



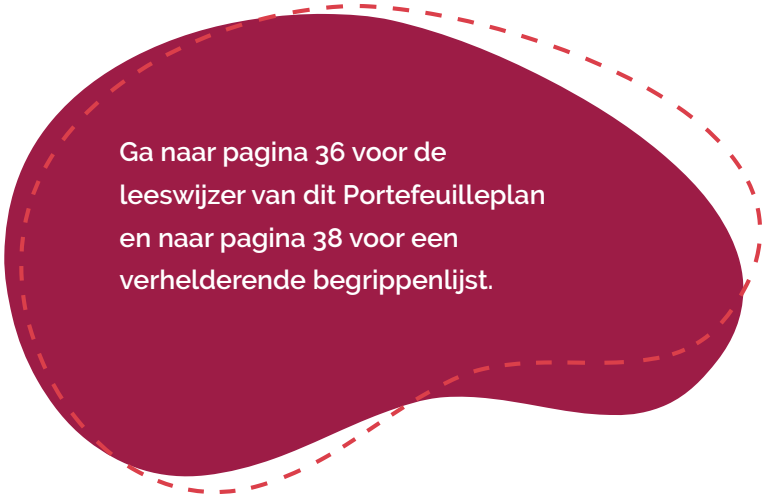
Portefeuilleplan 2026-2035

de juiste woning op de juiste plek
voor de juiste persoon



Inhoudsopgave

Aanleiding	3	Kwaliteit & onderhoud	29
Uitgangspunten	4	Financieel	31
Onze doelstellingen	5	Bijlagen	
Ons werkgebied	6	1. Leeswijzer	36
Onze strategieën	7	2. Begrippenlijst	38
DESTEP-analyse	8	3. Marktanalyse resultaten	41
De wereld om ons heen	10	4. ESG	43
Beschikbaarheid	11		
Portefeuille Nester	12		
Wens- en haalbare portefeuille van Nester	14		
Betaalbaarheid	19		
Duurzaamheid	22		
Wonen met zorg	24		
Leefbaarheid	27		



Ga naar pagina 36 voor de leeswijzer van dit Portefeuilleplan en naar pagina 38 voor een verhelderende begrippenlijst.

— WAAROM EEN PORTEFEUILLEPLAN?

Aanleiding

In de afgelopen jaren is de wereld om ons heen veranderd. Hierdoor biedt het portefeuilleplan 2022-2032 niet meer voldoende kaders en sluiten de ambities niet meer aan. Daarom herzien wij de portefeuillestrategie nu, in plaats van volgend op het nieuwe Koersplan.

Koersplan Nester 2022-2026

Het vastgestelde Koersplan Nester 2022-2026 kent een flinke ambitie op verschillende thema's. Dit portefeuilleplan sluit aan en geeft invulling aan deze ambities. In 2026 volgt de herijking van het Koersplan, dit gaat in 2027 in. We verwachten geen drastische wijzigingen die gevolgen hebben voor het portefeuilleplan.

Marktontwikkelingen

De wereld om ons heen verandert. Niet alleen qua vraag en aanbod, maar ook qua wet- en regelgeving. Up-to-date blijven en daar waar nodig bijsturen is nodig om koers te houden.

Vastgoedsturing

Vanuit het vastgoedsturingsproces is een periodieke herijking van onder andere het portefeuilleplan wenselijk en noodzakelijk.



Uitgangspunten

Het Portefeuilleplan sluit qua inhoud zoveel mogelijk aan bij het Koersplan van Nester. Zo kent het Portefeuilleplan dezelfde opbouw van thema's.

► Herziening

Er is bewust gekozen voor een herziening van het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan 2022-2032 was al een herijking van het portefeuilleplan van Nester's rechtsvoorganger WoonGoed 2-Duizend. Voor ons reden om het nieuwe portefeuilleplan volledig te vernieuwen. Daarnaast hebben de marktontwikkelingen en politieke invloeden ervoor gezorgd dat we vroegtijdig met de herziening moesten starten.

We hebben een aanpak gehanteerd waarbij de gehele organisatie is betrokken en stakeholders zijn meegenomen zonder het "oude" portefeuilleplan een rol te laten spelen. Hiermee hebben we vanuit een frisse blik invulling gegeven aan de bekende thema's.

