekker	01-09-2021	01-09-2025	01-09-2029
Gregor Smeets	01-07-2020	01-07-2024	01-07-2028
Minko de Weerd (H)	01-09-2021	01-09-2025	01-09-2029
Rianne van der Slot	01-07-2022	01-07-2026	
Loes van der Sluis	01-07-2020	01-07-2024	01-07-2028

Belet

Eén commissaris is in 2025 langer dan een maand afwezig geweest, waardoor volgens de statuten sprake is van *belet*. De overblijvende commissarissen hebben de volledige taken van de raad waargenomen en waren volledig bevoegd tot het nemen van besluiten. De raad van commissarissen was eind 2025 weer voltallig.

4.6.2 Governance en integriteit

Bestuur en raad van commissarissen hebben blijvend aandacht voor de juiste onderlinge afstemming. 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. Er waren in 2025 geen bijzonderheden.

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 gemiddeld 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 2025 de verplichte norm behaald.

Commissaris	Overzicht PE-punten verslagjaar			
	Overschot uit '24	Norm	Gehaald '25	Overschot '25
Dirk Dekker	5	5	0	0
Rianne van der Slot	5	5	1	1
Gregor Smeets	1	5	6	2
Minko de Weerd	4	5	1	0
Loes van der Sluis	5	5	6	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 de 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 periode 2023, 2024 en 2025. Camiel Schuurmans behaalde in deze periode in totaal 59 PE-punten.

Na de afronding van de Master of Science in Real Estate (MSRE) in 2022 (497 PE-punten), heeft de bestuurder zich volledig op de fusievoorbereidingen gericht.

Eind 2025 is de bestuurder het Commissaris en Toezichthouder programma aan de Tilburg University gestart (48 PE-punten). Naar verwacht wordt 2026 afgerond met de minimale puntenvereiste van een driejaarsperiode.

4.6.4 Bijeenkomsten

In 2025 kwam de raad van commissarissen vijf keer bij elkaar voor overleg; vier keer voor een reguliere vergadering en één keer voor een strategische zomersessie. Deze strategische brainstormsessie – met het ondernemingsplan als onderwerp – vond plaats met het managementteam.

Op 17 juli is een extra AC-overleg ingepland waarin de tertiaalrapportage en de fasering van projecten is besproken. Daarnaast is het ontwikkelplan van de afdeling Financiën & ICT besproken.

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

- Managementrapportages;
- Accountantsverslag;
- Integriteit;
- Governance;
- Correspondentie van Aw en WSW;
- Risicomanagement;
- Jaarverslagen en -rekeningen, van NabijWonen en Ws Maarn;
- (Meerjaren) begroting NabijWonen;
- Ondernemingsplan 2026-2030;
- Huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging;
- Bod op de prestatieafspraken gemeente Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede;
- Bouwprojecten;
- Financieel beleid;
- Resultaatgericht samenwerken (RGS);
- Verlenging contract controller;
- Herbenoeming commissarissen;
- Opdrachtverstrekking visitatie;
- Prestatieafspraken Zeist en Utrechtse Heuvelrug;
- Rooster van aftreden.

Goedgekeurd/vastgesteld zijn:

- Bezoldiging;
- Meerjarenbegroting 2026-2035;
- Jaarverslag en jaarrekening NabijWonen 2024;
- Jaarverslag en jaarrekening Ws Maarn 2024;
- Controleplan interne beheersing;
- Bouwprojecten (acht woningen Leersum, 18 woningen Wijk bij Duurstede);
- Investeringsvoorstel Waterwinpark, Zeist;
- Het Bod op de prestatieafspraken gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Het Bod op de prestatieafspraken gemeente Wijk bij Duurstede;
- Herbenoemingen commissarissen in raad;
- Verslagen vergaderingen;
- Verslag zelfevaluatie;
- Treasuryjaarplan;
- Ondernemingsplan 2026-2030;
- Strategisch kaderdocument RGS;
- Begroting 2026-2035;
- Jaarrekening Lange Dreef BV
- Jaarrekening Lange Dreef CV
- Jaarstukken Heuvelrug Commandiet B.V.;
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten 2024;
- Investeringsstatuut;
- Vergaderschema 2026.

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 jaargesprek van de huurdersorganisaties en de raad van commissarissen/ Commissie Wonen & Vastgoed, is in november stilgestaan bij het ondernemingsplan, vastgoedprojecten en resultaatgericht samenwerken.

Met de ondernemingsraad stond het gesprek van de raad van commissarissen vooral in het teken van algemene zaken, werkdruk, ziekte en de samenwerking met de bestuurder.

Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2025 vier keer bijeen in reguliere vergaderingen. En twee keer voor het bespreken van een ontwikkelplan voor de afdeling Financiën & ICT en het financiële toetsingskader van investeringen en de verslaglegging.

Onderwerpen die tijdens de reguliere vergaderingen aan de orde kwamen waren:

- Accountantsverslag van NabijWonen;
- Accountantsverslag van Ws Maarn;
- Jaarstukken Ws Maarn, 2024;
- Jaarstukken NabijWonen, 2024;
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten BV;
- Jaarstukken Lange Dreef BV;
- Jaarstukken Lange Dreef CV;
- Jaarstukken Heuvelrug Commandiet;
- Investeringsstatuut;
- Kaderbrief meerjarenbegroting 2026-2040;
- Meerjarenbegroting 2026-2035;
- Correspondentie met Aw en WSW;
- Impact van de huurbevriezing;
- Controleplan interne beheersing;
- Controleplan accountant;
- Managementrapportages;
- Treasuryactiviteiten, waaronder treasuryjaarplan 2026;
- Herbenoeming controller;
- Bouwprojecten (Waterwinpark).

Commissie Wonen & Vastgoed

De Commissie Wonen & Vastgoed kwam in 2025 vier keer bijeen in reguliere vergaderingen.

Onderwerpen die aan de orde kwamen waren:

- Huurbeleid en huurverhoging;
- Flowchart projecten;
- Projecten (Bijenlaan, Hofje van Zeist, Waterwinpark);
- Managementrapportages;
- Jaarstukken Ws Maarn;
- Jaarstukken NabijWonen;
- Prestatieafspraken gemeenten Utrechtse Heuvelrug;
- Bod op prestatieafspraken Wijk bij Duurstede;
- Pitches visitatiebureaus;
- Projectenrapportage;
- Resultaat Gericht Samenwerken (RGS);
- Investeringsstatuut;
- Ondernemingsplan;
- Terugkoppeling jaargesprekken met huurdersorganisatie;
- Bewonersavond Maarn-Maarsbergen en dankdag voor bewoners in Zeist, Doorn en Driebergen.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft tot taak 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 van nieuwe leden van de raad van commissarissen en bestuur.

In 2025 heeft de Remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder naast informele voortgangsgesprekken ook reguliere formele gesprekken gevoerd op:

- 20 januari
- 16 juni
- 15 december

In deze gesprekken zijn, naast de jaarlijks vastgestelde doelstellingen, de ontwikkelingen binnen NabijWonen doorgenomen, zoals de personele bezetting en (huurders)organisatie.

Op 15 december 2025 heeft een beoordelingsgesprek plaatsgevonden. In dit gesprek is teruggekeken op het functioneren van de bestuurder in het jaar 2025 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 2026 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 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 2025 is helaas door omstandigheden doorgeschoven naar begin 2026. Deze zelfevaluatie is zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie wordt vastgelegd in een verslag. Tijdens deze zelfevaluatie wordt onder andere stilgestaan bij de invulling van de Auditcommissie en Commissie Wonen & Vastgoed, de samenstelling van de raad en het aftreeschema. Daarnaast wordt teruggekeken en vooruitgeblikt op het toezicht op de strategie en de financiën van de organisatie en de operationele uitdagingen. Tijdens de zelfevaluatie 2025 zal ook worden stilgestaan bij de invulling van de rollen die de raad van commissarissen vervult, het samenspel met de bestuurder en de onderlinge samenwerking, zowel in relatie als op inhoud. In de voorbereiding hebben de commissarissen gebruik gemaakt van de tool van VTW, waarbij een uitgebreide vragenlijst is ingevuld en analyse is gemaakt.

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 2025.

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.

Minko de Weerd

- Regiomanager Portaal Eemland

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 PrO de Baander, Amersfoort (15 juli – 31 december)

Gregor Smeets

- Bestuursvoorzitter van Pensioenfonds Achmea
- Voorzitter RvC MaasWonen, Rotterdam
- Penningmeester Stichting Sociëteit SALVE
- Bestuurslid Boumastichting

De directeur-bestuurder heeft, naast zijn functie, onbezoldigde nevenfuncties:

- Bestuurder Heuvelrug Wonen Commandiet BV
- Bestuurder Heuvelrug Energiediensten BV
- 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 F. NabijWonen wordt bestuurd door één directeur.

Zijn bezoldiging valt binnen de maximale vergoeding conform de WNT.

Er zijn in 2025 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.

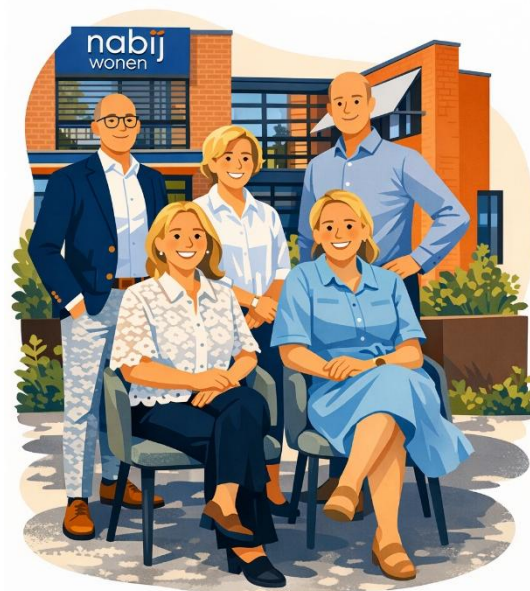
4.6.10 Goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en vaststelling jaarrekening

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het hier voorliggende bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening over het verslagjaar 2025. Tevens heeft hij kennisgenomen 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 15 juni 2026 heeft de raad van commissarissen zijn goedkeuring aan het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag en zijn vaststelling aan de jaarrekening over het verslagjaar 2025 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

Namens de raad van commissarissen,
Dirk Dekker, voorzitter



4.7 Verslag van huurdersorganisaties

Bijdrage van HBV-HW, Stichting huurdersbelangen Prisma en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

4.7.1 Inleiding

Per 2025 zijn NabijWonen en WS Maarn gefuseerd. Dit betekent in de samenwerking van de huurdersorganisaties van voormalig RK Zeist (Stichting huurdersbelangen Prisma) en Heuvelrug Wonen (HBV-HW) dat er ook een derde huurdersorganisatie deelneemt: Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. De fusie tussen de corporaties is voltooid, de huurdersorganisaties zijn nog gescheiden. Er wordt gewerkt aan het opzetten van een gezamenlijke organisatie, en waar mogelijk werken de huurdersorganisaties met elkaar samen. De drie huurdersorganisaties zijn actief in hun eigen gemeente(n) waar NabijWonen het woningbezit heeft; HBV-HW in de gemeentes Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede, Stichting huurdersbelangen Prisma in Zeist en Huurdersraad Maarn-Maarsbergen in Maarn en Maarsbergen.

We blijven ons inzetten voor de belangen van huurders en zorgen ervoor dat hun stem gehoord wordt bij NabijWonen, de gemeenten en anderen.

4.7.2 Samenwerking

In nauwe samenwerking met NabijWonen hebben de huurdersorganisaties een actieve bijdrage geleverd aan het ontwikkelen van beleid en aan de communicatie richting huurders. Klachten en zorgen die door huurders werden geuit, evenals lopende afspraken met bewonerscommissies, zijn tijdig besproken en bij NabijWonen onder de aandacht gebracht. Hierdoor konden knelpunten snel worden opgepakt en opgelost. Bovendien zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist en met de verschillende woningcorporaties en andere huurdersorganisaties. Deze afspraken hebben betrekking op uiteenlopende thema's die van belang zijn voor onze achterban, zoals leefbaarheid, onderhoud en betaalbaarheid van woningen.

De prestatieafspraken met de gemeente Wijk bij Duurstede zijn met een jaar verlengd, tot en met 2026.

Om de samenwerking met andere huurdersorganisaties te versterken, hebben de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen, HBV-HW en Stichting huurdersbelangen Prisma deelgenomen aan gezamenlijke overleggen. Dit type overleg bood ruimte voor het uitwisselen van ervaringen en het gezamenlijk oppakken van vraagstukken.

In vier bijeenkomsten, onder externe begeleiding, hebben de huurdersorganisaties met elkaar en met NabijWonen intensief gesproken over de samenwerking onderling.

De samenwerking met NabijWonen heeft in het afgelopen jaar verschillende vormen aangenomen. Zo zijn er niet alleen nieuwe contacten gelegd, maar zijn ook bestaande relaties actief onderhouden. Dit heeft gezorgd voor een constructieve en open communicatie tussen beide partijen.

Een belangrijk onderdeel van deze samenwerking was de gezamenlijke organisatie van een bewonersavond voor huurders in Maarn en bijeenkomsten in, Doorn, Driebergen en Zeist. Tijdens deze bijeenkomsten kregen huurders de gelegenheid om vragen te stellen, hun wensen kenbaar te maken en in gesprek te gaan met zowel NabijWonen als de (desbetreffende, lokale) huurdersorganisatie.

Gedurende het jaar vonden er diverse overleggen plaats met de (huurders) organisaties van NabijWonen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn lopende zaken besproken, zijn signalen vanuit de huurders gedeeld en is gezamenlijk gezocht naar oplossingen voor eventuele knelpunten.

Daarnaast zijn nieuwe huurders in Maarn en Maarsbergen persoonlijk verwelkomd. Hiermee beoogde de Huurdersraad een warm welkom te bieden en het contact laagdrempelig te houden, zodat nieuwe bewoners zich snel thuis voelen en gemakkelijk hun weg kunnen vinden binnen de organisatie.

Tot slot is er contact gelegd met de geschillenadviescommissie (GACWijDUZ). Dit contact draagt bij aan een goede belangenbehartiging, doordat huurders een laagdrempelige mogelijkheid hebben om geschillen aan te kaarten en gezamenlijk tot oplossingen te komen.

4.7.3 Besproken onderwerpen

De huurdersorganisaties hebben onder andere gesproken over onderstaande onderwerpen. Deze zijn gezamenlijk of zelfstandig door de huurdersorganisaties behandeld.

- Ondernemingsplan NabijWonen
- Bestuursvergaderingen
- Kwartaaloverleggen met de manager Bewoners en buurten (gezamenlijk)
- Overleg tussen Stichting huurdersbelangen Prisma, Huurdersraad Maarn-Maarsbergen en de HBV-HW (gezamenlijk)
- Bijeenkomsten met bewonerscommissies (afzonderlijk)
- Woonzorgvisie Zeist en Utrechtse Heuvelrug (afzonderlijk)
- Prestatieafspraken (afzonderlijk)
- Samenwerking van huurdersorganisaties
- Participatie

- Duurzaamheid en energiecontracten
- Geschillencommissie
- ALV vergadering (afzonderlijk en van toepassing voor de HBV-HW)
- Gesprekken met de leden van de RvC en de directeur-bestuurder (gezamenlijk)
- Bijeenkomst stakeholders (gezamenlijk)
- Huurdersbijeenkomst Stichting huurdersbelangen Prisma (afzonderlijk)

4.7.4 Bestuur huurdersorganisaties

Bestuur HBV-HW

De HBV-HW heeft drie bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen:

Remko Zuidema, voorzitter;
Hans Hillebrand, secretaris;
Alphons de Lange, bestuurslid.

Bestuur Stichting huurdersbelangen Prisma Zeist

Het bestuur bestaat begin 2025 uit twee leden:

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

Begin 2025 is Diana Versteegh het bestuur komen versterken. Haar taak is secretariaat. Vanaf februari 2025 krijgt zij een baan aangeboden bij NabijWonen en verlaat ze de huurdersorganisatie.

In september verlaat ook Martin Verbruggen Stichting huurdersbelangen Prisma. Vanaf dat moment bestaat de huurdersorganisatie Stichting huurdersbelangen Prisma alleen nog uit Jeanne Dorrestein. Zij wordt bijgestaan door de andere twee huurdersorganisaties.

Bestuur Stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

Het bestuur van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen bestaat uit:

- Guy Stanworth, voorzitter;
- Esmeralda Lopez, secretaris;
- Angelique Balfoort, bestuurslid.

4.7.5 Vergaderingen, overleggen en nabij-zijn

Het bestuur van de drie huurdersorganisaties hebben regelmatig met elkaar vergaderd. Tijdens deze vergaderingen stond de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en binnen de huurdersorganisaties centraal. Daarnaast is gesproken over onderwerpen als betaalbaarheid (huurbeleid), duurzaamheid, participatie, de woonzorgvisie en lokale prestatieafspraken, de portefeuillestrategie en het ondernemingsplan van NabijWonen.

Daarnaast was het bestuur vertegenwoordigd o.a. bij de bewonersdagen in de verschillende kernen, de oplevering van projecten in Zeist en Leersum en de projectinformatiebijeenkomsten in Doorn (golfterrein) en Zeist (Eikenstein).

De bestuursorganen van HBV-HW, Stichting huurdersbelangen Prisma Zeist en de Huurdersraad 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, Cothen/Wijk bij Duurstede, Maarn en Maarsbergen.

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, onderhoud en verduurzaming worden besproken en de voortgang per kwartaal wordt geëvalueerd. Ook vindt het gesprek plaats over lopende projecten.

HBV-HW heeft als enige huurdersorganisatie een verenigingsvorm. Het bestuur heeft daarom op 10 september 2025 in Doorn een algemene ledenvergadering (ALV) gehouden.

4.7.6 Bewonersdagen

NabijWonen heeft in verschillende dorpskernen 'bewonersdankdag' gehouden. De huurdersorganisaties waren hierbij aanwezig. Op 13 november gingen de huurdersorganisaties samen met het managementteam en de directeur-bestuurder op een 'mini-roadtour' met als doel om nabij te zijn. Hierbij gingen we samen met de wijkteams op locatie in gesprek met bewoners in Zeist, Driebergen en Doorn om te horen wat er goed gaat en wat beter kan.

Op 5 november hield NabijWonen een bewonersavond in Maarn-Maarsbergen om terug te blikken op de fusie en de ervaringen van de eerste maanden te delen. Voorzitter Guy Stanworth van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen deelde hoe de huurdersraad zich inzet voor bewoners en sprak zijn waardering uit voor het Wijkteam Zeist – Maarn, voor hun betrokkenheid en zichtbaarheid in de wijk.

Ook bij de buurtdag in Tuindorp (Maarn) en open dag van Eikenstein (Zeist) waren de huurdersorganisaties aanwezig.

4.7.7 Kennis en kunde

Naast de gesprekken met NabijWonen, waarbij kennis en ervaringen worden uitgewisseld, voeren de huurdersorganisaties ook regelmatig gesprekken met de lokale politiek. Er worden regelmatig bijeenkomsten van de gemeenten bijgewoond, of wordt de huurdersorganisatie uitgenodigd voor een overleg over de prestatieafspraken en de woonzorgvisie. Daarnaast wonen de huurdersvertegenwoordigers regelmatig voorlichtingsbijeenkomsten van de Woonbond bij over diverse onderwerpen die direct met huurders en woningcorporaties te maken hebben.

Ook organiseren de huurdersorganisaties zelf bijeenkomsten voor bewoners om op te halen wat er leeft. Dit levert altijd veel vragen, klachten en complimenten op, waar de huurdersorganisaties dan weer mee aan de slag gaan.

Namens de huurdersorganisaties
HBV-HW, Stichting huurdersbelangen Prisma en Huurdersraad
Maarn-Maarsbergen



Ondertekening Bestuursverslag

Het bestuursverslag 2025 van NabijWonen is vastgesteld door het bestuur op 24 juni 2026.
Het bestuursverslag 2025 van NabijWonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 24 juni 2026.