► Onze missie

"Nester is een sociale huisvester die een thuis biedt aan mensen in Midden- en Noord-Limburg. We hebben een positieve invloed op het wonen en de leefbaarheid voor de lokale gemeenschappen en zijn verbonden met de mensen die daar deel van uitmaken"

Onze missie, kernwaarden én werkwaarden zijn de basis voor hetgeen wij dagelijks binnen Nester doen. Alle keuzes in dit portefeuilleplan zijn daarop gebaseerd.



Onze doelstellingen

Dit zijn de doelen waar wij naartoe werken met dit Portefeuilleplan.

Hoofddoelstelling

Een toekomstbestendige, betaalbare en duurzame woningportefeuille realiseren die aansluit bij de lokale woonbehoefte in Midden- en Noord-Limburg (periode 2026–2035).

Beschikbaarheid

- Tot 2035 **425 nieuwbouwwoningen** realiseren (325 sociaal, 100 middenhuur).
- Verkoop beperken tot **30 woningen** in 2026–2035.
- Aankoop waar strategisch wenselijk; minimaal 1 zorgcomplex.
- Sloop alleen waar noodzakelijk; transformatie waar mogelijk.
- Focus op hoofdkernen; overige kernen consolideren.

Betaalbaarheid

- Huren betaalbaar houden via **tweehurenbeleid** en sturing op streefhuur-bakjes.
- Betere verdeling van huurprijscategorieën.
- Woonlasten verlagen door verduurzaming.

Duurzaamheid

- In 2034: warmtevraag < **87 kWh/m² en 20% aardgasvrij**.
- In 2050: gehele portefeuille aardgasvrij.
- Circulariteit verankeren in inkoop en KPI's.
- Wijken klimaatadaptief maken (hitte, water, droogte, biodiversiteit).

Wonen met zorg

- **300 bestaande** en **300 nieuwe** toegankelijke woningen realiseren.
- Zorgmakelaar bevordert doorstroming 60+.
- Zorgvastgoed uitbreiden alleen bij aantoonbare behoefte in hoofdkernen.
- Max. **25% van DAEB-inkomsten** uit zorgvastgoed.

Kwaliteit & Onderhoud

- Sturing via kwaliteitslabels: Basis, Plus, Instandhouding, Minimum.
- Conditiecoremetingen elke 3 jaar; investeringen volgens labeldoelen.
- Veiligheid en gezondheid altijd leidend.