Doorn, 24 juni 2026
Bestuur voor akkoord

C.H. Schuurmans

Raad van commissarissen voor akkoord

D. Dekker

G. Smeets

L. van der Sluis

M. de Weerd

R. van der Slot

5 Volkshuisvestingsverslag 2025

5.1 Nabij in Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist

We zijn letterlijk thuis in Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist. We weten wat er speelt bij bewoners, gemeenten en maatschappelijk partners. Dit doen we door de inzet van de drie wijkteams. Deze teams leggen gemakkelijk contact met bewoners bij vragen of problemen en gaan actief de wijk in voor het gesprek met onze bewoners. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de wijken met bijvoorbeeld spreekuren, bewonersdankdagen, gesprekken met bewoners bij bezoeken door het wijkteam van hun woningcomplex, de sociaal wijkbeheerders en de huismeesters, wat bijdraagt aan laagdrempelige communicatie. 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.

5.2 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. In de periode 2025–2035 willen we minimaal 560 nieuwe DAEB-woningen realiseren, waarvan zo'n 200 tussen 2026 en 2030. In 2025 hebben we 20 sociale huurwoningen opgeleverd. In 2026 verwachten we ruim 100 woningen op te leveren.

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 E, F, G. Daarbij nemen we ook D labels mee.

Ons ondernemingsplan en de portefeuillestrategie zijn de basis voor ons beleid, dat mede bepaald wordt door de Nationale Prestatieafspraken (NPA), Regionale Woondeal U10 (2023) en Lokale Prestatieafspraken met de gemeenten.

5.2.1 Bestaand bezit

Samenstelling woningvoorraad

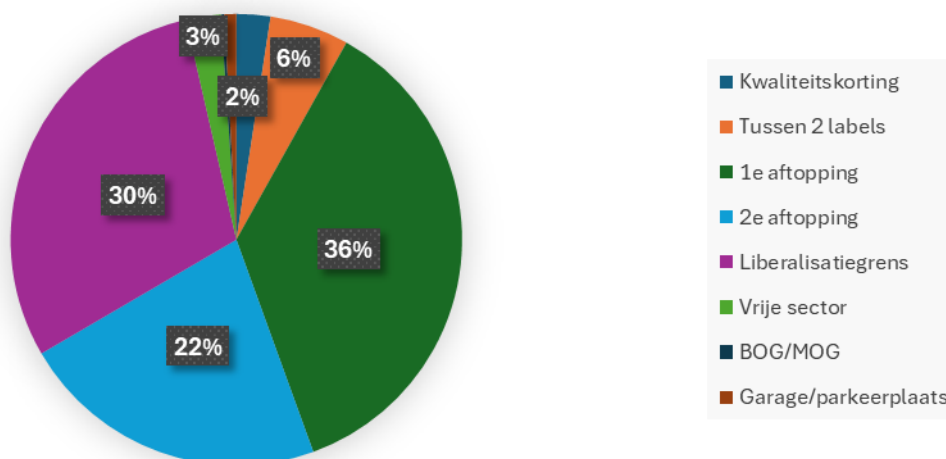
Op 31 december 2025 heeft NabijWonen 5.255 woningen in exploitatie, waarvan 5.122 DAEB-woningen (97,5%) en 133 niet-DAEB-woningen (2,5%). Het aantal eengezinswoningen is 2.774 de overige woningen zijn appartementen. Het aantal overige verhuurbare eenheden is 58.

De voorraad DAEB en niet-DAEB verdeling en in (streef)huurprijsklassen is als volgt:

VHE's per 31-12-2025	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Verdeling
Kwaliteitskorting	129		129	2,4%
Tussen 2 labels	302		302	5,7%
1e aftopping	1.931		1.931	36,3%
2e aftopping	1.176		1.176	22,1%
Liberalisatiegrens	1.584		1.584	29,8%
Vrije sector		133	133	2,5%
BOG/MOG	6	7	13	0,2%
Garage/parkeerplaats		45	45	0,8%
Totaal	5.128	185	5.313	100,0%

Woningen (excl. BOG/MOG en parkeren)	5.122	133	5.255
Verdeling DAEB / Niet-DAEB	97,5%	2,5%	

Percentage woningen en huurprijsklasse NabijWonen 2025



In 2025 is het bezit van NabijWonen als volgt opgebouwd per gemeente en plaats:

Locatie	Woningen regulier	Flex	Student	Extramuraal	Intramuraal	MOG	BOG	Parkeren	Totaal
Utrechtse Heuvelrug									
Doorn	992							18	1.010
Driebergen	2.009		14	26				6	2.049
Leersum	476								482
Maarn	253								253
Maarsbergen	58								58
Wijk bij Duurstede									
Cothen	305					7	1		313
Wijk bij Duurstede		52							52
Zeist									
Zeist	955		8		35	3	2	21	1.024
Huis ter Heide	72								72
Totaal	5.120	52	22	26	35	10	3	45	5.313

5.3 Mutaties en ontwikkeling van de woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad in 2025 kenmerkte zich door beperkte mutaties en een nadruk op verkenning en voorbereiding.

5.3.1 Verkoop huurwoningen

In 2025 is 1 DAEB-woning verkocht. Het betreft een kluswoning in een blokje van 4 woningen, waarvan er 3 eerder verkocht zijn. De woning is met voorrang verkocht aan een huurder van ons uit Driebergen.

5.3.2 Sloop/woningonttrekking

In 2025 zijn geen woningen gesloopt of uit exploitatie gehaald.

5.3.3 Uitbreiding bestaande voorraad

In 2025 is NabijWonen gestart met een verkennende fase om mogelijkheden te onderzoeken voor uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Daarbij worden onder andere woningsplitsing en optoppen (het toevoegen van extra bouwlagen) verkend als mogelijke oplossingsrichtingen.

Tegelijkertijd is gewerkt aan het verder vormgeven van het strategisch voorraadbeheer en het assetmanagement, uitgaande van de portefeuillestrategie. Deze strategie vormt het kader voor de toekomstige uitwerking van complexplannen, waarin per wooncomplex strategische keuzes worden gemaakt.

Hiermee wordt toegewerkt naar een optimale inzet van de bestaande vastgoedportefeuille in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. In het ondernemingsplan is het onderzoeken van mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande woningvoorraad expliciet als doelstelling voor de komende jaren opgenomen.

5.4 Nieuwbouw landelijke opgave en lokale realisatie

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat woningcorporaties in de periode 2022 tot en met 2030 gezamenlijk circa 250.000 sociale huurwoningen (DAEB) en circa 50.000 midden-huurwoningen realiseren. Landelijk wordt toegewerkt naar een structurele productie van circa 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar, passend bij de lokale volkshuisvestelijke opgave en bij de financiële en organisatorische mogelijkheden van de woningcorporaties. Voor NabijWonen betekent dit een beoogde bijdrage van gemiddeld circa 65 woningen per jaar.

De landelijke prestatieafspraken zijn lokaal uitgewerkt in prestatieafspraken met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist, in samenhang met de gemeentelijke woonvisies en in overleg met de betrokken huurdersorganisaties. In alle drie de gemeenten ligt de nadruk op het toevoegen van betaalbare en passende huurwoningen, met een substantieel aandeel sociale huur en aandacht voor middenhuur om doorstroming te bevorderen. De lokale prestatieafspraken kennen inhoudelijk vergelijkbare uitgangspunten, waarbij per gemeente accenten worden gelegd die aansluiten bij de lokale woningbehoefte en woningbouwprogrammering.

Binnen deze kaders werkt NabijWonen aan de realisatie van nieuwbouw die aansluit bij de lokale volkshuisvestelijke opgave en bij de financiële en organisatorische mogelijkheden.

5.4.1 Realisatie per gemeente

Utrechtse Heuvelrug

In 2025 heeft NabijWonen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug twintig nieuwe sociale huurappartementen gerealiseerd.

Wijk bij Duurstede

In 2023 en 2024 heeft NabijWonen in de gemeente Wijk bij Duurstede 52 flexwoningen gerealiseerd. De gemeente heeft zich positief uitgesproken over dit nieuwbouwproject, dat een belangrijke bijdrage levert aan de lokale woningopgave. Mede op basis van deze samenwerking is vanuit dit project afgesproken om aanvullend 18 flexwoningen te realiseren op het voormalig terrein van de gemeentewerf. In 2025 zijn hiervoor de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De verwachting was om deze flexwoningen voor het einde van 2025 te plaatsen. Vanwege onvoorziene problematiek, buiten de invloedssfeer van NabijWonen, worden deze woningen in 2026 geplaatst. Daarnaast is in 2025 met de gemeente verkend of een bestaand complex kan worden overgenomen en getransformeerd tot een jongerencomplex.

Zeist

In de gemeente Zeist is in 2025 verder gewerkt aan de herontwikkeling van de voormalige jeugdinrichting Eikenstein. Hier worden in 2026 in totaal 83 sociale huurappartementen opgeleverd.

Het marktaandeel van NabijWonen op de prestatieafspraken per gemeente is als volgt:

14% Wijk bij Duurstede

79% Utrechtse Heuvelrug

12% Zeist

Het huidige marktaandeel vormt het uitgangspunt, maar geen begrenzing. NabijWonen zet er nadrukkelijk op in om haar positie binnen de regio verder te versterken. Nieuwbouw speelt daarin een belangrijke rol. De in 2024 vastgestelde portefeuillestrategie geeft richting aan deze ontwikkeling en biedt handvatten voor het stapsgewijs vergroten van het woningaanbod. Vanuit dit strategisch kader draagt NabijWonen bij aan het tempo en de schaal van de regionale woningbouwopgave.

5.4.2 Gerealiseerde nieuwbouw

Met de in 2025 gerealiseerde nieuwbouw heeft NabijWonen een bijdrage geleverd aan het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen en het verlichten van de woningnood. Tegelijkertijd blijft de gerealiseerde productie met twintig woningen achter bij de beoogde gemiddelde productie van circa 65 woningen per jaar die nodig is om, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken en de lokale prestatieafspraken, structureel aan deze opgave bij te dragen. Deze afwijking onderstreept dat nieuwbouwontwikkeling in de praktijk een grillig en onzeker proces is, waarbij de jaarlijkse realisatie sterk afhankelijk is van planologische procedures, beschikbaarheid van locaties en overige externe omstandigheden.

In onderstaande tabel toont de gerealiseerde nieuwbouw voor 2025 weergegeven.

Locatie	Aantal woningen	Woningtype	Huurprijsklasse	Doelgroep
Utrechtse Heuvelrug				
Leersum	20	Appartementen	1e en 2e aftoppingsgrens	Starters en lokaal
Totaal	20			

Tegelijkertijd is in 2025 intensief gewerkt aan het creëren van nieuwe mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw. De acquisitie richt zich nadrukkelijk op het opbouwen en onderhouden van een stevig netwerk en het vroegtijdig in beeld komen bij potentiële locaties en ontwikkelingen. NabijWonen is op diverse plekken in gesprek en betrokken bij initiatieven, waarbij meerdere kansen en plannen in verschillende ontwikkelfasen verkeren. Dit kan ertoe leiden dat er jaren zijn waarin de feitelijke nieuwbouw lager uitvalt dan gewenst, terwijl er tegelijkertijd hard wordt gewerkt aan het veiligstellen van goede en kansrijke projecten voor de toekomst.

Tegen deze achtergrond is NabijWonen trots op de gerealiseerde nieuwbouw aan de Pomplaan, waarmee in 2025 een concrete bijdrage is geleverd aan de uitbreiding van de sociale huurvoorraad en aan de lokale volkshuisvestelijke opgave.

Het project Pomplaan Leersum blijft binnen het vastgestelde investeringsbesluit. De financiële realisatie ligt in lijn met het oorspronkelijk goedgekeurde budget.

5.4.3 Nieuwbouw

Pomplaan Leersum: 20 sociale huurappartementen opgeleverd

In 2025 zijn aan de Pomplaan in Leersum twintig nieuwe sociale huurappartementen opgeleverd. Dit vormt een belangrijke bijdrage aan het vergroten van het aanbod betaalbare huurwoningen binnen onze regio. De woningen zijn gerealiseerd op de locatie van de voormalige gemeentewerf van Leersum en vormen een voorbeeld van wat we kunnen bereiken als we locaties proactief benutten en kansen verzilveren.



Het appartementencomplex bestaat uit achttien driekamerwoningen en twee tweekamerwoningen voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren en lokale woningzoekenden. De woningen zijn uitgevoerd zonder aardgasaansluiting en voorzien van zonnepanelen, passend bij de duurzaamheidsambities van NabijWonen én de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Hoewel de realisatie van twintig nieuwbouwappartementen onder de jaarlijkse streefaantallen ligt, toont dit project wat mogelijk is als we samen met gemeenten, partners en andere betrokken partijen blijven inzetten op kansen en locaties. Alles wat we kunnen bouwen, doen we om woningzoekenden een eerlijke kans te geven op een thuis.

De feestelijke oplevering in mei 2025 aan de nieuwe bewoners onderstreept niet alleen de realisatie zelf, maar ook de waarde van dit project voor de lokale gemeenschap. We markeren dit nieuwbouwproject, dat in goede samenwerking met woningzoekenden, bewoners en samenwerkingspartners tot stand is gekomen, als een belangrijk moment voor de lokale woningbouwopgave.



"Bouwen, bouwen en verduurzamen."

5.4.4 Nieuwbouwkansen

Dynamiek van de nieuwbouwopgave

Het realiseren van extra sociale huurwoningen kent geen vast of voorspelbaar verloop. Het is een proces dat afhankelijk is van meerdere, met elkaar samenhangende voorwaarden. De beschikbaarheid van geschikte locaties, financiële randvoorwaarden, beleidsmatige ruimte en de mate van samenwerking met gemeenten en marktpartijen spelen hierin een doorslaggevende rol. Deze combinatie van factoren maakt dat zowel het tempo als de schaal van nieuwbouw- en transformatieprojecten per locatie kan verschillen.

Ontwikkeling van nieuwbouwkansen

Binnen NabijWonen wordt actief ingezet op het in beeld brengen en ontwikkelen van nieuwbouwkansen. De directeur Acquisitie en Ontwikkeling richt zich daarbij op het vroegtijdig identificeren van potentiële locaties voor nieuwbouw en herontwikkeling. Eind 2025 zijn circa zestien mogelijke nieuwbouwprojecten in beeld, die zich in uiteenlopende fasen van verkenning en voorbereiding bevinden.

Kansrijke ontwikkellocaties

Gezamenlijk vormen deze initiatieven een gevarieerd en breed palet aan projecten. Het gaat daarbij om zowel kleinschalige ontwikkelingen met een relatief korte doorlooptijd als om grotere gebiedsontwikkelingen met een langere termijnhorizon. Binnen dit geheel zijn vier locaties aangewezen waar naar verwachting ruimte is voor realisatie van meer dan honderd sociale huurwoningen per locatie. Juist deze grootschalige projecten zijn van betekenis om op langere termijn invulling te geven aan de afgesproken regionale woningbehoefte, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (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.

Afstemming en planvorming

Voor alle genoemde locaties is NabijWonen in overleg met de betrokken gemeenten. In drie van de 4 gevallen vindt dit overleg plaats samen met projectontwikkelaars.

De woningbouwprogramma's voor deze locaties bevinden zich nog in een verkennende fase en zijn nog niet definitief vastgesteld. Daarbij lopen ambities uiteen. De gemeente Wijk bij Duurstede en de provincie zijn het in 2025 eens geworden over 669 woningen. Waarbij de provincie het omleggen van de rondweg voor haar rekening neemt. Hiermee liggen de gezamenlijke doelstellingen en kaders meer op één lijn. In andere gebieden, zoals het stationsgebied Driebergen-Zeist, zetten ontwikkelaars in op een aanzienlijk hogere woningdichtheid dan waar de gemeente op dit moment rekening mee houdt.

Realisatietermijn en fasering

Op basis van de huidige inzichten bieden deze vier locaties gezamenlijk ruimte voor circa 650 sociale huurwoningen. In een gunstig ontwikkelscenario kan dit aantal oplopen tot ongeveer 1.000 woningen. De Geer III lijkt het eerste grote ontwikkelproject te zijn waarvan, op basis van de huidige berichtgeving, de start medio 2028 wordt verwacht. De mate van betrokkenheid van NabijWonen zal de komende tijd blijken. Het plan heeft een doorlooptijd van 5 tot 10 jaar. Bij het PGGM project wil de ontwikkelaar de eerste woningen in 2030 opleveren. De andere projecten zijn naar verwachting pas op zijn vroegst over een periode van vijf jaar aan de orde. In de tussenliggende jaren blijft NabijWonen daarom aangewezen op kleinschaligere initiatieven om invulling te geven aan de woningbouwopgave.

Bij potentiële uitbreidingen wordt gestuurd op zorgvuldige afweging, passend binnen de beschikbare middelen en maatschappelijke opgaven.

5.4.4.1 Ontwikkeling van nieuwbouwprojecten

NabijWonen werkt aan meerdere nieuwbouwprojecten die zich in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden. Een deel van deze projecten bevindt zich in de voorbereidingsfase, waarin plannen verder worden uitgewerkt en de financiële haalbaarheid zorgvuldig wordt getoetst.

Voor een aantal projecten is inmiddels een bestuurlijk besluit genomen om over te gaan tot uitvoering. Daarnaast zijn er projecten waarvan de bouw aan het einde van 2025 is gestart. Met deze projecten werkt NabijWonen gericht aan de uitbreiding van de woningvoorraad en levert zij een structurele bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave.

Aan het einde van 2025 zijn de volgende projecten in uitvoering of voorbereiding:

In de voorbereidingsfase:

- De Oude Kolk Leersum; 6 sociale huurwoningen;
- Buurtsteeg Maarn; 16 appartementen;
- De Loefer Wijk bij Duurstede; transformatie jongerencomplex.

Richting uitvoerende fase:

- Bijenlaan Leersum; 8 flexwoningen;
- Lomboklaan; 2 beneden en 2 bovenwoningen;
- Waterwinpark Zeist; 14 geschakelde woningen kleinschalig wonen.

In de realisatiefase:

- Eikenstein Zeist; 83 woningen oplevering mei 2026;
- Gemeentewerk Wijk bij Duurstede; 18 flexwoningen.

5.4.5 Doelgroepen en toewijzing

Verhuringen en woningtoewijzing

In 2025 zijn er in totaal 285 woningen verhuurd. Dit is inclusief 20 nieuwbouwwoningen Pomplaan in Leersum. Het aantal mutaties is teruggelopen in vergelijking met vorig jaar. De mutatiegraad is gedaald van 5,8% naar 5,1%. Dit wijkt af van het beeld in de regio waar de mutatiegraad iets toeneemt. De belangrijkste reden hiervoor is het relatief lage aantal nieuwe woningen dat we in 2025 hebben opgeleverd. Nieuwe woningen zorgen voor extra mutaties in de bestaande voorraad. Voor 2026 staat er een groter aantal nieuw op te leveren woningen op de planning.

	Status- houders	*) Uitstroom MOBW	Urgenten	**) Overige bijzondere doelgroepen	Onzelf- standig	Regulier	Vrije sector	Totaal
UH	22	8	31	9	4	132	4	210
Zeist	2	2	11	2	2	34	5	58
WBD	5	0	0	0	0	12	0	17
Totaal	29	10	42	11	6	178	9	285

Overzicht verhuringen

*) MOBW = uitstroom van Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen

**) Woningruil, beheerdersbelang, Doorbraakwoning Zeist

	T/m kwaliteits- kortingsgrens € 477,20	Van kwaliteits- kortingsgrens t/m lage aftoppings- grens € 682,97	Van lage t/m hoge aftoppings- grens € 731,93	Van hoge aftoppings- grens t/m DAEB- huurgrens € 900,07	Vanaf DAEB- huurgrens > € 900,07	Totaal
UH	21	126	32	27	4	210
Zeist	3	24	12	14	5	58
WBD	0	12	4	1	0	17
Totaal	24	162	48	42	9	285

Verhuren naar huurprijscategorie

Passend toewijzen en toewijzing middeninkomens

In het afgelopen jaar is ruim 98% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep passend toegewezen. De minimale eis voor passend toewijzen is 95%. In de Utrechtse Heuvelrug zijn drie grote gezinswoningen toegewezen aan statushouders met een groot gezin.

Er is één sociale huurwoning aan een huurder met een middeninkomen toegewezen.

Prestatieafspraken

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. Dit verschilt per gemeente. In onderstaande tabel zien we dat het gemiddelde percentage in Zeist en Wijk bij Duurstede er net onder blijft. In de Utrechtse Heuvelrug komt het percentage met 33% hoog uit. We hebben in de tweede helft van het jaar een extra inspanning geleverd voor het huisvesten van statushouders. Daarmee hebben we er samen met de gemeente en Rhenam Wonen voor gezorgd dat de toezichtsklasse verbeterd is naar trede 2.

De interventieladder is het stapsgewijze afwegingskader dat de provincie (als toezichthouder) gebruikt om te bepalen of en hoe moet worden ingegrepen wanneer een gemeente haar wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders niet (voldoende) uitvoert.

Het is onderdeel van het interbestuurlijk toezicht zoals geregeld in de Wet Revitalisering Generiek Toezicht.

De interventieladder bij huisvesting van statushouders werkt als volgt:

1. Signaleren dat de taakstelling niet gehaald dreigt te worden.
2. Onderzoeken waar het probleem zit.
3. Afspraken maken en monitoren van verbetering.
4. Vooraankondiging indien verbetering uitblijft.
5. Indeplaatsstelling door de provincie.
6. Uitvoeren van de taak door de provincie.

Het doel van de provincie naar de gemeente is steeds: eerst ondersteunen, dan pas ingrijpen.

	Status- houders	Uitstroom MOBW	Urgenten	Overige bijzondere doelgroepen	Totaal	% Totaal
UH	22	8	31	8	69	33%
Zeist	2	2	11	2	17	29%
WBD	5	0	0	0	5	29%
Totaal	29	10	42	10	91	32%

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

Extra aandacht hebben we voor het aandeel sociale huurwoningen dat we toewijzen aan de primaire doelgroep. We hebben de afspraak dat we er naar streven dat we minimaal 70% van onze sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen. We zitten gemiddeld voor de drie gemeenten op ruim 64%. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug bedraagt het percentage 68%. Voor de gemeenten Zeist en Wijk bij Duurstede halen we respectievelijk 53% en 63%. In Zeist zijn er de afgelopen maanden relatief weinig woningen voor de primaire doelgroep vrijgekomen.

De taakstelling statushouders was in alle 3 de gemeenten een stevige opgave. De afname van het aantal mutaties maakte het nog uitdagender. We werken nauw samen met de drie gemeenten om onze bijdrage te kunnen leveren en de taakstellingen samen te kunnen halen. Met de gemeenten denken we samen in oplossingen.

In de gemeente Zeist hebben we ons aandeel geleverd. De gemeente Zeist zit helaas in trede 3 met actief toezicht van de provincie. We zijn samen met Woongroen en de gemeente bezig om doorstroomlocaties te vinden.

De grootste taakstelling viel binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hier hebben we, samen met de gemeente en Rhenam Wonen, de taakstelling gehaald. Dit ging, zeker in de laatste maanden, ten koste van de overige woningzoekenden. We hebben door de grote aantallen veel statushouders moeten plaatsen op plekken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Hier willen we volgend jaar meer aandacht voor. Goed nieuws is dat hierdoor de gemeente Utrechtse Heuvelrug naar toezichtsklasse 2 is gegaan. Dit betekent dat er geen actief toezicht meer is vanuit de provincie.

Bovendien zijn we samen met de gemeente al flink gevorderd met de opzet van een proef met woningdelen in Driebergen.

In de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we ook ons aandeel geleverd. Het behalen van de taakstelling is niet gelukt vanwege een sloop-nieuwbouwproject van WoonIn. We hopen volgend jaar een nieuwbouwproject in Wijk bij Duurstede op te leveren waarin we ook plaats hebben voor statushouders.

Woningmarkt

Populariteit

Het aantal reacties per aangeboden woning is in 2025 behoorlijk gestegen ten opzichte van 2024: Van gemiddeld 255 naar 314 reacties per aangeboden woning. Het gemiddeld aantal reacties varieert van 280 in Wijk bij Duurstede tot 327 in de Utrechtse Heuvelrug. Hiermee is het aantal reacties nog wel lager dan de gemiddeld 470 reacties in de andere regiogemeenten.

Wacht- en zoektijd nieuwe huurders

De zoektijd van onze nieuwe huurders is in het afgelopen jaar toegenomen van 5,2 naar 6,4 jaar. In de regio nam de zoektijd minder toe naar 5,8 jaar. De nieuwe huurders stonden gemiddeld 12 jaar ingeschreven.

Aanbiedingsresultaat

In 2025 hebben we minder weigeringen gehad dan in 2024. We hebben het afgelopen jaar woningen gemiddeld aan minder dan 3 kandidaten aangeboden om de woning te verhuren. In 2024 boden we woningen gemiddeld ruim 4 keer aan. In de regio steeg het aanbiedingsresultaat naar ruim 5 keer. We vermoeden dat onze persoonlijke aandacht een bijdrage levert aan het verbeterde aanbiedingsresultaat.

Herkomst nieuwe huurders

Waar komen onze nieuwe huurders vandaan? Voor NabijWonen in het geheel komt 52% van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente. Het beeld over de drie gemeenten is verschillend. In Zeist 44%, Utrechtse Heuvelrug 52% en in Wijk bij Duurstede 64%. De percentages hebben een relatie met de toepassing van voorrangregels lokale binding. In Zeist passen we die niet toe, terwijl we in Cothen daar wel veel gebruik van maken. Opvallend is een dertiental verhuringen van stadsvernieuwingsurgente uit Wijk bij Duurstede in de Utrechtse Heuvelrug.

5.4.6 Communicatie 'Zichtbaar en Nabij'

In 2025 heeft NabijWonen haar zichtbaarheid verder vergroot, zowel online als offline. Ons bereik op sociale media groeide aanzienlijk, waardoor we bewoners, stakeholders en geïnteresseerden nog beter konden informeren. Ook in de (lokale) kranten waren we goed zichtbaar, met aandacht voor prestatieafspraken met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist, nieuwbouwprojecten, zoals de oplevering van woningen aan de Pomplaan in Leersum, de aankondiging van acht rug-aan-rugwoningen in Leersum en de ontwikkelingen rond Eikenstein en het stationsgebied in Driebergen. Daarnaast deelden we regelmatig updates over lopende projecten en openstaande vacatures.

Als NabijWonen zijn we letterlijk *nabij*. Om het contact met onze bewoners te versterken en met elkaar van gedachten te wisselen, hebben we de afgelopen periode meerdere locaties bezocht. Alles onder het motto: *NabijWonen komt naar je toe!* Ook organiseerden we bewonersavonden en vond er een informatiemiddag plaats voor geïnteresseerden in de appartementen van het voormalige jeugdgevangenis Eikenstein. Om bewoners goed te informeren, brachten we drie edities van het bewonerblad *Nabij* uit. NabijWonen staat stevig op de kaart: herkenbaar op sociale media, zichtbaar in de pers en dichtbij haar bewoners.



5.4.7 Bewonerswaardering

We meten onze dienstverlening continu op de onderdelen 'reparatie', 'woning betrekken' en 'woning verlaten'. Daarnaast wordt de dienstverlening voor het 'planmatig onderhoud' sinds de tweede helft van 2025 ook gemonitord.

Als interne norm hebben we een streven van een minimaal cijfer van een 7,5 voor alle onderdelen. Met een 8,5 zitten we daar ruim boven (planmatig onderhoud niet meegerekend). Een groot compliment naar de betrokken medewerkers en vaklieden. De waardering op het onderdeel 'reparatie' is met een 8,7 blijvend bijzonder hoog.

Waardering nieuwe en vertrokken bewoners

Op de onderdelen *woning betrekken* (nieuwe bewoners) en *woning verlaten* (vertrokken bewoners) is de waardering ten opzichte van 2024 toegenomen. Deze stijgt respectievelijk van 7,5 en 7,2 naar 8,2 en 8,1. Ondanks de herziening van het mutatiebeleid, waarbij woningen sneller worden verhuurd en minder onderhoud wordt uitgevoerd, is de tevredenheid gestegen. Dit aangepaste beleid heeft bijgedragen aan een afname van de leegstand en lagere mutatiekosten.

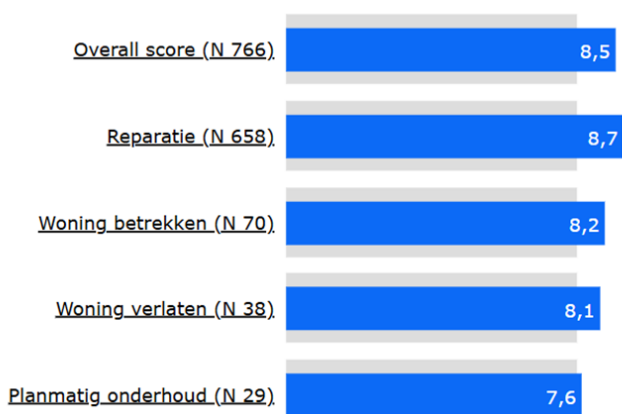
De toegenomen tevredenheid laat zien dat de tijd en aandacht voor bewoners een belangrijke rol spelen in de ervaren kwaliteit van de dienstverlening. Deze positieve ontwikkeling willen wij vasthouden.

Borging kwaliteit soberder beleid

Om te borgen dat bij een soberder mutatiebeleid ook de kwaliteit van de woning voldoende in beeld blijft, hebben wij aan de benchmarkenquête een aanvullende vraag toegevoegd over de staat van de opgeleverde woning, zoals deze ervaren wordt door de nieuwe huurder. Dit cijfer staat los van de Aedes benchmark en wordt gebruikt voor interne monitoring. Als KPI hanteren wij hiervoor een minimale score van 7,0. Met een score van 7,1 voldoen wij aan deze minimale norm. Voor 2026 vervalt deze KPI. We voldoen structureel aan deze interne norm.

De waardering bij het uitgevoerde planmatig onderhoud scoort met een 7,6 tevens boven ons streven van minimaal 7,5.

De tabel geeft de scores weer over 2025. De "Overall score" is een gewogen gemiddelde van "Reparatie, Woning betrekken en Woning verlaten", zoals de Aedes benchmark hanteert bij het huurdersoordeel.



Klantwaardering (Inceptivize)
N= aantal metingen

5.5 Een gematigd huurbeleid

5.5.1 Huurbeleid

Het kabinet heeft tijdens de voorjaarsnota halverwege april 2025 aangekondigd de huurprijzen 2025 en 2026 te willen bevriezen. Hier heeft het kabinet van afgezien.

We hebben het wettelijk kader (NPA) en onze doelen en ambities uit de houtskoolschets en portefeuillestrategie als uitgangspunten genomen voor het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging van 2025. Dit heeft geleid tot een huursom van 4,5%. Voor de mogelijkheden binnen de huursom, hebben we goed geluisterd naar de huurdersorganisaties. Vanaf september 2024 zijn we in gesprek gegaan met de drie huurdersorganisaties. Vooruitlopend op de fusie met de woningstichting Maarn per 2025 schoof ook de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen aan. Door de verschillen in inzichten tussen de deelnemers hebben deze overleggen helaas niet geleid tot een gedeeld prettig proces. Voor 2026 zullen we na evaluatie het proces met elkaar herijken. Bij de jaarlijkse huurverhoging speelde ook het voorstel vanuit de politiek om de huren in 2025 te bevriezen. Dit speelde tegelijkertijd met het moment dat de huurverhoging aangezegd diende te worden.

Het uiteindelijke huurbeleid was als volgt: Voor de DAEB-woningen hebben we een huursom van 4,5% gehanteerd. Hierbinnen is niet gedifferentieerd, met uitzondering van woningen met een huur < € 350 en een niet-maximaal redelijke huurprijs. Deze worden verhoogd met € 25. Voor de gereguleerde middenhuurwoningen en de vrije sectorwoningen hebben we een huurverhoging van 4,1% gevraagd. Bij nieuwbouw hanteren we voor de eerste jaarlijkse huurverhoging een woonduur van minimaal een half jaar in de nieuwe woning.

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

Bezwaren huurverhoging

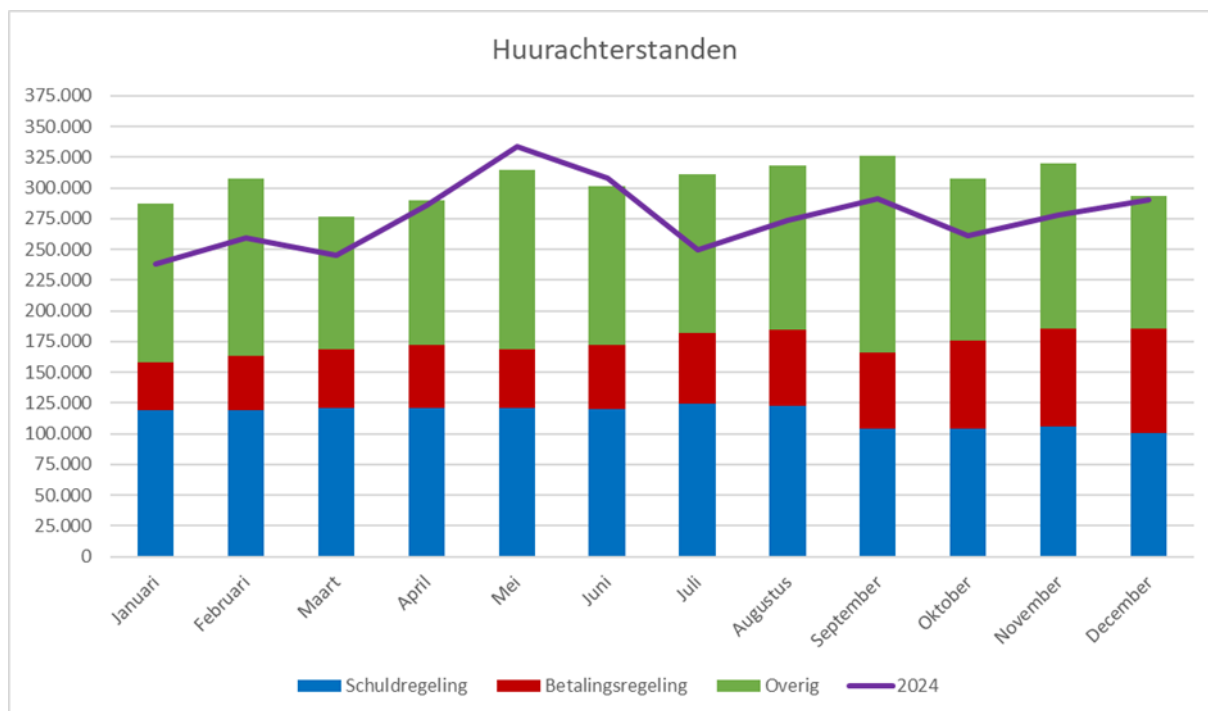
In 2025 hebben we 20 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. In 2 gevallen is het bezwaar door ons gegrond verklaard, in 9 gevallen ongegrond en 9 bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. Deze heeft 3 bezwaren gegrond en 6 bezwaren ongegrond verklaard.

5.5.2 Huurachterstand

De huurachterstand bedraagt per 31 december € 291.000,-, oftewel 0,69% van de jaarhuur. Hiermee is het percentage lager dan vorig jaar in het derde tertiaal (0,77%).

We zien in het afgelopen jaar een verdubbeling van het aantal huurders met een betalingsregeling en een gelijkblijvend aantal bij de deurwaarder. Het totaal aantal huurders met een huurachterstand is toegenomen van 215 naar 250. We hebben helaas één huurder uit moeten zetten vanwege huurachterstand.

Om te voorkomen dat huurachterstanden ultimo 2025 verder zouden oplopen, hebben we in december een extra medewerker ingehuurd die actief de huurders heeft benaderd. Dit heeft er toe geleid dat de huurachterstand flink is afgenomen ten opzichte van november, zie staafdiagram 'huurachterstanden in 2025'.



5.5.3 Huurderving mutatie

Derving per plaats

Sinds de start van NabijWonen is het mutatieproces verdeeld over meerdere disciplines en afdelingen. De mutatiewoningen worden gecategoriseerd in een A, B of een C, afhankelijk van de werkzaamheden. Het proces wordt gemonitord en steeds verder geoptimaliseerd.

In de tabel hieronder staan de soorten huurderving voor 2025 per plaats vermeld. Deze worden hieronder toegelicht.

A Mutatie onderhoud:	Woning met minimale werkzaamheden.
B Mutatie onderhoud:	Woning met werkzaamheden zoals A + minimaal 1 van de BKT en enkele wanden stucwerk.
C Mutatie onderhoud:	Renovatie, de woning wordt volledig gerenoveerd

Voor de verschillende vormen van mutatieonderhoud zijn in overleg met medewerkers en aannemers procesafspraken vastgelegd, onder meer over de maximale duur van de leegstand.

Bedragen in €									
Categorie	Zeist	Driebergen	Doorn	Leersum	Cothen	WbD	Maarn	Totaal	2024
A Mutatieonderhoud	16.546	52.077	15.130	10.163	3.551	44	2.896	100.407	144.315
B Mutatieonderhoud	3.781	0	7.749	969	0	0	2.309	14.807	57.154
C Mutatieonderhoud	10.282	9.320	23.965	2.375	0	0	5.864	51.806	108.133
Projectleegstand	0	369	1.200	1.200	0	0	13.325	16.093	1.515
Verkoop	0	0	0	0	3.402	0	0	3.402	6.206
Bijzondere doelgroep	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	30.609	61.766	48.044	14.706	6.953	44	24.394	186.516	317.323

Tabel huurderving woningen vanuit mutatieproces in euro's per plaats in 2025

De afname van de huurderving die eind 2024 is ingezet heeft zich doorgezet in 2025. De totale derving is vrijwel gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. We plegen minder onderhoud bij mutatie en waar mogelijk vaker in bewoonde staat in overleg met de bewoner. De derving van Maarn is dit jaar toegevoegd. Deze is relatief hoog door de projectleegstand van het project Tuindorp.

Derving in aantal dagen per categorie per maand

In de tabel hieronder staat per categorie het gemiddeld aantal dagen leegstand per woning. Tevens staan in de tabel het aantal woningen vermeld die in de betreffende maand leeg hebben gestaan en waar dus sprake is van huurderiving.

Categorie	aantal woningen opnieuw verhuurd na leegstand in 2025	Totaal aantal dagen dat die woningen leeg hebben gestaan	gemiddeld aantal dagen leegstand per categorie	
			2025	2024
A Mutatieonderhoud	212	4.812	23	36
B Mutatieonderhoud	15	639	43	80
C Mutatieonderhoud	24	1.698	71	118
Projectleegstand	6	463	77	120
Totaal	257	7.612	30	55

Tabel huurderiving in aantal dagen per categorie per maand

De huurderiving was in 2024 te hoog en het aantal dagen dat een huurwoning leeg stond ook. Eind 2024 hebben we ingegrepen. Het proces is samen met de betrokken medewerkers aangescherpt waarbij aansluitend verhuren het doel is. We zien een flinke verbetering dit jaar die zich doorzet. Het gemiddeld aantal dagen leegstand is van 55 dagen vorig jaar gedaald naar 30 dagen. Reguliere mutatiewoningen stonden gemiddeld 23 dagen leeg tegen 36 eind vorig jaar.

“Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen.”

5.6 Kwalitatief goede woningen - Duurzaam

NabijWonen werkt aan het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van haar woningvoorraad door een samenhangende inzet van onderhoud en verduurzaming. Met planmatig en cyclisch onderhoud wordt de basiskwaliteit van de woningen geborgd. Verduurzaming vormt hierbij een integraal onderdeel en draagt bij aan het verhogen van het wooncomfort, het beperken van energielasten en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

5.6.1 Doelstellingen en afspraken duurzaamheid

Landelijke en Europese kaders

De woningcorporatiesector staat voor een omvangrijke maatschappelijke opgave. Vanuit Europese en landelijke klimaatdoelstellingen, vertaald via nationaal beleid, ligt er voor woningcorporaties niet alleen een opdracht om bij te dragen aan de woningbouwopgave, maar ook om de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad structureel te verbeteren. Deze opgave raakt meerdere samenhangende thema's, waaronder onderhoud, energieprestaties, betaalbaarheid en wooncomfort.

Het nationale klimaatbeleid vormt hierbij een belangrijk kader. In het Klimaatakkoord zijn doelstellingen vastgelegd om de uitstoot van broeikasgassen aanzienlijk te reduceren, met als eindbeeld een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050.

Voor de woningvoorraad betekent dit een stapsgewijze verbetering van de energieprestatie, het beperken van de warmtevraag en het toewerken naar duurzame alternatieven voor aardgas, passend bij de lokale context en technische mogelijkheden.