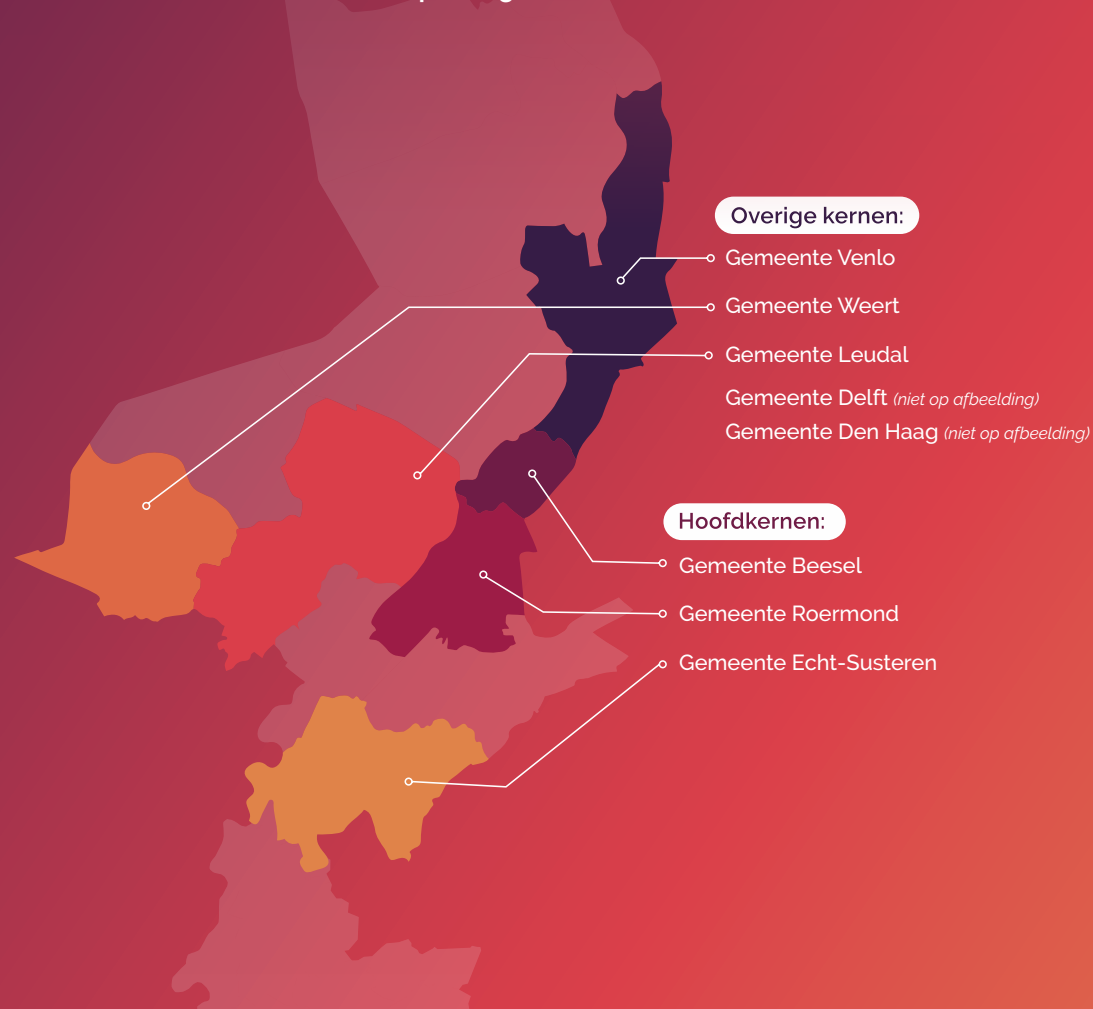
Leefbaarheid

- Uitvoering nieuwe leefbaarheidsstrategie (2025–2026).
- Meer regie: focuscomplexen met meerjarenplannen.
- Versterken wijkteams en aanpak hardnekkige problematiek.
- Nauwere samenwerking met buurtteams, HBV en bewoners.

— WAAR ZIJN WE ACTIEF

Ons werkgebied

Binnen ons werkgebied onderscheiden we de hoofdkernen gemeente Beesel, gemeente Roermond, en gemeente Echt-Susteren en de overige kernen gemeente Leudal, gemeente Venlo, gemeente Weert, gemeente Delft en gemeente Den Haag. Uiteraard zijn wij verantwoordelijk voor de kwaliteit en betaalbaarheid van ons totale bezit, maar we kiezen bewust onze rol en taakopvatting binnen onze hoofdkernen.



Als het gaat om uitbreiding van ons bezit kunnen we niet alles. We richten ons op de wijken waar we actief zijn. Hier kijken we kritisch naar vraag en aanbod. Dit zijn de volgende wijken;

- **Beesel**
 - » Beesel
 - » Reuver
 - » Offenbeek
- **Roermond**
 - » Roermond Centrum
 - » Roermond Oost
 - » Maasniel
 - » Herten
 - » Leeuwen
 - » Swalmen (en Boukoul)
- **Echt-Susteren**
 - » Echt
 - » Pey
 - » Stlek
 - » Koningsbosch
 - » Maria Hoop
 - » Nieuwstadt
 - » Sint Joost
 - » Susteren (nog niet actief, maar we zien wel opgave die we willen oppakken)

Mochten er binnen onze hoofdkernen wijken zijn waar onze collega-corporaties de opgaven niet oppakken, dan onderzoeken wij of we daar wel in kunnen voorzien.

In de overige kernen (Leudal, Venlo, Weert, Delft en Den Haag) zijn wij verantwoordelijk voor ons bestaand bezit en dit houden we in bezit. We breiden onze positie niet uit in deze kernen. In deze kernen ziet Nester geen taak voor uitbreiding van het woningbezit.

Indien het maatschappelijk en financieel een meerwaarde oplevert, overweegt Nester om de strategie van dit woningbezit aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door ruiling en verkoop. Voor ons bezit in Leudal gaan we proactief op zoek naar mogelijkheden tot ruiling of herinvesteren.

Onze strategieën

Om de doelen in het Portefeuilleplan te bereiken, maken we onderscheid in hoofdkernen en overige kernen. Elk type kern kent een eigen strategie.