Nationale Prestatieafspraken

Deze ambities zijn nader geconcretiseerd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die in juni 2022 zijn gesloten tussen het Rijk, Aedes, de VNG, de Woonbond en andere betrokken partijen. Binnen deze afspraken is vastgelegd dat woningcorporaties prioriteit geven aan het verbeteren van energetisch slecht presterende woningen. Het versneld aanpakken van woningen met energielabel E, F en G en het verhogen van het wooncomfort voor huurders staan daarbij centraal. Daarnaast is afgesproken dat corporaties, in samenhang met gemeenten en huurdersorganisaties, bijdragen aan het ontwikkelen van duurzame warmteoplossingen en gebiedsgerichte aanpakken.

Landelijk is afgesproken dat woningcorporaties tot en met 2030 een groot aantal bestaande woningen isoleren, met de Standaard voor woningisolatie als referentiekader. In de periode daarna wordt toegewerkt naar een steeds hoger aandeel energiezuinige woningen binnen de corporatievoorraad, met als langetermijnperspectief een woningvoorraad die in 2050 in hoge mate klimaatneutraal functioneert.

Lokale vertaling en samenwerking met gemeenten

De landelijke afspraken zijn lokaal vertaald in prestatieafspraken en woonvisies met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist. In deze gemeentelijke kaders ligt de nadruk op het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad, het beperken van energielasten voor bewoners en het versterken van wooncomfort. Daarbij wordt ingezet op samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, onder meer in relatie tot de Transitievisie Warmte en gebiedsgerichte verduurzamingsopgaven. De ambities en het tempo verschillen per gemeente en per gebied, afhankelijk van lokale omstandigheden en beschikbare instrumenten.

Betekenis voor NabijWonen

Voor NabijWonen betekent deze opgave dat verduurzaming een integraal onderdeel vormt van de portefeuillestrategie en het dagelijks handelen. NabijWonen neemt deze verantwoordelijkheid serieus en wil actief bijdragen aan het verminderen van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad, binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken en de lokale afspraken met gemeenten. Daarbij wegen het wooncomfort van bewoners en het beheersen van energielasten nadrukkelijk mee.

Tegelijkertijd vraagt deze opgave om zorgvuldige afwegingen. Investerings in verduurzaming moeten zich verhouden tot andere noodzakelijke doelstellingen en ambities, zoals het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen, het borgen van kwaliteit en het betaalbaar houden van de woonlasten. NabijWonen zoekt hierin steeds naar een evenwichtige benadering, waarin maatschappelijke doelen, financiële haalbaarheid en belangen van bewoners samenkomen.

Strategische koers en beleidsontwikkeling

In 2024 zijn, op basis van de vastgestelde portefeuillestrategie, de eerste strategische lijnen uitgezet richting 2035. Deze koers wordt in 2026 verder geconcretiseerd in een integraal duurzaamheidsbeleidsplan. In dit plan worden de ambities en keuzes op het gebied van duurzaamheid, energieprestaties en CO₂-reductie nader uitgewerkt, in samenhang met de route naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2050. Het plan wordt opgesteld in nauwe afstemming met huurdersorganisaties en andere betrokken partijen en sluit aan bij de gemeentelijke beleidskaders en prestatieafspraken.

5.6.2 Investerings in bestaan bezit en verduurzaming Meerjarenonderhoudsbegroting als financieel kader

De investeringen in het bestaande woningbezit zijn vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Binnen deze begroting wordt planmatig gestuurd op het borgen van de basiskwaliteit van de woningen en het stapsgewijs verbeteren van de energieprestatie van de woningvoorraad. Onderhoud en verduurzaming worden daarbij zoveel mogelijk in samenhang uitgevoerd, zodat investeringsmomenten doelmatig worden benut en overlast voor bewoners wordt beperkt.

Integrale afweging van investeringen

De in de MJOB opgenomen investeringen zijn niet per thema afzonderlijk bepaald, maar vormen samen één integraal geheel. Thema's als onderhoud, verduurzaming, wooncomfort, betaalbaarheid en de route richting een CO₂-neutrale woningvoorraad zijn in onderlinge samenhang afgewogen en financieel vertaald binnen de meerjarenbegroting. De MJOB fungeert daarmee als het centrale sturingsinstrument waarin beleidsdoelstellingen, technische keuzes en financiële haalbaarheid samenkomen.

Fasering en tijdshorizonnen

Bij het opstellen van de MJOB is expliciet rekening gehouden met de verschillende tijdshorizonnen van deze opgaven. Waar sommige investeringen, zoals het aanpakken van woningen met energielabel E, F en G, relatief op korte termijn bijdragen aan het verbeteren van wooncomfort en het beperken van energielasten, kennen andere opgaven, zoals het toewerken naar CO₂-neutraliteit, een langere doorlooptijd en grotere onzekerheid. Deze verschillen zijn bewust verwerkt in de fasering van investeringen over de jaren heen.

Routekaart en reserveringen richting 2050

In aansluiting op de ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleidsplan werkt NabijWonen aan het opstellen van een routekaart richting 2050. In deze routekaart wordt per complex inzichtelijk gemaakt welke maatregelen, in welke volgorde en op welk moment nodig zijn om toe te werken naar een toekomstbestendige en in hoge mate CO₂-neutrale woningvoorraad. De routekaart vormt daarmee een belangrijk instrument om onderhoud, verduurzaming en investeringskeuzes integraal te blijven afwegen en vormt input voor de verdere verfijning van de MJOB.

Vooruitlopend op deze nadere uitwerking is in de MJOB een financiële reservering opgenomen voor verduurzamingsmaatregelen tot en met 2050. De opgenomen bedragen zijn indicatief en gebaseerd op de huidige inzichten. De komende jaren worden deze ramingen verder aangescherpt op basis van de uitwerking van de routekaart per complex, technologische ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht. De routekaart is eind 2025 in lijn gebracht met de onderhoudsbegroting. Hierdoor kunnen we de verduurzamingsmaatregelen vanaf begrotingsjaar 2027 per complex en per jaar gericht toewijzen.

Afstemming met gemeenten en Transitievisie Warmte

Daarnaast is NabijWonen actief betrokken bij de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist in het kader van de Transitievisies Warmte. Gemeenten hebben de bevoegdheid om wijken aan te wijzen die op termijn aardgasvrij worden. De verwachting is dat de eerste wijken in de komende tien jaar kunnen worden aangewezen. Dit vraagt om tijdige afstemming en gezamenlijke voorbereiding, zodat de gevolgen voor het vastgoed, de investeringen en de betaalbaarheid zorgvuldig kunnen worden doorgerekend en vastgelegd binnen de MJOB.

Het warmteprogramma is de opvolger van de transitievisie warmte. Uiterlijk eind 2027 worden deze door gemeenten voor het eerst vastgesteld.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug heb wij onze zienswijze over het warmteprogramma gegeven. Begin 2026 is het warmteprogramma in de gemeente Utrechts Heuvelrug vastgesteld.

Sturing en beheersing

Door deze samenhang expliciet te borgen in de MJOB ontstaat een consistent en uitlegbaar investeringsbeeld. Dit maakt het mogelijk om keuzes tijdig bij te stellen op basis van nieuwe beleidsmatige of technische ontwikkelingen, terwijl tegelijkertijd grip wordt gehouden op de totale investeringsopgave en de betaalbaarheid voor bewoners.

5.6.3 Gerealiseerde verduurzaming 2025

In 2025 is verder gewerkt aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Sinds dat jaar voert NabijWonen de verduurzamingsopgave in eigen regie uit. Verduurzamingsmaatregelen zijn daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd in het planmatig onderhoud. Zo zijn onder meer spouwmuuren na-geïsoleerd en is matig isolerend glas vervangen. Bij grotere onderhoudsingenrepen, zoals dakvervangingen, zijn de daken gelijktijdig geïsoleerd of is de isolatiewaarde verbeterd.

Naast deze geïntegreerde aanpak zijn in 2025 ook enkele afzonderlijke verduurzamingsprojecten uitgevoerd.

Actualisatie energielabels en datakwaliteit

De verduurzamingsmaatregelen die in 2025 zijn uitgevoerd, worden gefaseerd verwerkt in de energielabelregistratie. Het herlabelen van woningen is een administratief intensief proces en vindt veelal plaats nadat projecten zijn afgerond. Een deel van de in 2025 gerealiseerde maatregelen is ten tijde van het opstellen van dit jaarverslag daarom nog niet verwerkt in nieuwe energielabels.

Daarnaast is in 2025 gestart met het actualiseren van een groot aantal bestaande energielabels, waarvan een deel de maximale geldigheidsduur heeft bereikt. Hierdoor geven energielabeloverzichten in een jaarverslag per definitie een momentopname weer die deels betrekking heeft op een eerder verslagjaar.

Om deze reden zijn de weergegeven labelgegevens in dit jaarverslag uitsluitend in percentages opgenomen en niet in absolute aantallen. Daarmee wordt voorkomen dat conclusies worden getrokken op basis van verouderde of onvolledige registraties. NabijWonen werkt structureel aan het verbeteren van de kwaliteit en actualiteit van de energielabelregistratie, zodat deze beter aansluit bij de feitelijke staat van de woningvoorraad.

Verduurzaming in eigen regie

Sinds 2025 voert NabijWonen de verduurzamingsopgave volledig in eigen regie uit. De uitvoering van verduurzamingsmaatregelen is daarmee niet langer afzonderlijk belegd bij een externe partij die zich uitsluitend richt op verduurzaming. In plaats daarvan wordt verduurzaming waar mogelijk structureel gekoppeld aan het planmatig onderhoud.

Deze stap is mogelijk gemaakt doordat NabijWonen in de afgelopen jaren intensief heeft geïnvesteerd in verduurzaming via een afzonderlijk programma. Hierdoor is de energieprestatie van een groot deel van de woningvoorraad verbeterd en beschikt NabijWonen over voldoende kennis en ervaring om de aanpak van verduurzaming te herijken en te verbinden met het reguliere onderhoudsproces.

Beleidsontwikkeling en strategische keuzes

In 2025 is, samen met medewerkers en samenwerkingspartners, gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw duurzaamheidsbeleidsplan. Dit beleidsplan, dat in 2026 wordt vastgesteld, vormt de basis voor een meer samenhangende en planmatige aanpak van verduurzaming, in lijn met de energietransitie en de Nationale Prestatieafspraken.

In datzelfde jaar is bewust tijd genomen om goed onderbouwde en heroverwogen keuzes te maken voor de verdere aanpak van verduurzaming. De focus ligt daarbij op het versneld uitfasen van woningen met energielabel E, F en G, waarbij waar mogelijk ook woningen met label D worden meegenomen. Bewoners van woningen met deze labels zijn veelal 'spijtoptanten' en worden actief benaderd. Daarnaast worden bij woningen met lage energielabels binnen het planmatig onderhoud aanvullende verduurzamingsmaatregelen toegepast, met aandacht voor energielasten, tocht en wooncomfort.

Vooruitblik: integratie in onderhoud en RGS

Per 2027 wordt het planmatig onderhoud uitgevoerd volgens de methodiek van resultaatgericht samenwerken (RGS). In de prestatieafspraken met aannemers wordt verduurzaming integraal opgenomen in de onderhoudsprocessen, met tijdige begrotingen en uitgewerkte maatregelpakketten. Deze aanpak wordt gekoppeld aan de routekaart richting 2050 en de uit te werken complexbeheerplannen, zodat onderhoud, verduurzaming en investeringen in samenhang worden gestuurd.

In 2025 zijn de randvoorwaarden gecreëerd om deze werkwijze te kunnen implementeren. De raad van commissarissen heeft in december ingestemd met de invoering van RGS. Daarnaast zijn de benodigde beleidskaders, leidraden en selectie- en gunningscriteria opgesteld.

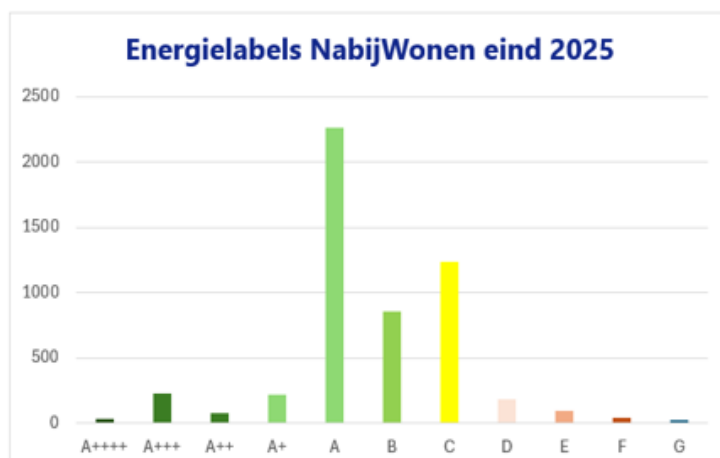
In 2026 wordt gestart met de selectie van samenwerkingspartners en de verdere uitwerking van prijsvorming en meerjarenplanning, zodat per 2027 daadwerkelijk volgens deze methodiek kan worden gewerkt.

Parallel hieraan is in 2025, in samenwerking met de huurdersorganisatie en gemeenten, input opgehaald voor een nieuw duurzaamheidsbeleidsplan. Dit beleidsplan wordt in 2026 vastgesteld en vormt een nadere uitwerking van de portefeuillestrategie. De uitgangspunten worden integraal verbonden aan het planmatig onderhoud en de samenwerking met RGS-partners.

Met deze stappen wordt toegewerkt naar een samenhangende en uitvoerbare aanpak, waarin onderhoud, verduurzaming en investeringen structureel op elkaar zijn afgestemd.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de geregistreerde energielabelverdeling per eind 2025, uitgedrukt in percentages en uitgesplitst naar gemeente. Deze cijfers vormen het actuele registratieniveau en dienen als vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de verduurzamings-opgave.

	Percentage per gemeente			Totaal
	UH	Zeist	WbD	
A++++	0%	0%	2%	1%
A+++	3%	3%	5%	4%
A++	1%	1%	4%	1%
A+	4%	4%	4%	4%
A	48%	48%	31%	43%
B	14%	14%	22%	16%
C	23%	23%	26%	24%
D	4%	4%	4%	3%
E	2%	2%	1%	2%
F	1%	1%	1%	1%
G	1%	1%	0%	0%
onbekend	0%	1%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%



5.6.4 Zonnepanelen

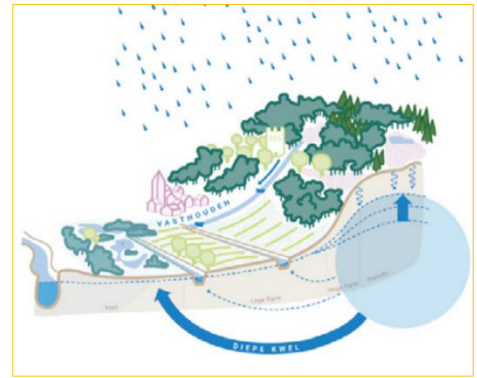
In 2025 is de vraag naar zonnepanelen onder bewoners duidelijk afgenomen. Deze ontwikkeling is verklaarbaar tegen de achtergrond van landelijke en marktbrede onzekerheden, onder andere over toekomstige regelgeving, teruglevering en de financiële opbrengsten voor bewoners. Deze onzekerheid heeft geleid tot meer terughoudendheid bij huurders om te kiezen voor zonnepanelen.

NabijWonen plaatst zonnepanelen daarom niet meer standaard, maar alleen nog in situaties waarin dit technisch haalbaar is, past binnen de beschikbare netcapaciteit en aansluit bij de geldende beleidskaders. Daarnaast wordt per complex afgewogen of plaatsing doelmatig is in relatie tot onderhoudsmomenten, investeringskosten en het verwachte effect voor bewoners. Op deze wijze blijft de inzet van zonnepanelen onderdeel van de verduurzamingsaanpak, maar op een meer gerichte en beheerste manier.

5.6.5 Effecten van klimaatverandering

De effecten van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder in de gebouwde omgeving en raken ook het vastgoed van NabijWonen. Extreme neerslag en langdurig hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot nieuwe risico's voor de kwaliteit en bruikbaarheid van woningen, met name op locaties waar bodemgesteldheid en ligging dit versterken.

Een concreet voorbeeld hiervan deed zich voor bij de woningen aan de Vruchtenggaard in Doorn. De ligging van Doorn aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug maakt het gebied gevoelig voor hoge grondwaterstanden bij perioden van aanhoudende regenval. In het najaar van 2023 en 2024 bleek dat bij meerdere woningen met een souterrain de waterdichtheid onvoldoende was, waardoor grondwater binnendrong en overlast voor bewoners ontstond.



Om dit probleem structureel op te lossen is in 2025, in nauwe samenwerking met bewoners en gespecialiseerde externe deskundigen, een intensief herstelproject uitgevoerd. De betreffende woningen zijn tot aan de fundering



▲ Het huis van Tom Zoutewille in Doorn krijgt een beschermende laag om wateroverlast tegen te gaan. © William Hoogteyling

uitgegraven en aan de buitenzijde voorzien van waterwerende maatregelen. Hierbij zijn speciale mortels toegepast en is een afsluitende coating aangebracht om het binnendringen van grondwater duurzaam te voorkomen. Deze aanpak lijkt te hebben geleid tot een effectieve en blijvende oplossing van de problematiek.

Het project is naar tevredenheid van de bewoners afgerond en heeft ook lokaal aandacht gekregen via krant, radio en televisie. NabijWonen kijkt positief terug op de wijze waarop dit complexe vraagstuk is opgepakt, zowel inhoudelijk als in de samenwerking met bewoners en betrokken partijen.

Tegelijkertijd onderstreept deze situatie dat klimaatverandering een reëel en toenemend risico vormt voor de vastgoedportefeuille. Het vraagt om alertheid, kennisopbouw en het tijdig meenemen van klimaatrisico's in beheer, onderhoud en investeringsbeslissingen. NabijWonen neemt deze ervaringen mee in de verdere ontwikkeling van het vastgoedbeheer en de strategische afwegingen voor de toekomst.

5.6.6 Netcongestie

Netcongestie als randvoorwaarde voor verduurzaming

Netcongestie, oftewel de overbelasting van het elektriciteitsnet, vormt een groeiend knelpunt in de provincie Utrecht en is ook in 2025 onverminderd van invloed gebleven op de mogelijkheden voor verduurzaming. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet bemoeilijkt de aansluiting van duurzame installaties zoals warmtepompen en zonnepanelen. In afwachting van noodzakelijke netverzwaringen kiest NabijWonen er daarom voor om bij het vervangen van gasgestookte cv-installaties vooralsnog geen warmtepompen toe te passen.

Afstemming met gemeenten en netbeheerder

In het kader van de energietransitie voert NabijWonen hierover gesprekken met de betrokken gemeenten, waarbij ook de netbeheerder Stedin wordt betrokken. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat de netcongestie in delen van het werkgebied waar NabijWonen bezit heeft, richting het begin van de jaren dertig geleidelijk zal afnemen, met als indicatieve horizon circa 2032. Deze ontwikkelingen worden nadrukkelijk meegenomen in de strategische afwegingen rondom verduurzaming.

Strategische keuzes en beheerste aanpak

NabijWonen kiest in deze situatie voor een beheerste en realistische aanpak. Er wordt op dit moment niet ingezet op grootschalige toepassing van warmtepompen, terwijl tegelijkertijd actief wordt toegewerkt naar toekomstige mogelijkheden.

Dit gebeurt onder meer door het opnemen van gerichte afwegingen en reserveringen op complexniveau via de routekaart, als onderdeel van de duurzaamheidsstrategie en de meerjarenonderhoudsbegroting.

Vorbereiden op toekomstige oplossingen

Daarnaast voert NabijWonen op beperkte schaal pilots uit om ervaring op te doen met alternatieve energieoplossingen en ondersteunende technieken, zoals thuisbatterijen. Met deze pilots worden de effecten, kansen en beperkingen van dergelijke oplossingen gemonitord, zodat toekomstige keuzes zorgvuldig en goed onderbouwd kunnen worden gemaakt zodra de net-capaciteit dit toelaat.

5.6.7 Aardgasvrij en warmtenetten

Landelijke opgave en uitgangspunten

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat woningcorporaties vóór 2030 in totaal 450.000 woningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready realiseren. Dit komt neer op circa 20% van de totale corporatievoorraad. Deze opgave vormt een belangrijk onderdeel van de bredere energietransitie en vraagt om een zorgvuldige afweging tussen technische haalbaarheid, betaalbaarheid en wooncomfort.

NabijWonen levert hieraan een bijdrage door het realiseren van aardgasvrije nieuwbouw en het stapsgewijs voorbereiden van de bestaande woningvoorraad op alternatieve warmtevoorzieningen. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen van BENG 1, waarmee een lage energiebehoefte en een toekomstbestendige energieprestatie wordt geborgd.

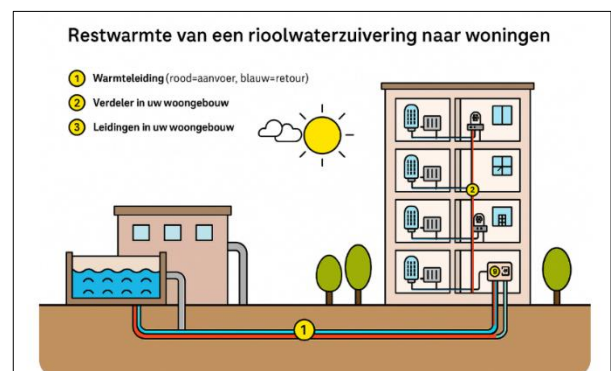
5.6.7.1 Aardgasvrij wonen in de bestaande voorraad

Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad hanteert NabijWonen een beheerste en realistische benadering. De mogelijkheden voor grootschalige elektrificatie worden in belangrijke mate begrensd door de aanhoudende netcongestie. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet vormt daarmee een belangrijke randvoorwaarde bij het aardgasvrij maken van bestaande woningen. Deze situatie is ook in 2025 onverminderd van invloed gebleven op het tempo en de uitvoerbaarheid van de warmtetransitie.

Samenwerking met gemeenten en warmtenetverkenningen

In 2025 is NabijWonen intensief betrokken geweest bij de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist om gezamenlijk op te trekken in de voorbereiding van aardgasvrije wijken. Gemeenten hebben de bevoegdheid om wijken aan te wijzen waar het gebruik van aardgas op termijn wordt beëindigd. De voorbereidende trajecten bij de gemeenten zijn in volle gang en richten zich onder meer op participatie met bewoners, technische verkenningen en haalbaarheidsonderzoeken.

In zowel de gemeente Zeist als in Driebergen (gemeente Utrechtse Heuvelrug) is NabijWonen in 2025 actief betrokken geweest bij verkennende onderzoeken naar de mogelijkheden voor een collectief warmtenet. Daarbij wordt onderzocht of restwarmte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie kan worden benut als duurzame warmtebron voor woningen in de omliggende wijken. NabijWonen neemt deel aan projectgroepen en inhoudelijke gesprekken en levert vanuit haar rol als vastgoedeigenaar en beheerder een actieve bijdrage aan deze verkenningen. Beide gemeenten hebben de betrokkenheid en inbreng van NabijWonen als waardevol ervaren. De onderzoeken bevinden zich nog in een verkennende fase; verdere besluitvorming is afhankelijk van de technische, financiële en maatschappelijke haalbaarheid.



NabijWonen heeft in deze trajecten nadrukkelijk aangegeven tijdig en structureel aangehaakt te willen zijn. Vroegtijdig inzicht in gemeentelijke plannen maakt het mogelijk om mee te denken over een logische fasering en om te beoordelen welke wijken vanuit technisch, financieel en volkshuisvestelijk perspectief als eerste in aanmerking komen. Dit is van belang om investeringen zorgvuldig door te rekenen en tijdig te verwerken in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).

Regierol en afstemming van investeringen

Als eigenaar en beheerder van een substantieel deel van de woningvoorraad is NabijWonen een belangrijke gesprekspartner voor gemeenten in de warmtetransitie. In de samenwerking wordt ingezet op een gezamenlijke aanpak, waarbij NabijWonen, waar mogelijk, regie wil voeren over de vertaling van gemeentelijke plannen naar het vastgoed. Door deze regierol te combineren met goede afstemming met gemeenten en andere betrokken partijen, wordt toegewerkt naar een uitvoerbare, betaalbare en voor bewoners begrijpelijke transitie naar aardgasvrij wonen.

5.7 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.

5.7.1 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 vraagt om scherpe sturing op de onderhoudsbegroting. Door het vastgoed goed en actueel in kaart te brengen, kunnen begrotingen nauwkeuriger worden opgesteld en worden weloverwogen keuzes gemaakt. Het doel is om het reguliere onderhoud niet in het gedrang te laten komen door de bouw- en verduurzamingsopgaven.

Kenmerken van het woningbezit en onderhoudsbehoefte

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 de 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 zeven beloftes van NabijWonen vormden hierbij het uitgangspunt. Op basis hiervan is onderzocht welke onderhoudskeuzes mogelijk en verantwoord zijn, in samenhang met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de leeftijd en staat van het bezit.

Kwaliteitsniveau en bewuste keuzes

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

Bij het beheer van het vastgoed wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare middelen. NabijWonen kiest voor een onderhoudsniveau dat gericht is op duurzaam behoud van het vastgoed, waarbij tegelijkertijd wordt voorkomen dat kosten onnodig oplopen. Dit vraagt om voortdurende afwegingen tussen kwaliteit, kosten en efficiëntie.

Organisatie van het onderhoud

De aansturing en uitvoering van alle vormen van onderhoud, te weten dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, renovatie en verduurzaming, zijn 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 de kwaliteitsdoelstellingen en versterkt de nabijheid bij bewoners, ook wanneer het gaat om onderhoudsvragen. Door de bundeling van expertise en korte lijnen binnen de afdeling kan efficiënt worden gehandeld, met oog voor de specifieke situatie en wensen van bewoners.

Strategische sturing en MJOB

Het volgende hoofdstuk gaat nader in op de uitvoering van het onderhoud. Daarbij is van belang dat NabijWonen zich in toenemende mate geconfronteerd ziet met verschillende, soms concurrerende opgaven, zoals de eisen vanuit de NPA, verduurzaming en nieuwbouw. Afwegingen over wat wel en niet wordt uitgevoerd zijn belangrijker dan ooit.

Een goed en actueel inzicht in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), inclusief scenario's, berekeningen en analyses, is daarbij essentieel. Om deze strategische sturing verder te versterken, is per 2026 een assetmanager in dienst die het strategisch voorraadbeleid verder zal verfijnen. In 2024 is vanuit de portefeuillestrategie de basis gelegd voor deze onderhoudskeuzes.

Data, signalen en bewonerstevredenheid

Gezien de leeftijd van een deel van het bezit is waakzaamheid geboden. De afdeling Vastgoedbeheer draagt er zorg voor dat het vastgoed steeds beter in beeld is en dat de integratie tussen data uit reparatieverzoeken en dagelijks onderhoud enerzijds, en de meerjarenplanning vanuit planmatig onderhoud en verduurzaming anderzijds, wordt versterkt.

In 2025 zijn hierin ook bewuste en soms ingrijpende keuzes gemaakt. Zo is het mutatieonderhoud versoberd, met als vertrekpunt *schoon, heel en veilig*. Daarnaast zijn badkamer-, keuken- en toiletrenovaties gefaseerd opgeschaald om, rekening houdend met levensduur, een toekomstige piek in vervangingsopgaven te voorkomen.

Scherpte in het maken van de juiste keuze op het juiste moment is daarbij van groot belang. Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen is het luisteren naar signalen van bewoners essentieel. Opzichters en wijkbeheerders fungeren hierbij als de 'oren' van de organisatie. Daarnaast hebben verschillende activiteiten waarbij NabijWonen bewust de tijd heeft genomen om naar bewoners te luisteren waardevolle inzichten opgeleverd in de ervaren kwaliteit van de woningen.

Vanuit het reparatieproces wordt structureel een hoge waardering voor dienstverlening en tevredenheid behaald. Het is de ambitie van NabijWonen om naast technische kwaliteit ook de beleefde kwaliteit van woningen goed in beeld te houden.

5.7.2 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 2025 is 25% van het woningbezit onderworpen aan conditiemetingen conform de NEN 2767. De gemiddelde score bedraagt 2. 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.

5.8 Onderhoudskosten

In 2025 zijn de onderhoudsuitgaven tot en met het derde tertiaal in totaal lager uitgekomen dan begroot. Dit geldt met name voor het planmatig onderhoud en het mutatieonderhoud, terwijl bij enkele andere onderhoudscategorieën sprake is van hogere realisatie dan begroot. De verschillen hangen samen met bewuste keuzes in fasering, prioritering en uitvoerbaarheid, mede in het licht van de bredere opgaven rondom verduurzaming en beschikbaarheid van capaciteit.

Type onderhoud Bedragen in € 1.000,-	2025			2024
	Begroot	Realisatie	+ / -	
Planmatig onderhoud	7.123	6.173	-950	7.776
Mutatieonderhoud	2.672	1.405	-1.267	1.851
Reparatieonderhoud	2.034	2.240	206	2.215
BKT	1.725	2.345	620	2.132
Contract onderhoud	1.750	1.969	219	1.666
Groen onderhoud	103	104	1	99
Leefbaarheid	134	65	-69	32
Totaal	15.541	14.301	-1.240	15.771

Onderhoud per type

5.8.1 Planmatig onderhoud

De realisatie van het planmatig onderhoud blijft achter bij de begroting. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het doorschuiven van werkzaamheden naar een later moment. In enkele gevallen konden projecten niet binnen de geplande periode worden uitgevoerd vanwege afstemming met verduurzamingsmaatregelen, voorbereidingstijd of beschikbaarheid van uitvoeringscapaciteit. De uitgestelde werkzaamheden blijven in beeld en worden meegenomen in de meerjarenplanning.

5.8.2 Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud is aanzienlijk lager gerealiseerd dan begroot. Dit sluit aan bij de in 2025 ingezette koers om het mutatieonderhoud te vereenvoudigen. Het uitgangspunt hierbij is *schoon, heel en veilig*, waarbij investeringen in luxe of volledige renovaties bewust zijn beperkt. Daarnaast is sprake geweest van een lager aantal mutaties dan waarmee in de begroting rekening was gehouden.

5.8.3 Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud is in 2025 circa 10% hoger uitgekomen dan begroot. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door een toename van reparatieverzoeken als gevolg van vocht- en schimmelproblematiek, mede in samenhang met de verduurzamingsopgave en veranderende klimaatomstandigheden.

Daarnaast is bewust ingezet op het op peil houden van de dienstverlening en de ervaren kwaliteit van de woningen. Reparatieverzoeken zijn voortvarend opgepakt om wooncomfort en veiligheid te borgen. Deze inzet sluit aan bij het streven van NabijWonen om signalen van bewoners serieus te nemen en onderhoudsklachten tijdig en adequaat af te handelen.

5.8.4 *Badkamer-, Keuken- en Toiletvervangingen (BKT)*

De uitgaven voor badkamer-, keuken- en toiletonderhoud (BKT) liggen boven de begroting. In 2025 is ingezet op het gefaseerd opschalen van vervangingen, waarbij wordt overgestapt naar een meer complexmatige aanpak. Deze aanpak is gericht op het beter afstemmen van vervangingen op de technische levensduur en het voorkomen van toekomstige piekbelasting.

Tegelijkertijd heeft deze opschaling in 2025 ook geleid tot een aantal onvoorziene effecten. In de uitvoering bleek bij meerdere complexen dat meer badkamers en keukens aan vervanging toe waren dan vooraf was ingeschat. Daarnaast hebben prijsontwikkelingen en aanvullende werkzaamheden bijgedragen aan hogere kosten. In deze fase is het proces nog zoekende naar de juiste balans tussen tempo, scope en kostenbeheersing, waardoor de uitgaven hoger zijn uitgekomen dan begroot.

NabijWonen blijft hier actief op sturen. In 2026 wordt verder gewerkt aan het optimaliseren van de complexmatige aanpak, het verbeteren van de ramingen en het versterken van de beheersing van het BKT-proces, zodat deze onderhoudsopgave beter voorspelbaar en financieel beheersbaar wordt.

5.8.5 *Contractonderhoud*

Het contractonderhoud laat een hogere realisatie zien dan begroot. Dit is het gevolg van prijsontwikkelingen en aanvullende werkzaamheden binnen bestaande contracten. Deze uitgaven zijn grotendeels onontkoombaar en hangen samen met het borgen van veiligheid, betrouwbaarheid en continuïteit van installaties.

Daarnaast zijn in de loop van 2025 meerdere contracten toegevoegd. Dit betreft onder meer contracten die voortkomen uit nieuwbouwprojecten en uit wensen vanuit bewoners en Vastgoedbeheer om bepaalde werkzaamheden structureel via contractonderhoud te laten verlopen.

Deze uitbreidingen hebben bijgedragen aan een hogere realisatie dan vooraf begroot.

Om de sturing en beheersing van het contractonderhoud verder te versterken, wordt in 2026 een fulltime contractbeheerder aangesteld. Deze functie richt zich op het beheren, evalueren en optimaliseren van onderhoudscontracten, met als doel het vergroten van voorspelbaarheid, transparantie en kostenbeheersing.

5.8.6 *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 2026 is het groenonderhoud niet meer apart begroot en wordt groenbeheer onderdeel van reparatieonderhoud.

5.9 **Samen werken we aan leefbare buurten en wijken**

In het afgelopen jaar hebben we stappen gezet richting leefbare buurten en wijken. 'Nabijheid' zit steeds meer in ons DNA. We grijpen natuurlijke contactmomenten met bewoners steeds meer aan om te luisteren naar de behoeften van bewoners en zo onze bewoners beter te leren kennen. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar meerdere initiatieven genomen om meer met bewoners in gesprek te komen. We zijn meer zichtbaar en aanspreekbaar. We realiseren ons dat dit slechts een deel is van de leefbaarheid in buurten en wijken, maar wel bijzonder belangrijk. We willen immers dat de wijk weer van de bewoners wordt.

In deze paragraaf zetten we een aantal initiatieven op een rij.

5.9.1 In gesprek met bewoners in Zeist, Driebergen en Doorn, Mini-Roadtour

In november zijn we als managementteam samen met de huurdersorganisaties in gesprek gegaan met onze bewoners. De wijkteams hadden elk een mooie locatie gevonden om onze bewoners te verwelkomen. De belangstelling was groot. We kregen complimenten voor onze verbeterde zichtbaarheid, de inzet van de wijkteams, open communicatie en de persoonlijke benadering. Het leverde ons ook waardevolle inzichten op in zaken die we kunnen verbeteren. In 2026 gaan we weer de wijk in.

In Maarn hebben we, zoals afgesproken bij de fusie, een aparte avond georganiseerd voor onze bewoners in Maarn en Maarsbergen. Ook hier waren de bewoners zeer tevreden over de veranderingen en de aanpak van NabijWonen.

5.9.2 We zijn/worden nabij

Zeist

Wijkteam Zeist heeft eind december bij de Couwenhovenflats bewoners getrakteerd op heerlijke oliebolletjes. Dit heeft geleid tot ontmoeting en fijne gesprekken. Over het pleintje aan de Anne de Vrieslaan zijn bewoners aan de slag gegaan met de vergroening en aanpassing van het pleintje.

Maarn

We zijn we actief langs de bewoners gegaan. Het wijkteam heeft zich voorgesteld aan de bewoners. Het nieuwe spreekuur in Maarn wordt zeer gewaardeerd. Voor de bewoners van Tuindorp hebben we een dag georganiseerd met een koffiekraam waarbij we opgehaald hebben wat de bewoners zelf vinden van de wijk en hun ideeën over de toekomst van de wijk.

Driebergen

Wijkteam Driebergen is langsgegaan bij de Janshof. Bewoners is gevraagd wat er goed gaat in het wonen en welke verbeterpunten zij zien. Dit alles onder het genot van een frietje en een snack. In dit geval blijkt de veiligheid voor de bewoners een heikel punt te zijn. Dit hebben we direct opgepakt, samen met de andere suggesties die we hebben gekregen. Het wijkteam is zeer verheugd over de aanpak en wil deze actie in 2026 ook voor andere complexen voortzetten.

Doorn

Wijkteam Doorn heeft na overleg met bewoners een extra schoonmaak van het complex Hoog Moersbergen laten uitvoeren. Na de schoonmaak zijn de bewoners uitgenodigd voor een kopje erwtensop om ook hier elkaar te ontmoeten en suggesties om het wonen in het complex te verbeteren. De opkomst was groot en we hebben veel suggesties gekregen die we oppakken.

Cothen

In de loop van 2024 bleek dat de kleine supermarkt in Cothen met het toenmalige concept niet meer levensvatbaar was. Een belangrijke ontmoetingsplaats voor de bewoners van het dorp. Samen met de winkelier en de gemeente hebben we gekeken wat er wel mogelijk was. In februari 2025 is de buurtsuper met nieuw elan van start gegaan. De waardering vanuit de bewoners is groot.

5.9.3 Wijkteams in de wijk

De wijkteams hebben in de loop van 2025 extra ingezet op spreekuren in de wijk. In Doorn en Cothen hebben we nu wekelijks een spreekuur, wat het wijkteam combineert met bezoeken in de wijk. In Maarn is het wijkteam in overleg met politie en Sociaal Dorpssteam het spreekuur gaan uitbreiden. In Driebergen start het wijkteam iedere maandag gezamenlijk de werkweek in het wijkkantoor gecombineerd met het spreekuur. De collega's gaan vaak aansluitende de wijk in. In Zeist handhaven we het inloopsprekuren van de Couwenhovenflat en het Schermershoekje aan de Schermerslaan.

5.9.4 Huismeesters

Eind 2024 hebben we drie nieuwe huismeesters aangetrokken die vanuit het wijkteam voor 80% algemene schoonmaak en 20% ruimte voor het gesprek met de bewoners. Zij maken de meeste woningcomplexen met algemene schoonmaak schoon, met uitzondering van enkele grotere complexen. De resultaten zijn bijzonder goed. De betreffende collega's zijn voor de bewoners zichtbaar en laagdrempelig bereikbaar. Zij spreken veel bewoners en hebben de ruimte om nabij te handelen. Zo zijn er eenzame bewoners die hun verhaal kwijt kunnen of die we kunnen doorverwijzen naar passende activiteiten in de buurt. Kleine klusjes kunnen ze vaak regelen en problemen of tips kunnen ze delen in het wijkteam. Amper nog klachten over de schoonmaak en de huismeesters zijn graag geziene gasten in onze complexen.

5.9.5 Veiligheid en overlast

Het aantal overlastgevallen is in 2025 ongeveer gelijk gebleven. Het aantal huurders dat moeite heeft om op een goede manier te wonen neemt helaas toe en daarmee ook de inzet van ons en onze netwerkcollega's. Ook in het afgelopen jaar hebben we veel samengewerkt met Buurtbemiddeling. We willen door meer betrokkenheid van de bewoners in hun buurt de dialoog tussen bewoners stimuleren. Dit vergroot de leefbaarheid in de buurt en wijk.

5.9.6 Huurdersorganisaties/Participatie

We werken samen met de 3 huurdersorganisaties: Stichting huurdersbelangen Prisma (kortweg Prisma), de HBV-HW en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. In 2025 hebben we met een extern adviseur 2 middagen van de participatie gehouden.

In 2025 hebben we 3 keer regulier vergaderd. Belangrijkste onderwerpen die de revue zijn gepasseerd zijn onder andere onderhoud, verduurzaming, samenwerking, huurbeleid en nieuwbouw.

We werken samen met 14 bewonerscommissies. In Zeist zijn er 7 actieve bewonerscommissies. In de Utrechtse Heuvelrug zijn er 4 bewonerscommissies en in Wijk bij Duurstede is er 1 bewonerscommissie. Met de meeste bewonerscommissies is er een goede samenwerking met de huurdersorganisatie.

5.9.7 Wijk- en buurtbeheer met de netwerkpartners

We zijn in 3 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 in de 3 gemeenten zeer verschillend georganiseerd.

In Zeist is een jarenlange traditie met veel aandacht en betrokkenheid van alle partijen met de gemeente in de regierol. We dragen actief bij in de 5 wijkteams. Vanaf 2025 nemen we deel aan het Zeister Regieteam (ZRT). Met een hernieuwde aandacht voor de rol en wensen van de bewoners zelf. In 2025 heeft het ZRT op grond van een nieuwe visie gewerkt aan haar toegevoegde waarde. Denk daarbij bijvoorbeeld aan signalering behoefte en prioritering.