Strategie in onze hoofdkernen

- We focussen op onze drie hoofdkernen, daar ligt primair onze verantwoordelijkheid en zijn we aanspreekbaar op de volkshuisvestelijke prestaties.
- We zijn verantwoordelijk voor de beschikbaarheid. Wij bewegen mee met de behoeften (DAEB & niet-DAEB) en nemen hierin ons aandeel: nieuwbouw, transformatie en op orde houden van de kwaliteit van de woningvoorraad.
- Wij investeren proactief in de leefbaarheid van de woonomgeving van onze complexen.
- Wij zoeken proactief de samenwerking op met gemeenten en zorg-welzijnspartijen om de woonbehoeften van onze klanten in te vullen. Ieder vanuit zijn eigen doelstelling: wonen, welzijn en zorg.
- We signaleren behoeften in het voorzieningenniveau en agenderen deze bij de gemeente. Als het kan, leveren we met ons eigen bestaand vastgoed hier een bijdrage aan.
- We richten ons op de wijken waar we al actief zijn. Overige wijken bekijken we per initiatief.

Strategie in onze overige kernen

- We zijn -vanwege de geringe omvang van ons bezit- niet de hoofdverantwoordelijke voor de beschikbaarheid.
- We investeren niet in uitbreidingsnieuwbouw.
- We consolideren het huidige woningbezit.



DESTEP-analyse

We leven in een wereld waar er veel gebeurt. In het Portefeuilleplan houden we rekening met een aantal ontwikkelingen.

D - Demografisch

- **Vergrijzing:** Midden- & Noord-Limburg kennen een relatief hoge vergrijzing. Dit vraagt om levensloopbestendige woningen en zorggeschikte woonvormen.
- **Gezinsgrootte:** De gemiddelde huishoudensgrootte neemt af, wat leidt tot een grotere vraag naar kleinere woningen.
- **Migratie:** Instroom van arbeidsmigranten en statushouders kan zorgen voor extra druk op de sociale woningvoorraad.

E - Economisch

- **Koopkracht:** In sommige delen van Midden-Limburg ligt de koopkracht onder het landelijk gemiddelde, wat de vraag naar betaalbare huurwoningen vergroot.
- **Werkgelegenheid:** Economische ontwikkelingen in sectoren zoals logistiek en zorg kunnen invloed hebben op woonbehoeften.
- **Inflatie en rente:** Stijgende bouwkosten en rente beïnvloeden investeringsmogelijkheden van de corporatie.
- **Netcongestie:** De overbelasting van het elektriciteitsnet vormt beperkingen bij verduurzaming en nieuwbouw. Daarnaast vraagt het om een andere en creatieve benadering.

S - Sociaal-cultureel

- **Veranderende woonwensen:** Meer vraag naar duurzaamheid, gemeenschapsgevoel en flexibiliteit in wonen.
- **Individualisering:** Toename van eenpersoonshuishoudens vraagt om aangepaste woningtypen.
- **Participatie:** Bewoners willen vaker meedenken en meepraten over hun woonomgeving.

T - Technologisch

- **Digitalisering:** Slimme meters, apps voor huurders, en digitale dienstverlening worden steeds belangrijker.
- **Innovatie in bouw:** Prefab en circulair bouwen bieden kansen voor snellere en duurzamere woningbouw.
- **Energietransitie:** Technologische oplossingen voor verduurzaming van bestaande woningen zijn cruciaal.

E - Ecologisch

- **Klimaatverandering:** Meer aandacht voor wateroverlast, hittestress en biodiversiteit in woonwijken.
- **Duurzaamheidseisen:** Verduurzaming van de woningvoorraad (isolatie, zonnepanelen, warmtepompen) is een speerpunt.
- **Milieubewustzijn:** Huurders en stakeholders verwachten dat de corporatie actief bijdraagt aan een groene leefomgeving.

P - Politiek-juridisch

- **Woningwet en regelgeving:** Beleidswijzigingen zoals de Nationale Prestatieafspraken en lokale woonvisies beïnvloeden het handelen van corporaties.
- **Huurbeleid:** Plafonds op huurprijzen en regels rond huurverhoging zijn van directe invloed.
- **Subsidies en fondsen:** Beschikbaarheid van overheidssteun voor verduurzaming en nieuwbouw is bepalend voor investeringsruimte.

De wereld om ons heen

Wij houden ons speelveld - de woningmarkt - nauwlettend in de gaten.

► Marktanalyse

De marktanalyse biedt inzicht in vraag, aanbod en beleidskaders van de woningmarkt. Op basis van demografische trends, Nationale Prestatieafspraken, lokale woningbehoefte en gemeentelijke woonvisies wordt duidelijk waar kansen en prioriteiten liggen. Deze inzichten vormen de basis voor gerichte keuzes in woningtypen, investeringen en toekomstige ontwikkeling van de portefeuille. Bekijk ook de behoeftentabel met de resultaten uit deze marktanalyse op pagina 41 en 42.



► Het algemene beeld

De woningmarkt in ons werkgebied (Midden- en Noord-Limburg) wordt gekenmerkt door vergrijzing, kleinere huishoudens en lokale migratiestromen. Dit leidt tot een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, kleinere appartementen voor jongeren en gevarieerd aanbod in sociale en middenhuur.

Nationale Prestatieafspraken (2025) en lokale gemeentelijke woonvisies sturen op beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en passend toewijzen. We stemmen onze portefeuille hierop af door vernieuwing en differentiatie van woningtypen, gericht op doorstroming, woonkwaliteit en energiebesparing.

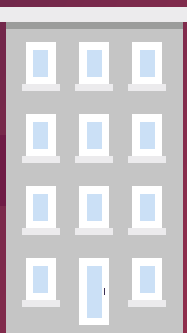
Dit is de basis voor gerichte keuzes in nieuwbouw, investeringen en portefeuillebeheer voor de periode 2026-2035.

— THEMA

Beschikbaarheid

Nester wil een sociale huisvester zijn: onze primaire doelgroep zijn **bewoners** van **sociale huurwoningen**. Wij hebben te maken met woningnood: daarom onderneemt Nester de komende jaren actie voor de **juiste woning op de juiste plek voor de juiste persoon**.





— ONZE VERSCHILLENDE SOORTEN VASTGOED

Portefeuille Nester



Overzicht samenstelling portefeuille

Soort vastgoed	Aantal	%
Woningen	4.960	66,77
Studentenwoningen	884	11,90
ZOG	693	9,33
BOG	62	0,83
MOG	15	0,20
Parkeergelegenheden	795	10,70
Standplaats & woonwagens	20	0,27
Totaal	7.317	100%

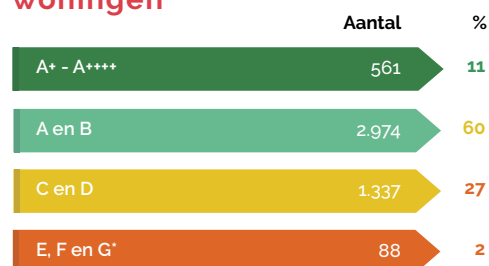
Onze woningportefeuille bestaat voornamelijk uit zelfstandige sociale huurwoningen met een DAEB-status, dit zijn 4807 woningen. Daarnaast verhuren we 153 midden- en geliberaliseerde huurwoningen met een Niet-DAEB status.

Qua typering zien we een verdeling van 2843 eengezinswoningen en 2117 meergezinswoningen.

Standplaatsen & woonwagens

We hebben **11 standplaatsen** en **9 woonwagens** in onze portefeuille.

Energielabels woningen



**In de praktijk hebben we eind november 2025 nog maar 33 EFG-labels. Dit komt door een achterstand in de labeling van verduurzaamde woningen.*



Grondposities & erfpacht

Vrijwel al onze grondposities zijn in ontwikkeling of hebben een toekomstige bestemming. Onze voorraad grondposities neemt af door invulling van nieuwbouw of verkoop. Momenteel hebben we **246 lopende erfpachtovereenkomsten**.

Zorg onroerend goed (ZOG)

Nester heeft **693 eenheden zorgvastgoed** die voorzien in de behoefte aan intramurale zorg. Daarvoor werken wij samen met 9 partners die deze eenheden van ons huren en gecombineerd met zorg aanbieden aan hun cliënten. Deze partners zetten zich onder andere in op het gebied van huisvesting en zorg voor mensen met verstandelijke en lichamelijke beperkingen, ouderenhuisvesting en GGZ.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG & MOG)

Een klein deel van onze portefeuille bestaat uit BOG en MOG. Denk hierbij aan kantoren, winkelruimten en bedrijfsruimten. In totaal zijn dit **77 eenheden**.