In de Utrechtse Heuvelrug hebben we al jaren nauwe banden met de gemeente en de Sociale Dorpsteams. In 2025 hebben we opnieuw geïnvesteerd in de samenwerking en de relatie. Een initiatief van ons om in de gedachten van de veranderaanpak "Anders denken, doen en organiseren" (ADDO), samen met andere partijen, de samenwerking verder uit te werken is niet gelukt. In 2026 pakken we opnieuw de regie om de samenwerking met gemeente en de sociale Dorpsteams langs de weg van community op te pakken.

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. Zowel bij onze 52 flexwoningen aan het Kleine Ros als een mogelijk aankoopproject aan de Loever in Wijk bij Duurstede werken we ook op gebied community actief samen met de gemeente. In 2025 hebben we samen met de gemeente een lokale winkelier die van ons huurt mogelijk gemaakt op een doorstart. Belangrijk voor de leefbaarheid in het dorp Cothen.

5.9.8 Klachten dienstverlening

Vanaf 2024 zijn we aangesloten bij de onafhankelijke Geschillenadviescommissie van de Zeister woningcorporaties Woongroen en NabijWonen (GAC, Geschillenadviescommissie WijDUZ). In 2025 zijn er 4 klachten bij de commissie gemeld. Daarvan zijn er 2 nog in behandeling. 1 klacht is na goed overleg ingetrokken en 1 bezwaar is ongegrond verklaard.

Klachten woningtoewijzing

Klachten over woningtoewijzing behandelt de KWRU. Dit doen zij voor de gehele regio. In het afgelopen jaar is er 1 klacht ingediend. Het betrof een kwestie over voorrang op basis van huishoudengrootte. De klager is in het ongelijk gesteld.

Ondertekening Volkshuisvestelijke verslag

Het volkshuisvestelijke verslag 2025 van NabijWonen is vastgesteld door het bestuur op 24 juni 2026.

Het volkshuisvestelijke verslag 2025 van NabijWonen is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2026.

Doorn, 24 juni 2026
Bestuur voor akkoord

C.H. Schuurmans

Raad van commissarissen voor akkoord

D. Dekker

G. Smeets

L. van der Sluis

M. de Weerd

R. van der Slot

6 Duurzaamheid

In de afgelopen verslagjaren heeft NabijWonen afzonderlijk gerapporteerd over ESG-thema's en de relatie met de Sustainable Development Goals (SDG's).

NabijWonen onderschrijft de uitgangspunten van Environmental, Social & Governance (ESG) en de Sustainable Development Goals. Deze vormen geen losstaand thema, maar zijn integraal onderdeel van onze volkshuisvestelijke opgave, onze duurzaamheidsambities en onze wijze van besturen en verantwoorden.

Wij kiezen er daarom voor om ESG niet langer als afzonderlijk hoofdstuk te presenteren, maar de relevante thema's geïntegreerd te verantwoorden binnen de bestaande onderdelen van het jaarverslag over vastgoed, bewoners en buurten, organisatie en governance. Op deze wijze blijven onze prestaties en ambities op het gebied van milieu, maatschappelijke waarde en goed bestuur transparant en toetsbaar, passend bij onze omvang en positie als woningcorporatie.

Binnen de sector wordt, onder meer vanuit Aedes, verkend of en op welke wijze corporaties in de toekomst explicieter vanuit ESG-kaders zullen rapporteren. NabijWonen volgt deze ontwikkelingen actief en betreft dit onderwerp bij het gesprek met de toezichthouders wanneer daar aanleiding toe bestaat.

7 Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2025
2. Winst- en verliesrekening over 2025
3. Kasstroomoverzicht 2025
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 2025
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025
10. Overige toelichtingen
11. Ondertekening en vaststelling
12. Overige gegevens

7.1 Balans NabijWonen per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming, bedragen in €)

	31-12-2025	31-12-2024
Activa		
Vaste Activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.270.594	1.082.421.598
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.986.991	42.369.082
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.895.471	1.816.863
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.067.741	6.320.928
	1.196.220.797	1.132.928.471
2. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.161.454	3.285.179
3. Financiële vaste activa		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.154.290	1.139.611
3.2 Andere deelnemingen	14.687	14.687
3.3 Latente belastingvordering(en)	497.977	1.482.210
	1.666.954	2.636.508
Totaal vaste activa	1.201.049.205	1.138.850.158
Vlottende activa		
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	90.274
Overige voorraden	-	-
	-	90.274
5. Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	175.437	159.694
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	684.155	524.095
5.3 Overige vorderingen	58.352	21.166
5.4 Vooruitbetaalde kosten	141.188	65.661
5.5 Overlopende activa	323.473	114.267
	1.382.605	884.883
6. Liquide middelen	2.740.613	3.363.700
Totaal vlottende activa	4.123.218	4.338.857
Totaal activa	1.205.172.423	1.143.189.015

	31-12-2025	31-12-2024
Passiva		
7. Eigen vermogen		
7.1 Herwaarderingsreserve	828.712.115	785.173.597
7.2 Overige reserves	106.847.719	24.412.118
7.3 Resultaat van het boekjaar	<u>57.686.131</u>	<u>125.974.119</u>
Totaal eigen vermogen	993.245.965	935.559.834
8. Voorzieningen		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen	377.398	1.822.400
8.2 Voorziening belastinglatentie	-	1.612
8.3 Overige voorzieningen	<u>573.489</u>	<u>543.949</u>
Totaal voorzieningen	950.887	2.367.961
9. Langlopende schulden		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	198.296.807	181.206.481
9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.667.346	1.607.624
9.3 Overige langlopende schulden	<u>2.107.136</u>	<u>2.161.747</u>
Totaal langlopende schulden	202.071.289	184.975.852
10. Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	3.664.284	13.712.267
10.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	40.183	40.183
10.3 Schulden aan leveranciers	558.231	679.142
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	910.262	1.556.633
10.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	1.017
10.6 Overige schulden	815.140	1.558.558
10.7 Overlopende passiva	<u>2.916.182</u>	<u>2.737.568</u>
Totaal kortlopende schulden	8.904.282	20.285.368
Totaal passiva	<u>1.205.172.423</u>	<u>1.143.189.015</u>

7.2 Winst- en verliesrekening over 2025

(bedragen in €)

		2025	2024
11. Exploitatie vastgoedportefeuille			
11.1 Huuropbrengsten	41.943.710	39.415.713	
11.2 Opbrengst servicecontracten	1.217.766	1.363.622	
11.3 Lasten servicecontracten	-1.315.567	-1.602.936	
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.042.667	-3.448.506	
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.805.076	-19.872.812	
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-2.468.756	-2.442.552	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.529.410	13.412.529
12. Verkoop vastgoedportefeuille			
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	259.281	738.689	
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.391	-1.327	
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-90.274	-324.984	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		167.616	412.378
13. Waardeverandering vastgoedportefeuille			
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-795.446	2.829.498	
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.099.316	117.157.861	
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.886	44.778	
Netto resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille		49.322.756	120.032.137
14. Overige activiteiten			
14.1 Opbrengst overige activiteiten	701.476	694.066	
14.2 Kosten overige activiteiten	-105.036	-90.820	
Netto resultaat overige activiteiten		596.440	603.246
15. Overige organisatiekosten		-1.811.488	-2.330.759
16. Leefbaarheid		-526.449	-313.615
17. Financiële baten en lasten			
17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.397	43.242	
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.667.502	-4.772.766	
Saldo financiële baten en lasten		-5.648.105	-4.729.524
Resultaat voor belastingen		61.630.180	127.086.392
18. Belastingen		-3.949.624	-1.121.502
19. Resultaat deelnemingen		5.575	9.229
Resultaat na belastingen		57.686.131	125.974.119

7.3 Kasstroomoverzicht 2025

(bedragen in €)

		2025	2024
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren	42.054.400	39.440.340	
Vergoedingen	1.438.482	1.855.713	
Overheidsontvangsten	-	-	
Overige bedrijfsontvangsten	557.601	1.074.339	
Ontvangen interest	36.725	26.351	
Saldo ingaande kasstromen		44.087.208	42.396.743
Uitgaven:			
Erfpacht	21.357	20.244	
Betalingen aan werknemers	4.311.037	4.671.036	
Onderhoudsuitgaven	14.159.817	17.090.394	
Overige bedrijfsuitgaven	7.466.365	8.495.837	
Betaalde interest	5.420.802	4.982.439	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	135.545	125.700	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	127.718	114.744	
Vennootschapsbelasting	3.127.063	2.407.582	
Saldo uitgaande kasstromen		34.769.704	37.907.976
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.317.504	4.488.767
(B) (Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom:			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	254.767	738.689	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten		254.767	738.689
MVA uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.419.774	14.118.291	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.733.910	11.285.170	
Aankoop	12.058	-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Investerings overig	117.806	309.799	
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten		17.283.548	25.713.260
Totaal van kasstroom uit investeringen		-17.028.781	-24.974.571
(C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	37.900.000	28.500.000	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	30.803.644	8.634.192	
Aflossing ongeborgde leningen	8.166	7.708	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.088.190	19.858.100
Mutatie van geldmiddelen		-623.087	-627.704
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.363.700		
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.740.613		
	-623.087		

7.4 Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen

7.4.1 Toegelaten instelling

Woningstichting Maarn en NabijWonen zijn op 1 januari 2025 gefuseerd. Woningstichting Maarn is daarbij de verdwijnende rechtspersoon. In de notariële akte waarin de fusie en de gewijzigde statuten zijn vastgelegd is aangegeven dat de fusiepartners verder gaan onder 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 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.

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, 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 2025 van NabijWonen wordt verslag gedaan van het resultaat 2025 en van het vermogen op 31 december 2025 van NabijWonen. Ter vergelijking zijn de jaarrekeningcijfers 2024 van Woningstichting Maarn en NabijWonen geconsolideerd opgenomen. Voor de consolidatie van de vergelijkende cijfers verwijzen wij naar §7.4.9.

7.4.2 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.

7.4.3 Consolidatie deelnemingen

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 1a 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.

7.4.4 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 huidig 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 2025, rekening houdend met de hiervoor vermelde overheidsmaatregelen, normaal ontwikkeld en huurders betaalden de huur in het algemeen op tijd. 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 2026 wordt een gematigde 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. Deze visie geldt ook voor 2025. In het jaarverslag is meer informatie opgenomen (zie §4.4.7).

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.

7.4.5 Grondslagen voor 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 NabijWonen en Woningstichting Maarn zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling geharmoniseerd. Als gevolg zijn het eigen vermogen per 31 december 2024, het resultaat over 2024 en de vergelijkende cijfers over 2024 aangepast. In §8.4.9 zijn de aanpassingen toegelicht.

7.4.6 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 16 maart 2026 (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 waarderingsultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatieonzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

In maart 2026 is het handboek marktwaardering 2025 definitief gepubliceerd. In het definitieve handboek 2025 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 projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase 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.

7.4.7 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.

7.4.8 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.

7.4.9 Fusiegrondslagen

NabijWonen is op 1-1-2025 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Maarn. Bij deze fusie was NabijWonen de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft NabijWonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd per 1 januari 2025.

7.4.10 Presentatiewijzigingen en vergelijkende cijfers

Vanwege de fusie van NabijWonen met Woningstichting Maarn zijn de grondslagen geharmoniseerd, waardoor het eigen vermogen per 31 december 2024, het resultaat over 2024 en vergelijkende cijfers over 2024 zijn aangepast.

Een overzicht van de aanpassingen is als volgt:

Saldi per 31 december 2024	Herwaardering	Overige reserves	Resultaat	Totaal
NabijWonen	744.727.769	13.921.316	120.453.374	879.102.459
Woningstichting Maarn	45.539.940	5.396.690	5.520.745	56.457.375
Totaal	790.267.709	19.318.006	125.974.119	935.559.834
Aanpassingen				
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie voor 2016	-5.094.112	5.094.112	-	-
Aangepast eigen vermogen	785.173.597	24.412.118	125.974.119	935.559.834

In de jaarrekening 2025 zijn de vergelijkende cijfers over 2024 in beginsel gelijk aan de som van de (vergelijkende) cijfers in de jaarrekeningen 2024 van NabijWonen en Woningstichting Maarn. 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 2025". De handleiding 2025 is nagenoeg gelijk aan 2024. De wijzigingen betreffen verduidelijking en hebben geen gevolg voor de presentatie van de cijfers in de jaarrekeningen 2025 en 2024.

7.5 Grondslagen voor waardering activa en passiva

7.5.1 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 (2025: € 900,07), 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 (2025: € 900,07) 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.

7.5.2 Vastgoedbeleggingen

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 2024, 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 "fullvariant" voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed.

Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat; Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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 woningwaarderingstelsel. 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 DCFperiode 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 uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woonegelegenheden 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).

7.5.3 Toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Woningstichting Maarn voldeed aan de criteria voor toepassen van het verlicht regime. Bij de goedkeuring van de fusie door de Aw is het uitgangspunt dat Woningstichting Maarn en NabijWonen hetzelfde scheidingsregime hebben in de vorm van een administratieve scheiding. Omdat Woningstichting Maarn uitsluitend DAEB activiteiten deed, kon de samenvoeging van de openingsbalans per 1 januari 2025 eenvoudig plaatsvinden.

Voor 2025 is de DAEB/niet-DAEB scheiding de gekozen methode voor 2024 gecontinueerd. Dit betekent dat de splitsing is gemaakt op basis van de netto huuropbrengsten over 2025 vanuit de winst- en verliesrekening. Waar mogelijk worden posten direct toebedeeld op basis van de classificatie bij de woning.

7.5.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het WSW 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 doorexploiteren (in plaats van de hoogste van doorexploiteren en uitponden). 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 2025 en de vastgestelde meerjarenonderhoud-begroting 2026 – 2035.
4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de in de jaarrekening 2025 opgenomen post "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatie bezit".
5. De disconteringsvoet uit de marktwaarde, wordt vervangen door een (sociale) disconteringsvoet die beter aansluit bij woningcorporaties.

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 2025 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.

7.5.5 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 VOVcontract 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 tijds waarde 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.

7.5.6 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.

7.5.7 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.

7.5.8 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 CV een grondpositie. De ontwikkelingen met betrekking tot deze grondpositie is toegelicht bij de post Deelnemingen.

7.5.9 Materiële vaste activa

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.

7.5.10 Financiële vaste activa

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.

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.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering van de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar §7.6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening in deze grondslagen.

Overige langlopende vorderingen

Verwezen wordt naar §7.4.7.

7.5.11 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

NabijWonen heeft 19 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.

7.5.12 Vorderingen

Verwezen wordt naar §7.4.7.

7.5.13 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.

7.5.14 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.

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.

Overige reserves

De overige reserves betreffen dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

7.5.15 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.

Voorziening onrendabele investeringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen wordt verwezen naar §7.5.6 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 §7.5.2, uitgaven en waardering na eerste verwerking.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen §7.6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening" in deze grondslagen.

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 BV is een voorziening getroffen voor het negatieve eigen vermogen.

7.5.16 Langlopende en kortlopende schulden

Verwezen wordt naar §7.4.7.

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 §7.5.5.

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 € 1.530.098 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 € 3.907.400 bedraagt. Het verschil (agio) van € 2.377.302 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.

7.6 Grondslagen voor 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 2025", 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.

7.6.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

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 huurderving. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften.

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.

Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten die verband houden met de leveringen en diensten aan huurders, die voortvloeien uit de huurovereenkomsten.

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.

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.

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, saneringsheffing.

7.6.2 Verkoop vastgoedportefeuille

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" (zie §7.5.5)

NabijWonen verkoopt slechts incidenteel een woning, die minder goed bij onze portefeuillestrategie past.

Toegerekende organisatiekosten

Dit betreft de personeelskosten van de medewerkers belast met de verkoop van vastgoed.

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.

7.6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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.

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.

7.6.4 Overige activiteiten

Opbrengst en kosten overige activiteiten

Dit betreft de niet-primaire activiteiten zoals het beheer voor derden en overige dienstverlening.

7.6.5 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.

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de corporatie ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

7.6.6 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".

7.6.7 Financiële baten en lasten

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 2025 is, evenals in 2024, 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 renteafspraken 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.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de ontvangen rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

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.

7.6.8 *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.

7.6.9 *Pensioenen*

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds 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 2025 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 134,9% (2024: 130,3%).

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.

7.6.10 *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.

7.6.11 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.

7.7 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.

7.7.1 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.

7.7.2 (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.

7.7.3 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.

7.8 Toelichting op de balans per 31 december 2025

1 Vastgoedbeleggingen

	31-12-2025	31-12-2024
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.270.594	1.082.421.598
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.986.991	42.369.082
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.895.471	1.816.863
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.067.741	6.320.928
	1.196.220.797	1.132.928.471

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
	2025	2024	2025	2024
<u>Stand 1 januari</u>				
Cumulatieve verkrijgsprijzen	344.859.118	321.469.695	9.692.637	8.927.230
Cumulatieve waardeveranderingen	751.097.203	640.500.639	33.199.304	29.290.820
Waardeverminderingen	-13.534.723	-9.669.750	-522.859	-742.246
Marktwaaarde 1 januari	<u>1.082.421.598</u>	<u>952.300.584</u>	<u>42.369.082</u>	<u>37.475.804</u>
<u>Mutaties</u>				
Investeringsen initiële verkrijgingen	2.490.637	10.701.215	161.649	765.407
Onttrekkingen voorzieningen ORT	-	-3.006.687	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	4.649.505	13.004.133	-	-
Waardevermindering renovatieprojecten	-	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvestering herw.	-	-99.346	-	-
Buitengebruikstelling en desinvestering	-327.697	-315.194	-	-
Overboeking ORT van activa in ontwikkeling.	-1.002.308	-3.192.361	-	-
Overige waardeveranderingen	-1.604.197	-	-	-
Overboeking naar voorraad	-	-731	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	43.744.897	111.751.346	2.321.499	3.908.484
Waardeverminderingen	3.898.159	1.278.639	134.761	219.388
Totaal mutaties in boekjaar	<u>51.848.996</u>	<u>130.121.014</u>	<u>2.617.909</u>	<u>4.893.279</u>
<u>Stand 31 december</u>				
Verkrijgingsprijzen	351.671.563	344.859.118	9.854.286	9.692.637
Cumulatieve waardeveranderingen	792.235.595	751.097.203	35.520.803	33.199.304
Waardeverminderingen	-9.636.564	-13.534.723	-388.098	-522.859
Marktwaaarde 31 december	<u>1.134.270.594</u>	<u>1.082.421.598</u>	<u>44.986.991</u>	<u>42.369.082</u>

De mutatie in de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie in 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- marktontwikkelingen (afname € 81,9 mln.)
- vastgoedgegevens (toename € 76,8 mln.)
- validatie (toename € 54,9 mln.)
- overheveling vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie (toename € 3,9 mln.)

Algemeen

Medio maart 2026 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 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.

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 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.

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, net als in 2024, 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 2025 11,4% van de marktwaarde. De overdrachtskosten over de eindwaarde zijn 9,0%.

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>2025</u>	<u>2024</u>
disconteringsvoet gemiddeld	6,51%	6,87%
exit yield gemiddeld	3,85%	3,82%
leegwaarde gemiddeld per eenheid	€ 382.746	€ 359.418
contractuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 677	€ 644
markthuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 1.205	€ 1.155
<u>parkeergelegenheden</u>		
disconteringsvoet gemiddeld	7,95%	7,63%
exit yield gemiddeld	4,51%	7,03%
contractuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 69	€ 64

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 2025 bedraagt de risicovrije rentevoet 2,77% (2024: 2,45%).
- 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 2025 4,87% (2024: 4,87%).
- 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 2025. 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 4,91% en 7,99% (2024: 5,52% en 7,67%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 7,91% en 8,00% (2024: 7,59% en 7,68%).

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 waarden 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 belemmeringen. 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.

	2025	
	Exit-yield	Disconteringsvoet
Overige objecten		
Bedrijfsonroerend goed	8,96%	8,50%
Maatschappelijk onroerend goed	7,91%	7,00%
Intramurale zorg	6,82%	7,07%

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 2024), bedraagt gemiddeld € 319.000 per verhuureenheid (2024: €295.000). De totale WOZ-waarde bedraagt € 1.682 mln. (2024: € 1.560 mln.).

Beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 829 mln. 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 2024: € 785 mln.). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 markthuur 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 2025 € 518 mln. (2024 € 494 mln.). 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:

	2025	2024
Beleidswaarde begin boekjaar	631.038.074	463.905.215
Voorraadmutaties	2.728.886	7.993.221
Waardeveranderingen	27.622.980	159.139.638
Beleidswaarde einde boekjaar	661.389.940	631.038.074

	2025	2024
Marktwaaarde verhuurde staat ultimo	1.179.257.585	1.124.790.680
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-63.454.259	-164.715.288
Betaalbaarheid (huren)	-374.809.614	-325.046.049
Kwaliteit (onderhoud)	-213.120.206	-180.267.581
Beheer (beheerkosten)	11.771.588	754.419
Discontering	121.744.846	175.521.893
	-517.867.645	-493.752.606
Beleidswaarde ultimo	661.389.940	631.038.074

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen ultimo 2025 (ultimo 2024 47%) 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 marktwaaarde voor beschikbaarheid door doorexploiteren in de beleidswaarde is ultimo 2024 evenals vorig jaar positief. Voor een deel van het bezit is de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde. Daardoor zijn deze uitgaven een correctie op de marktwaaarde in de berekening van de beleidswaarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde (voor de woningen) zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

	2025	2024	2024
Uitgangspunt		NabijWonen	Maarn
Disconteringsvoet Daeb	4,22%	4,17%	4,17%
Disconteringsvoet niet-Daeb	4,76%	4,70%	n.v.t.
Streefhuur per woning per maand	€ 756	€ 726	€ 790
Norm beheer per woning	€ 968	€ 974	€ 878
Norm onderhoud per woning	€ 3.402	€ 3.100	€ 2.889

De norm beheer per woning is gebaseerd op de lasten verhuur en beheer en overige directe operationele lasten exploitatie 2025. Voor de inschatting van een langjarig niveau is rekening gehouden met incidentele lasten en voorziene structurele veranderingen.

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 4,22% (2024: 4,17%) voor de DAEB-portefeuille en 4,76% (2024: 4,70%) voor de niet-DAEB portefeuille.

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde per 31 december 2025.

Uitgangspunt	mutatie op de basis	effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-66.483.294
Disconteringsvoet	0,5% lager	78.789.966
Streefhuur per maand	10% hoger	1.705.996
Streefhuur per maand	10% lager	-1.757.092
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-20.312.130
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	20.312.130
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-20.312.130
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	20.312.130

Verzekering

Het vastgoed is op basis van herbouwwaarde verzekerd tegen brand- en stormschade, inclusief opruimings- en bereddingskosten. 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 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde en Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2025	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2024	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie 2025	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie 2024
<u>Aanschafwaarde 1 januari</u>				
Verkrijgingsprijzen	939.774	939.774	9.861.795	8.089.160
Cumulatieve waardeveranderingen	877.089	690.712	-3.540.867	-4.073.620
Boekwaarde 1 januari	1.816.863	1.630.486	6.320.928	4.015.540
Investeringen	-	-	12.982.243	14.340.550
Subsidies	-	-	-	518.600
Overboeking naar activa in exploitatie	-	-	-4.649.505	-13.004.122
Oplevering herwaardering nieuwbouw	-	-	1.002.308	3.274.742
Overboeking van voorziening ORT	-	-	-401.732	-
Afboeking kosten initiatief / haalbaarheid	-	-	-	-82.393
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-186.501	-2.741.989
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	78.608	186.377	-	-
Totaal mutaties in boekjaar	78.608	186.377	8.746.813	2.305.388
Stand 31 december				
Verkrijgingsprijzen	939.774	939.774	18.194.533	9.861.795
Cumulatieve waardeveranderingen	955.697	877.089	-3.126.792	-3.540.867
Boekwaarde 31 december	1.895.471	1.816.863	15.067.741	6.320.928

Ultimo boekjaar is het aantal VoV woningen 5 (2024: 5).

2 Materiele vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	3.161.454	3.285.179
Totaal materiële vaste activa	3.161.454	3.285.179

De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

	Bedrijfsgebouw en terreinen	Vervoermid- delen	Inventaris en ICT	Totaal
Stand per 31 december				
- Aanschafprijs	4.493.875	152.107	1.277.201	5.923.183
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.424.976	-117.109	-1.095.919	-2.638.004
Boekwaarden per 1 januari	3.068.899	34.998	181.282	3.285.179
Mutaties in het boekjaar				
Investerings	44.110	-	114.683	158.793
Desinvesterings	-	-34.599	-73.473	-108.072
Afschrijvingen	-205.042	-7.812	-69.664	-282.518
Afschrijvingen desinvesterings	-	34.599	73.473	108.072
Totaal mutaties in het boekjaar	-160.932	-7.812	45.019	-123.725
Stand per 31 december				
- Aanschafwaarde	4.537.985	117.508	1.318.411	5.973.904
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.630.018	-90.322	-1.092.110	-2.812.450
Boekwaarden 31 december	2.907.967	27.186	226.301	3.161.454
Afschrijvingstermijnen en -wijzen				
Kantoorgebouw	lineair	50 jaar		
Kantoorgebouw - verbouwingen	lineair	15 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 2025 € 2.096 mln. (ultimo 2024 € 2.126 mln.).

3 Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.154.290	1.139.611
3.2 Andere deelnemingen	14.687	14.687
3.3 Latente belastingvordering(en)	497.977	1.482.210
Totaal financiële vaste activa	1.666.954	2.636.508

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Energiediensten BV	1.116.000	1.100.822
Deelnemingen Lange Dreef	38.290	38.789
Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.154.290	1.139.611

De deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

Energiediensten

Energiediensten BV is een 100% Deelneming van NabijWonen. De BV investeert in verbetering en verduurzamen van ketelhuizen behorend bij woningbezit van NabijWonen. NabijWonen heeft 55 ketelhuizen. Een globale indicatie van de investering is circa € 700.000 in de periode tot 2042. Ultimo 2025 is binnen de BV € 1 mln. 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:	2025	2024
*Liquide middelen	1.116.000	1.100.822
Het resultaat in het boekjaar is als volgt samengesteld:		
* Netto omzet	16.272	16.272
* Bedrijfslasten	1.094	1.037
Resultaat	15.178	15.235

Lange Dreef

Lange Dreef is de joint venture met de gemeente Utrechtse Heuvelrug inzake de ontwikkeling van de bouwlocatie aan de Lange Dreef in Driebergen. 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	826.582	795.182
* Vrije kavels	137.411	146.013
* Vorderingen	24.036	20.869
* Liquide middelen	9.972	10.985
* Langlopende schulden	-1.574.686	-1.549.686
* Kortlopende schulden	-28.994	-9.695
Negatief eigen vermogen	-605.679	-586.332
Belang derden (gemeente) 50%	-302.840	-293.166
Belang NabijWonen in het negatief eigen vermogen	-302.840	-293.166
Idem inclusief tussenholdings	-275.009	-265.406
Deelnemingen onder Financiële vaste activa	38.290	38.789
Deelnemingen onder voorzieningen	-313.299	-304.195
	-275.009	-265.406

Lange Dreef heeft een terugkoopplicht van een kavel grond voor een bedrag van € 918.782. Van dit bedrag is € 826.582 als lening u/g reeds betaald. De voorziening is gevormd in verband met de garantstelling door NabijWonen.

3.2 Andere deelnemingen

	2025	2024
Boekwaarde deelnemingen per 1 januari	14.687	14.777
Aandeel in stichtingskapitaal	-	-
Verkoop	-	-
Afwaardering	-	-90
Boekwaarde deelnemingen	14.687	14.687

Dit betreft het aandeel in Woningnet.

3.3 Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Saldo 1 januari	1.482.210	498.650
Mutatie wegens disagio	-41.401	-37.714
Mutatie wegens afschrijvingspotentieel	-942.832	1.021.274
Saldo latente belastingvorderingen	497.977	1.482.210

Het saldo latente belastingvorderingen betreft:	31-12-2025	31-12-2024
* Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	86.816	1.029.648
* Disagio leningportefeuille	411.161	452.562
	497.977	1.482.210

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. De latente belastingvorderingen zijn contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,1%.

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:

	2025	2024
Commerciële waardering vastgoed in exploitatie	1.142.217.728	1.055.083.392
Fiscale waardering vastgoed in exploitatie	847.736.543	843.610.092
Verschil	-294.481.185	211.473.300
Belastinglatentie nominaal	-75.976.146	54.560.112

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.

	2025	2024
Commerciële waardering vastgoed in ontwikkeling	15.413.788	6.320.928
Fiscale waardering vastgoed in ontwikkeling	18.101.517	9.548.101
Verschil	2.687.729	3.227.173
Belastinglatentie nominaal	693.434	832.611

4 Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	90.274
Totaal voorraden	-	90.274

5 Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
5.1 Huurdebiteuren	175.437	159.694
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	684.155	524.095
5.3 Overige vorderingen	58.352	21.166
5.4 Vooruitbetaalde kosten	141.188	65.661
5.5 Overlopende activa	323.473	114.267
Totaal vorderingen	1.382.605	884.883

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	290.670	294.512
Voorziening voor oninbaarheid	-115.233	-134.818
Totaal huurdebiteuren	175.437	159.694

De huurachterstand bedraagt 0,69% van de jaarhuur (2024 0,77%).

In de huurdebiteuren is een bedrag van € 50.000 opgenomen van vertrokken bewoners.

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	684.155	524.095
Omzetbelasting	-	-
Pensioenpremie	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	684.155	524.095

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2025 betreft het jaar 2023 t/m 2025.

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	58.352	3.757
Overige vorderingen	-	17.409
Totaal overige vorderingen	58.352	21.166

5.4 Vooruitbetaalde kosten

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde bedragen	141.188	65.661
Totaal vooruitbetaalde kosten	141.188	65.661

5.5 Overlopende activa

Leningen	15.155	15.534
Afrekening VVE	44.459	15.719
Overige overlopende activa	263.859	83.014
Totaal overige overlopende activa	323.473	114.267

6 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

Rekening courant ING	2.327.992	1.156.481
Spaarrekening ING	412.621	2.207.072
Kas	-	147
Totaal liquide middelen	2.740.613	3.363.700

NabijWonen heeft geen kredietfaciliteit. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. De kas is in 2025 opgeheven.

Passiva

7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit:

	31-12-2025	31-12-2024
7.1 Herwaarderingsreserve	828.712.115	785.173.597
7.2 Overige reserves	106.847.719	24.412.118
7.3 Resultaat van het boekjaar	57.686.131	125.974.119
Totaal eigen vermogen	993.245.965	935.559.834

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserve	Jaarresultaat	Totaal
Stand 1 januari 2024	670.482.157	145.711.156	-6.607.598	809.585.715
<u>Mutaties boekjaar 2024</u>				
Resultaat vorig boekjaar	-	-6.607.598	6.607.598	-
Gerealiseerde herwaardering	-344.138	344.138	-	-
Mutatie herwaardering	115.035.578	-115.035.578	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	125.974.119	125.974.119
Stand 31 december 2024	<u>785.173.597</u>	<u>24.412.118</u>	<u>125.974.119</u>	<u>935.559.834</u>
<u>Mutaties boekjaar 2025</u>				
Resultaat vorig boekjaar	-	125.974.119	-125.974.119	-
Gerealiseerde herwaardering	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	43.538.518	-43.538.518	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	57.686.131	57.686.131
Stand 31 december 2025	<u>828.712.115</u>	<u>106.847.719</u>	<u>57.686.131</u>	<u>993.245.965</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 2025 € 518 mln. (ultimo 2024 € 494 mln. Dat betekent dat circa 48% van het totale eigen vermogen ultimo 2025 niet, of eerst op zeer lange termijn, zal worden gerealiseerd (2024 47%).

7.1 Herwaarderingsreserve

	31-12-2025	31-12-2024
Daeb vastgoed in exploitatie	792.235.612	751.097.204
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	35.520.806	33.199.304
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	955.697	877.089
Totaal herwaarderingsreserve	828.712.115	785.173.597

8 Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
8.1 Voorziening onrendabele investeringen	377.398	1.822.400
8.2 Voorziening belastinglatentie	-	1.612
8.3 Overige voorzieningen	573.489	543.949
Totaal voorzieningen	950.887	2.367.961

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:

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	1.822.400	10.400.574
Mutatie onrendabele investeringen	-1.445.002	-8.578.174
Saldo 31 december	377.398	1.822.400
<i>De voorziening kan nader worden gespecificeerd in:</i>		
- Duurzaamheid fase 2	-	336.000
- Verduurzaming Antonlaan / De Witte Hoven	208.584	236.400
- Verduurzaming Tuindorp	-	1.250.000
- Nieuwbouw Bijenlaan	168.814	-
Totaal voorziening onrendabele investeringen	377.398	1.822.400

8.2 Voorziening belastinglatentie

	31-12-2025	31-12-2024
Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt weer te geven:		
Saldo 1 januari	1.612	108.323
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.612	-106.711
Saldo 31 december	-	1.612

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.

8.3 Overige voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Voorzieningen jubilea	119.546	101.611
Voorziening deelnemingen	313.299	304.195
Voorziening ILB (overige voorzieningen)	140.644	138.143
Saldo 31 december	573.489	543.949

Voorziening jubilea	2025	2024
Saldo 1 januari	101.611	96.384
Dotatie aan de voorziening	22.300	7.588
Besteed in het boekjaar	-4.365	-2.361
Saldo 31 december	119.546	101.611

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	2025	2024
Saldo 1 januari	304.195	298.763
Dotatie aan de voorziening	9.104	5.522
Besteed in het boekjaar	-	-90
Saldo 31 december	313.299	304.195

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 NabijWonen een letter of comfort heeft afgegeven.

Voorziening individueel Loopbaan Budget	2025	2024
Saldo 1 januari	138.143	139.867
Dotatie aan de voorziening	6.840	24.187
Besteed in het boekjaar	-4.339	-25.911
Saldo 31 december	140.644	138.143

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, naar rato van het aantal contracturen.

9 Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	198.296.807	181.206.481
9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.667.346	1.607.624
9.3 Overige langlopende schulden	2.107.136	2.161.747
Totaal langlopende schulden	202.071.289	184.975.852

9.1 Schulden / leningen kredietinstellingen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	194.864.426	175.004.043
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- nieuwe langlopende leningen	16.000.000	28.500.000
- mutatie en opname roll-over en flex	-1.800.000	-300.000
- aflossingen	-7.157.946	-8.339.617
<i>Schuldrestant einde boekjaar</i>	<i>201.906.480</i>	<i>194.864.426</i>
Aflossingen volgend boekjaar	-3.609.673	-13.657.945
Saldo schulden aan kredietinstellingen	198.296.807	181.206.481

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 2,89% (2024: 2,82%)
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 12,2 jaar (2024:15,1 jaar)
- De duration van de leningenportefeuille (exclusief de roll-over leningen) bedraagt 8,5 jaar (2024: 9,3 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:

	31-12-2025	31-12-2024
1 tot 5 jaar	49.200.857	34.323.920
6 tot 10 jaar	54.693.675	35.764.103
11 tot 15 jaar	49.127.291	55.217.250
16 tot 20 jaar	19.111.258	29.111.840
> 20 jaar	26.163.726	26.789.367
Totaal	198.296.807	181.206.481

De specificatie naar soort lening is als volgt:

Vastrentende lening zonder renteconversie	184.506.067	171.692.013
Vastrentende lening met renteconversie	7.100.413	7.272.413
Variabel rentende leningen	10.300.000	15.900.000
Totaal	201.906.480	194.864.426

Variabel rentende leningen

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 waarderingwijze 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 2025 is € 208.598.000 (2024: € 189.309.000).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe	153.701.794	149.519.737
Nederlandse Waterschapsbank, fixe	32.804.686	24.344.689
AEGON Levensverzekering N.V. fixe	5.100.000	5.100.000
Bank Nederlandse Gemeenten, roll-over	4.500.000	5.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, roll-over	5.800.000	10.900.000
Totaal	201.906.480	194.864.426

Borgstelling

Voor alle bovenstaande leningen is door het WSW borgstelling verleend.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
Darthese Leersum	786.579	757.504
De Lei Driebergen	880.767	850.120
Totaal	1.667.346	1.607.624

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 (2024: 5 woningen).

Saldo op 1 januari:	2025	2024
Terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	939.774	939.774
Opwaarderingen	667.850	526.252
	1.607.624	1.466.026
Mutaties in het boekjaar		
Opwaarderingen en terugnames daarvan	59.722	141.598
Saldo op 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	939.774	939.774
Opwaarderingen	727.572	667.850
	1.667.346	1.607.624

9.3 Overige langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Agio leningruil Vestia		
Saldo op 1 januari	2.161.747	2.216.067
Vrijval	-54.611	-54.320
Saldo overige langlopende schulden	2.107.136	2.161.747

10 Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	3.664.284	13.712.267
10.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	40.183	40.183
10.3 Schulden aan leveranciers	558.231	679.142
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	910.262	1.556.633
10.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	1.017
10.6 Overige schulden	815.140	1.558.558
10.7 Overlopende passiva	2.916.182	2.737.568
Totaal kortlopende schulden	8.904.282	20.285.368

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopend deel leningen kredietinstellingen	3.609.673	13.657.947
Kortlopend deel agio Vestialening	54.611	54.320
Totaal Schulden aan kredietinstellingen	3.664.284	13.712.267

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Loonbelasting en sociale lasten	180.642	-217
Vennootschapsbelasting	-	-
Af te dragen omzetbelasting	729.620	1.556.850
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	910.262	1.556.633

10.6 Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Afrekening servicekosten	514.839	487.446
Personeelsvereniging	10.514	10.384
Projectkosten	-	470.000
Nog te betalen vakantiedagen	152.344	154.322
Overige nog te betalen kosten	137.443	436.406
Totaal overige schulden	815.140	1.558.558

10.7 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Netto lonen	-	-122
Nog niet vervallen rente	2.530.156	2.249.194
Vooruit ontvangen huren	344.560	380.806
Te betalen accountantskosten	41.466	75.417
Overige overlopende passiva	-	32.273
Totaal overlopende passiva	2.916.182	2.737.568

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.

<i>Complex</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Bedrag</i>
Eikenstein	Transformatie gebouw naar 85 verhuureenheden	4.710.000
Lomboklaan Meesterbosweg	Nieuwbouw 4 appartementen	890.000
Gemeentewerf	Nieuwbouw 18 flexwoningen	2.793.000
Bijenlaan	Nieuwbouw 8 flexwoningen	1.685.000

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 € 355.000 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 € 235.000 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 € 21.000 (prijspeil 2025) en wordt geïndexeerd met het huurverhogingspercentage zoals dat door de overheid wordt vastgesteld.

Operational lease

NabijWonen heeft voor 7 auto's operational leasecontracten afgesloten. De verplichting vanuit de lopende overeenkomsten bedraagt € 45.000 voor 2026, voor de periode 2027 t/m 2029 bedraagt de verplichting € 125.000.

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 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en NabijWonen 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 € 5,1 mln. per 31 december 2025 (€ 4,4 mln. 2024).

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 2025 niet en daarom is geen voorziening gevormd.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

7.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

De winst- en verliesrekening 2025 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 jaarrekeningen 2024 van NabijWonen en Woningstichting Maarn.

We hebben de kosten verdeeld op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2025. 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:

	2025	2024
Personeelslasten		
Lonen en salarissen	3.403.415	3.308.258
Pensioenlasten	394.102	366.381
Sociale lasten	560.364	503.709
Inhuurkrachten	741.964	1.233.608
Overige personeelskosten	442.880	393.902
	<u>5.542.725</u>	<u>5.805.858</u>
Doorberekende personeelskosten	-	-
Ontvangen ziekengelden	-94.838	-23.462
	<u>5.447.887</u>	<u>5.782.396</u>
Geactiveerde productie vastgoed in ontwikkeling	-137.621	-61.246
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	-19.481	-16.411
Doorberekend in servicekosten	-108.589	-35.396
Totaal netto te verdelen personeelslasten	<u>5.182.196</u>	<u>5.669.343</u>

De bezetting in loondienst komt uit op 62 medewerker ultimo 2025 (2024: 58). Dit zijn 53,4 fte's ultimo 2025 (2024: 50,6 fte). Vacatures en werkzaamheden van medewerkers met ziekteverlof zijn tijdelijk ingevuld met inhuurkrachten. Gemiddeld waren er in 2025 51,0 FTE's in dienst.