Parkeergelegenheden

Naast vastgoed verhuren wij ook parkeerplaatsen en parkeergarages. Deze zijn te huur voor zowel huurders als overige particulieren. We zijn in het bezit van **795 parkeergelegenheden**, verspreid in ons hele werkgebied.



Studentenwoningen

Naast onze reguliere woonruimten bezitten we ook **884 studentenwoningen** in Den Haag en Delft. DUWO beheert deze woningen. Deze investering is een goed renderende belegging voor Nester.



Toegankelijkheid van onze portefeuille

	Aantal	%
BAT 4	760	15
BAT 3	131	3
BAT 2	-	-
BAT 1	906	18
BAT 0	2.812	57
Onbekend	341	7

Wens- en haalbare portefeuille van Nester

De vraag naar sociale huurwoningen is groot en hier willen we een grote rol vervullen. Nester is ambitieus en dit laten we ook graag zien in onze doelen en acties. Echter is de behoefte en de ambitie groter dan we kunnen vervullen. Dit komt door financiële, praktische en wettelijke beperkingen. Dit maakt dat we spreken van een wensportefeuille en een haalbare portefeuille. De wensportefeuille vertegenwoordigt onze ambitie en doelen in een scenario waarbij er geen financiële, praktische en wettelijke beperkingen zijn. De haalbare portefeuille is daarentegen het scenario waarbij er juist rekening is gehouden met deze beperkingen en waarbij onze ambitie en doelen zijn afgestemd op alle uitdagingen die we zien tot en met 2035.

Er ontstaat een verschil in ons wensportefeuille en onze haalbare portefeuille. Beide zijn inzichtelijk gemaakt. Onze haalbare portefeuille vertegenwoordigt onze doelen uit dit Portefeuilleplan.

Ontwikkeling van onze woningportefeuille

Onze doelen en opgaven ten aanzien van beschikbaarheid zijn als volgt:

Opgave woningen	Aantal
Huidige voorraad (ultimo 2025)	4.960
Af verkoop	30
Af sloop	53
Bij aankoop	112
Bij nieuwbouw	425*
Totale haalbare portefeuille 2035	5.414

* 325 sociaal, 100 middenhuur



Nieuwbouw

Ondanks de grote behoefte aan (sociale) huurwoningen geloven wij niet in simpelweg bouwen, bouwen, bouwen. We bouwen voor nu én voor de toekomst. De nieuwbouw die we realiseren moet goed zijn. Voor ons geldt: kwaliteit boven kwantiteit. We kijken goed naar hetgeen we toevoegen. Toekomstbestendigheid, leefbaarheid, kwaliteit van de leefomgeving én duurzaamheid staan hierbij centraal.

Primaire doelgroep

Onze primaire doelgroep is en blijft de sociale huurder. Hier bouwen we dan ook voor. Door de hoge kwaliteit van nieuwbouw en bijbehorende stichtingskosten verhuren we onze nieuwbouwwoningen tegen de uiterste sociale huurgrens. We borgen voldoende aanbod in de lagere huurprijsklassen in onze bestaande voorraad.

Naast de nieuwbouw van sociale huurwoningen zien we een grote behoefte aan midden huurwoningen. We vervullen deze opgave graag. Echter is het voor ons momenteel financieel gezien niet mogelijk om de hele opgave te vervullen. Dit komt mede door het financieringsstelsel in combinatie met de omvang van onze midden huur-portefeuille.

Waar mogelijk realiseren we midden huurwoningen, maar we zijn kritisch waar we dit doen.

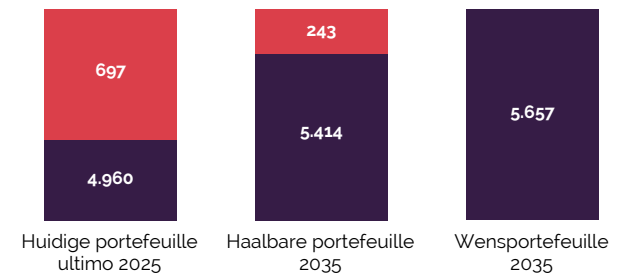
Totale nieuwbouwopgave

Voortkomend uit de marktanalyse zien we voor Nester de volgende nieuwbouwopgaven tot en met 2035:

Nieuwbouw	Echt	Roermond	Beesel
Sociale huurwoningen	90	200	90
Midden huurwoningen	50	200	70

Dit zijn in totaal 700 woningen verdeeld over de verschillende gemeenten. Echter is dit voor Nester vanwege eerder benoemde beperkingen niet haalbaar. Onze haalbare ambitie is de realisatie van 425 nieuwbouwwoningen tot en met 2035 (325 sociale huur, 100 midden huur). Hierdoor ontstaat er een gap tussen de haalbare- en wensportefeuille van ruim 200 woningen.

Om uitbreiding van de sociale voorraad te realiseren, houden we de bestaande voorraad zo goed mogelijk op peil door het aantal verkopen drastisch omlaag te brengen. Hierdoor zijn de nieuwbouwwoningen netto toevoegingen aan de sociale voorraad.



Als er financieel gezien meer ruimte ontstaat voor toevoeging van meer nieuwbouwwoningen én er zich extra uitbreidingsmogelijkheden voordoen, dan heeft dit uiteraard onze voorkeur. De max hierin is de opgave zoals in bovenstaande opgavetabel en wens tabel aangegeven.

NPA/Woondeal

In 2025 zijn de Nationale Prestatieafspraken herijkt. In de NPA wordt geconcludeerd dat het nieuwbouwtempo van de woningcorporaties te laag is om de ambitie uit de NPA 2022-2030 te realiseren. Daarom is er in de herijking van 2025 getemporeerd.



Dit betekent concreet dat de aantallen en de periode zijn gewijzigd. In de NPA 2022-2030 was het doel: het toevoegen van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen vóór 2030. Dit doel is aangepast naar 270.000 sociale huurwoningen en 40.000 middenhuurwoningen voor 2035.

Op het moment van vaststellen van dit portefeuilleplan worden de regionale Woondeals uitgewerkt naar een concrete opgave per gemeente. Daarna volgt een verdere verdeling van deze opgave naar de verschillende corporaties. Op dit moment is het concrete aandeel voor Nester dan ook nog niet bekend. Daarom hebben we onze verwachte opgave op basis van de omvang van ons bezit en de totale opgave voor woningcorporaties bepaald.

Het woningbezit van Nester (sociale- en middenhuur) heeft een omvang van 4.960 eenheden (ultimo 2025). Dit is 0,215% van het totaal aantal corporatiewoningen in Nederland. Als we op basis van dit aandeel de landelijke opgave van 310.000 woningen in de periode 2025 tot 2035, vertalen naar onze nieuwbouwopgave, dan betekent dit dat wij in die periode 667 nieuwbouwwoningen moeten toevoegen.

Dit staat dus in lijn met de opgave zoals die ook uit de marktanalyse resulteert (700 woningen).

Nieuwbouw opgave per gemeente per type

Onze visie is het bouwen van de juiste woning op de juiste plek voor de juiste persoon. We bouwen naar behoefte van onze sociale doelgroep. Momenteel zien we een behoefte in de gehele breedte van de woningmarkt. Voor onze doelgroep is dit voornamelijk in de eengezinswoningen zonder trappen (levensloopgeschikt) en meergezinswoningen met lift.

Er is ook veel vraag naar andere woningtypes. De invulling van een nieuwbouwproject is dan ook afhankelijk van de opgave binnen de gemeente en de mogelijkheden die de beschikbare locaties bieden.

Op dit moment zien we op centrumlocaties behoefte en mogelijkheden voor meergezinswoningen met lift. Buiten de centrumlocaties zien we behoefte en mogelijkheden voor zowel eengezinswoningen (met en zonder trappen) en meergezinswoningen met lift.

Pionieren met nieuwbouw

Om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren, moeten we als Nester niet alleen volgen, maar ook voorgaan. Daarom is pionieren voor ons het uitgangspunt in de nieuwbouw. De woningmarkt verandert sneller dan ooit: stijgende bouwkosten, beperkte beschikbaarheid van locaties, veranderende woonbehoeften en strengere duurzaamheidsnormen vragen om nieuwe manieren van bouwen, samenwerken en denken.

Pionieren betekent voor Nester: experimenteren met nieuwe bouwvormen, samenwerkingen en woonconcepten, altijd met behoud van onze maatschappelijke identiteit. We doen dit om méér en beter passende woningen te realiseren voor onze huurders, ook wanneer traditionele werkwijzen niet meer volstaan.