	2025	2024
Overige bedrijfslasten		
a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	282.517	299.361
b. Huisvestingskosten	181.660	255.134
c. Algemene bedrijfslasten	1.742.493	1.874.827
	2.206.670	2.429.322
a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		
Kantoor	205.042	196.998
Automatisering	54.026	59.933
Inventaris	23.449	42.430
	282.517	299.361
b. Huisvestingskosten		
Onderhoud gebouwen	112.972	145.349
Gas, water en elektra	48.537	81.339
Belasting en assurantie	901	10.909
Overige huisvestingskosten	19.250	17.537
	181.660	255.134
c. Algemene bedrijfslasten		
- kosten automatisering	1.177.375	1.151.587
- advieskosten	252.048	389.072
- drukwerk	6.532	9.682
- telefoonkosten	51.044	60.942
- communicatiekosten	13.170	310
- portokosten	43.138	33.614
- contributies en abonnementen	38.972	60.381
- kosten vervoermiddelen	84.325	69.524
- diverse overige algemene kosten	75.889	99.715
	1.742.493	1.874.827

De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

Kostenverdeelstaat 2025	Totaal	Lasten service- contracten	Lasten verhuur en beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Verkoop	Kosten overige activiteiten	Overige organisatie- kosten	Leef- baarheid	Harmonisatie*
Personeel	5.182.196	86.438	1.981.714	1.732.633	950	71.715	991.965	316.782	-
Afschrijving	282.517	5.142	104.531	98.796	57	4.266	50.881	18.844	-
Huisvesting	181.660	3.306	67.214	63.527	36	2.743	32.717	12.117	-
Overige bedrijfslasten	1.742.493	31.713	644.722	609.350	348	26.312	313.823	116.224	-
Totaal 2025	7.388.866	126.600	2.798.182	2.504.305	1.391	105.036	1.389.386	463.967	-
Totaal 2024	8.098.665	100.643	3.233.884	2.652.612	1.327	90.820	1.634.217	288.469	96.693

*Door de harmonisatie van NabijWonen en WS Maarn ontstaat een verschuiving tussen de 'Toe te rekenen kosten' en de 'Opbrengst overige activiteiten'.

11 Exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
<i>Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.609.161	39.292.777
Onroerende zaken niet zijnde woningen	592.708	600.507
<i>Subtotaal bruto huuropbrengsten</i>	<u>42.201.869</u>	<u>39.893.284</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-213.495	-426.728
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-44.664	-50.843
<i>Subtotaal huurderiving</i>	<u>-258.159</u>	<u>-477.571</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>41.943.710</u>	<u>39.415.713</u>

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug	30.142.569
Gemeente Zeist	9.080.289
Gemeente Wijk bij Duurstede	2.979.011
	<u>42.201.869</u>

De hogere huuropbrengst in 2025 ten opzichte van 2024 van € 2.308.585 is een gevolg van:

- oplevering 20 nieuwe verhuureenheden (woningen) in 2025 (2024: 53 verhuureenheden (woningen))
- jaarlijkse huurverhoging van woningen per 1 juli 2025 met 4,5%;
- incidentele huurverhogingen ten gevolge van aangebrachte verbeteringen; - huurwijzigingen als gevolg van huurharmonisatie.

De huurderiving wegens leegstand bedraagt 0,51% van de te ontvangen netto huur (2024: 1,07%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door mutatiewoningen met asbestsaneringen en omvangrijk mutatieonderhoud. In de huurderiving oninbaar 2025 is begrepen een dotatie aan de voorziening oninbaarheid van € 20.505.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Levering goederen en diensten	1.735.636	1.830.631
Opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.031	-24.221
<i>Subtotaal opbrengst verrekenbare en afrekenbare servicekosten</i>	<u>1.732.605</u>	<u>1.806.410</u>
Af: af te rekenen met bewoners	-514.839	-442.788
Totaal opbrengst servicecontracten	<u>1.217.766</u>	<u>1.363.622</u>

11.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Kosten levering goederen en diensten	1.188.967	1.502.293
Toegerekende organisatiekosten	126.600	100.643
Totaal servicecontracten	<u>1.315.567</u>	<u>1.602.936</u>

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Huur wijkkantoren	15.813	15.050
Belangorganisaties	124.719	121.014
Beheerkosten VvE en standplaatsen	86.143	64.329
Overige beheerlasten	17.810	14.229
Toegerekende organisatiekosten	2.798.182	3.233.884
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.042.667	3.448.506

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
<i>Directe onderhoudslasten:</i>		
Reparatieonderhoud	2.240.184	2.465.686
Mutatieonderhoud	1.405.125	1.904.295
Leefbaarheid in onderhoud	65.157	35.522
Contractonderhoud cv- en andere installaties	1.968.972	1.718.402
Planmatig onderhoud	8.621.333	11.096.295
	14.300.771	17.220.200
Toegerekende organisatiekosten	2.504.305	2.652.612
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	16.805.076	19.872.812

Voor een toelichting op de onderhoudslasten wordt verwezen naar §5.8 van het jaarverslag.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2025	2024
Directe exploitatielasten	65.050	134.632
Verhuur opstelruimte telecomapparatuur	-	-21.761
Erfpacht	10.679	20.801
Belastingen	2.188.821	2.123.456
Contributie landelijke federatie	45.321	45.321
Verzekering	158.885	140.103
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.468.756	2.442.552

12 Verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Bruto opbrengst verkopen	265.150	752.012
Af: direct toerekenbare kosten	-5.869	-13.323
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	259.281	738.689
Af: toegerekende organisatiekosten	-1.391	-1.327
Af: boekwaarde	-90.274	-324.984
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	167.616	412.378

Er is in 2025 1 woning verkocht (2024: 1 woning).

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-795.446	2.829.498
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.099.316	117.157.861
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.886	44.778
	49.322.756	120.032.137

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:</i>		
Specificatie van de waardeveranderingen in het boekjaar naar project (- =negatief)		
Vastgoed in ontwikkeling project De Hoge Overdam	-	-75.836
Verduurzaming Tuindorp	166.624	-4.256.687
Projecten Duurzaamheid bestedingen via KAW	-157.005	3.885.000
Projecten Duurzaamheid bestedingen via Witte Hoven	-	1.051.600
Vastgoed in ontwikkeling project Eikenstein	-	2.356.803
Nieuwbouw Bijenlaan	-220.165	-
Nieuwbouw Gemeentewerf	-350.381	-
Nieuwbouw Pomplaan	-186.502	-
Vastgoed in ontwikkeling overige projecten	-	-
Overige investeringen activa in exploitatie	-48.017	-131.382
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed	-795.446	2.829.498

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	47.643.056	113.029.985
Toename marktwaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.456.260	4.127.876
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.099.316	117.157.861

13.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Effect waardering op vastgoedportefeuille in boekjaar (activa)	78.608	186.376
Effect waardering op vastgoedportefeuille in boekjaar (passiva)	-59.722	-141.598
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed vov	18.886	44.778

14 Nettoresultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
Bijdrage zonnepanelen en overige goederen	476.210	522.100
Administratiekosten vergoeding	10.693	17.095
Werken voor derden (administratie Maarn/RK Zeist/Bartimeus)	31.227	27.844
Subsidies Zonnepanelen RVO	-	10.090
Exploitatierecht Heuvelrug Energiediensten B.V.	70.421	68.914
Lange Dreef C.V.	7.600	23.775
Service abonnement	16.148	15.563
Antennes	57.898	-
Diverse vergoedingen	31.279	-16.937
Vrijval rekening courant SWRU	-	25.622
Totaal opbrengst overige activiteiten	701.476	694.066

14.2 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-105.036	-90.820
Totaal kosten overige activiteiten	-105.036	-90.820

15 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Kosten Raad van Commissarissen	92.091	118.523
Kosten accountant	140.166	150.542
Kosten fiscalist	26.511	44.077
Advisering beleid	-	21.058
Advieskosten onderzoek samenwerking/fusie	87.026	330.114
Externe kosten treasury	39.225	563
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	37.082	31.665
Toegerekende organisatiekosten	1.389.386	1.634.217
Totaal overige organisatiekosten	1.811.487	2.330.759

In het boekjaar zijn de volgende accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Kosten controle accountant	140.166
----------------------------	---------

De verdeling van de honoraria is als volgt:

Controle van de jaarrekening 2023 (correctie vrijval van de reservering)	15.125
Controle jaarrekening 2024	20.092
Controle dvi 2024	1.283
Controle jaarrekening 2025	100.460
Andere controleopdrachten 2025 (DVI)	3.206
	140.166

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij NabijWonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria.

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening en dvi over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Daarnaast betreft het nagekomen kosten van de controle van voorgaande jaren welke nog niet waren gerapporteerd in voorgaande jaarverslagen.

16 Leefbaarheid

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden	62.482	25.146
Toegerekende organisatiekosten	463.967	288.469
Totaal leefbaarheid	526.449	313.615

17 Financiële baten en lasten

17.1 Andere rente baten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente rekening courant banken / spaarrekening	19.397	39.604
Overige rentebaten	-	3.638
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.397	43.242

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente leningen kredietinstellingen	5.616.796	5.291.207
Geactiveerde rentelasten vastgoed in ontwikkeling	-	-596.700
Vrijval agio Vestia lening	-64.806	-43.688
Rente en soortgelijke kosten banken	27.827	34.931
Bereidstellingsprovisie	3.588	8.479
Obligoheffing WSW	53.142	52.683
Borgstellingsvergoeding WSW	30.955	25.854
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	5.667.502	4.772.766

18 Belastingen

	2025	2024
Acute vennootschapsbelasting	3.357.712	1.690.215
Correctie belasting voorgaande boekjaren	-390.709	521.558
Mutatie voorziening belastingen	-1.612	-94.009
Mutatie latente belastingen	984.233	-996.262
Totaal belastingen	3.949.624	1.121.502
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	61.630.180	
Resultaat deelnemingen	5.575	
	61.635.755	
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Verkoopresultaat	-19.208	
Dotatie herinvesteringsreserve	-149.799	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.118.202	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	795.446	
Overige activa ten dienste van de exploitatie	7.058	
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-172.941	
Afschrijving kantoorpand	107.443	
Onderhoudslasten	-244.402	
Overige bedrijfsopbrengsten en overige bedrijfslasten	-113.642	
Fiscaal geactiveerde financieringskosten projecten	91.329	
Vrijval disagio leningen	-210.545	
Resultaat deelnemingen	9.104	
Tijdelijke fiscale correcties	-50.018.359	
<i>Permanente verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten	13.129	
Investeringsaftrek	-18.472	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.454.958	
Permanente fiscale correcties	1.449.615	
Fiscaal resultaat voor belastingen	13.067.011	
Aanwending compensabele verliezen	-	
Belastbaar bedrag	13.067.011	
Hierover verschuldigde winstbelasting	3.357.689	
Het toepasselijke wettelijke belastingtarief bedraagt	25,80%	
De effectieve belastingdruk bedraagt	5,45%	

Voor het jaar 2025 is een voorlopige aanslag van € 3.328.016 ontvangen en betaald. Voor het verschil tussen de te betalen belasting, zoals hiervoor berekend, en de voorlopige aanslag is een schuld opgenomen. De aangifte moet nog worden opgesteld.

19 Resultaat deelnemingen

	2025	2024
Resultaat Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	-499	-484
Resultaat Lange Dreef B.V. (joint venture)	-9.104	-5.522
Resultaat Heuvelrug Energiediensten B.V.	15.178	15.235
Totaal resultaat deelnemingen	5.575	9.229

7.10 Overige toelichtingen

7.10.1 Werknemers

Ultimo 2025 waren 62 werknemers in dienst (2024: 58). Alle werknemers zijn woonachtig in Nederland.

Afdeling	2025	2024
Directie	1	2
Staf	5	5
Vastgoedbeheer	18	18
Bewoners en buurten	4	3
Wijkteam Driebergen	7	4
Wijkteam Zeist	5	4
Wijkteam Doorn e.o.	4	5
Bewonersservicecentrum	10	9
Financiën en ICT	8	8
Subtotaal	62	58
ingeleend	9	5
	71	63

7.10.2 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 2025 € 206.000 conform bezoldigingsniveau F. Het bestuur van NabijWonen bestaat uit 1 persoon.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025

Bezoldiging huidige bestuurder

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	C.H. Schuurmans
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.632
Beloningen betaalbaar op termijn	22.354
<i>Subtotaal</i>	<i>174.986</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	174.986
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 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)	1,00
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
Bezoldiging	158.000

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 2025					
bedragen x € 1					
Functiegegevens	D.P. Dekker	J. de Weerd-Hoeve	M.C. van der Slot	L.M. van der Sluis	G.W.J. Smeets
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.560	15.040	15.040	15.040	15.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	22.560	15.040	15.040	15.040	15.040
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2024					
bedragen x € 1					
Functiegegevens	D.P. Dekker	J. de Weerd-Hoeve	M.C. van der Slot	L.M. van der Sluis	G.W.J. Smeets
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	13.634	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de raad van commissarissen. Naast de voorzitter telt de raad 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 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

7.10.3 Gebeurtenissen na balansdatum

7.11 Gescheiden verantwoording

7.11.1 Balans naar DAEB en niet-DAEB gescheiden (voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
Activa				
<i>Immateriele vaste activa</i>	-	-	-	-
Vaste Activa				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.270.594	-	1.082.421.598	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	44.986.991	-	42.369.082
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.895.471	-	1.816.863
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.067.741	-	6.320.928	-
	1.149.338.335	46.882.462	1.088.742.526	44.185.945
<i>Materiele vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.161.454	-	3.285.179	-
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.154.290	-	1.139.611
Andere deelnemingen	14.687	-	14.687	-
Latente belastingvorderingen	490.404	7.573	1.302.727	179.483
Netto vermogenswaarde	41.821.537	-	39.386.191	-
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	5.979.732	-	6.318.799	-
Overige effecten	-	-	-	-
	48.306.360	1.161.863	47.022.404	1.319.094
Totaal van vaste activa	1.200.806.149	48.044.325	1.139.050.109	45.505.039
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	90.274	-
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	168.034	7.403	152.582	7.112
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	185.077	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	655.284	28.871	506.320	17.775
Overige vorderingen	55.890	2.462	20.993	173
Vooruitbetaalde kosten	135.230	5.958	-	-
Overige overlopende activa	309.822	13.651	175.472	4.456
	1.324.260	58.345	1.130.718	29.516
<i>Liquide middelen</i>	1.120.087	1.620.526	1.101.651	2.262.049
Totaal van vlottende activa	2.444.347	1.678.871	2.232.369	2.291.565
Totaal van ACTIVA	1.203.250.496	49.723.196	1.141.282.478	47.796.604

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 groepsmaatschappijen
Schulden aan leveranciers
Belastingen en premies sociale verzekering
Schulden ter zake van pensioenen
Overige schulden
Overlopende passiva

Totaal van PASSIVA

2025		2024	
DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
€	€	€	€
828.712.115	35.520.874	785.173.597	33.199.304
106.847.719	3.865.317	24.412.118	1.608.211
57.686.131	2.435.346	125.974.119	4.578.676
993.245.965	41.821.537	935.559.834	39.386.191
377.398	-	1.822.400	-
-	-	1.612	-
549.288	24.201	518.941	25.008
926.686	24.201	2.342.953	25.008
198.296.807	-	181.206.481	-
-	1.667.346	-	1.607.624
-	5.979.732	-	6.318.799
2.107.136	-	2.161.747	-
200.403.943	7.647.078	183.368.228	7.926.423
3.664.284	-	13.712.267	-
-	40.183	-	225.260
534.674	23.557	648.905	30.237
871.849	38.413	1.510.140	47.510
-	-	-	-
780.742	34.398	1.486.903	71.655
2.822.353	93.829	2.653.248	84.320
8.673.902	230.380	20.011.463	458.982
1.203.250.496	49.723.196	1.141.282.478	47.796.604

7.11.2 Winst en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	40.179.083	1.764.627	37.729.940	1.685.773
Opbrengsten servicecontracten	1.166.376	51.390	1.300.953	62.669
Lasten servicecontracten	-1.260.050	-55.517	-1.534.144	-68.792
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.914.266	-128.401	-3.291.409	-157.097
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.682.641	-1.122.435	-19.000.583	-872.229
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.364.574	-104.182	-2.336.704	-105.848
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.123.927	405.483	12.868.053	544.476
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	259.281	-	738.689	-
Toegerekende organisatiekosten	-1.391	-	-1.327	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-90.274	-	-324.984	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	167.616	-	412.378	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-795.446	-	2.829.498	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.643.056	2.456.260	113.029.985	4.127.876
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	18.886	-	44.778
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.847.610	2.475.146	115.859.483	4.172.654
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	671.874	29.602	651.976	42.090
Kosten overige activiteiten	-100.603	-4.433	-86.645	-4.175
Netto resultaat overige activiteiten	571.270	25.170	565.331	37.915
Overige organisatiekosten	-1.735.043	-76.445	-2.233.692	-97.067
Kosten omtrent leefbaarheid	-504.233	-22.216	-299.209	-14.406
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	190.606	-	220.656	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.667.502	-171.209	-4.772.766	-177.414
Saldo financiële baten en lasten	-5.476.896	-171.209	-4.552.110	-177.414
Totaal van resultaat voor belastingen	58.994.251	2.635.929	122.620.234	4.466.158
Belastingen	-3.743.466	-206.158	-1.224.791	103.289
Resultaat deelnemingen	2.435.346	5.575	4.578.676	9.229
Totaal van resultaat na belastingen	57.686.131	2.435.346	125.974.119	4.578.676

7.11.3 Kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	40.452.392	1.602.008	38.214.875	1.225.465
Vergoedingen	1.377.778	60.704	1.794.561	61.152
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	534.070	23.531	1.038.991	35.348
Ontvangen interest	206.384	1.550	203.765	-
Saldo ingaande kasstromen	42.570.625	1.687.793	41.252.192	1.321.965
Uitgaven:				
Erfpacht	21.357	-	20.244	-
Betalingen aan werknemers	4.129.111	181.926	4.476.627	194.409
Onderhoudsuitgaven	13.081.411	1.078.406	16.567.855	522.539
Overige bedrijfsuitgaven	7.151.284	315.081	8.279.033	216.804
Betaalde interest	5.420.802	171.209	4.982.439	177.414
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	132.067	3.478	125.700	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	122.328	5.390	114.744	-
Vennootschapsbelasting	3.111.037	16.026	2.335.469	72.113
Saldo uitgaande kasstromen	33.169.398	1.771.515	36.902.111	1.183.279
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.401.227	-83.723	4.350.081	138.686
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	254.767	-	738.689	-
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	254.767	-	738.689	-
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.419.774	-	14.118.291	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.515.177	218.733	11.235.024	50.146
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	12.058	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	117.806	-	309.799	-
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	17.064.815	218.733	25.663.114	50.146
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.810.048	-218.733	-24.924.425	-50.146

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	339.067	-	339.067	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	339.067	-	339.067	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.470.981	-218.733	-24.585.358	-50.146
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	37.900.000	-	28.500.000	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	30.803.644	-	8.634.192	-
Aflossing ongeborgde leningen	8.166	339.067	7.708	339.067
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.088.190	-339.067	19.858.100	-339.067
Mutatie van geldmiddelen	18.436	-641.523	-377.177	-250.527

8 Ondertekening en vaststelling

8.1 Ondertekening door de bestuurder

Het jaarverslag van NabijWonen over 2025, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen en de jaarrekening 2025, is op 24 juni 2026 opgesteld door de directeur - bestuurder van NabijWonen.

Doorn, 24 juni 2026

Was getekend,

Mr. C.H. Schuurmans MSc MSRE
Directeur – bestuurder van NabijWonen.

8.2 Vaststelling door de Raad van Commissarissen

Het jaarverslag van NabijWonen over 2025, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen en de jaarrekening 2025, is op 24 juni 2026 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van NabijWonen.

Doorn, 24 juni 2026

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

9 Overige gegevens

9.1 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van NabijWonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting NabijWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 Woonstichting De Marken op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting De Marken 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 deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak, aangezien is gebleken dat de administratieve organisatie en interne controle in opzet en bestaan op orde zijn. Daarnaast hebben wij geen significante tekortkomingen geconstateerd ten aanzien van de geautomatiseerde gegevensverwerking.

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 inkoopprijzen 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.

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 2026 tot en met 2030, 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 woningstichting Vanhier Wonen 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 2025 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.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 volkshuisvestelijk verslag 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 gerede 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, 24 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA



Boswijklaan 50
3941 ZN Doorn
Tel: 0343 – 536080
Email: info@nabijwonen.nl
Website: www.nabijwonen.nl