Pionieren is voor Nester geen doel op zich, maar een noodzaak om onze maatschappelijke opdracht te kunnen blijven vervullen. Door te durven vernieuwen in bouwmethodiek, samenwerking, financiering, duurzaamheid, woonconcepten en organisatie, blijven we toekomstbestendig.

We doen dit stap voor stap, met oog voor haalbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit, maar altijd met de overtuiging dat de woningcorporatie van de toekomst begint met lef vandaag.

Aankopen

We kopen jaarlijks woningen terug. Dit zijn veelal woningen waarbij een erfpachtconstructie van toepassing is en waarmee we versnippering van ons bezit kunnen verminderen.

Daarnaast willen we onze positie verstevigen en gaan we met andere corporaties het gesprek aan voor complexgewijze aankopen in onze kerngemeenten.

We hebben de aankoop van één zorgcomplex voorzien.

Verkopen

Voorheen verkochten we gemiddeld 30 woningen per jaar om onze investeringscapaciteit voor onder andere nieuwbouw en verduurzaming te genereren. Daarnaast zorgen onze verkopen ervoor dat er goedkope koopwoningen op de markt komen.

Echter merken we op dat onze nieuwbouwplannen vertragen en de gewenste compensatie in eenheden niet wordt gerealiseerd, waardoor onze woningportefeuille door het aantal verkopen alleen maar slinkt.

Vanaf 2026 dringen we onze verkopen aanzienlijk terug. Het doel is om in totaal nog maar 30 woningen tot en met 2035 te verkopen. Hiervoor stellen we in 2026 een nieuwe verkoopcoule vast.

Sociale koop

Het realiseren van sociale nieuwbouwwoningen ten behoeve van verkoop is een opkomend onderwerp in de corporatiesector. In de basis zien we hier alleen een mogelijke taak voor ons weggelegd in een grote gebiedsontwikkeling. Om voorbereid te zijn op dergelijke situaties, onderzoeken we wat hierin onze mogelijkheden zijn. Dit doen we in ons nieuwbouwproject aan de Populierlaan in Echt, dat op het moment van schrijven wordt onderzocht.

Sloop

Vooralsnog is de sloop van één wooncomplex voorzien. Eventueel aanvullende slooppogaven volgen uit de complexensessies. Vanuit duurzaamheidsperspectief is sloop de slechtste optie, dus streven we ernaar zo min mogelijk te slopen.

Transformatie

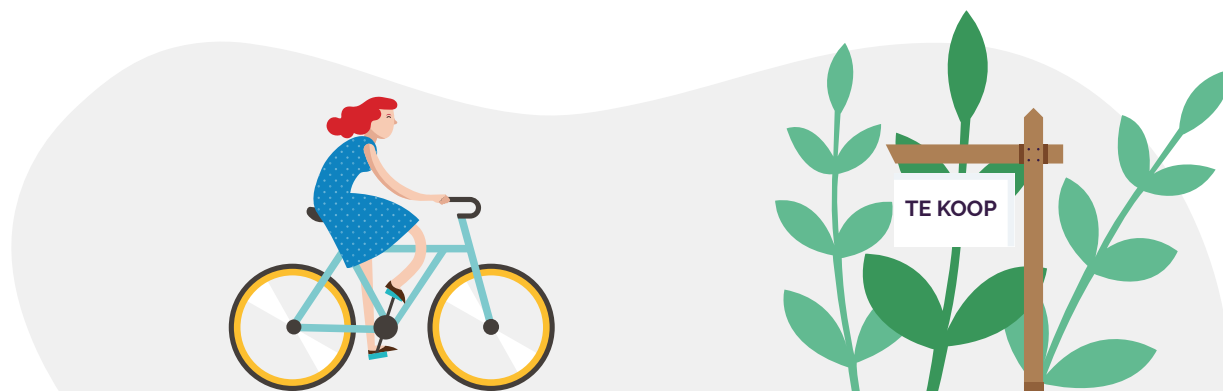
Wanneer een complex niet meer voldoet aan de huidige behoeften, onderzoeken we de mogelijkheden tot transformatie.

Doorstroming

Wij willen doorstroming in het sociale huursegment bevorderen, met als doel dat dit bijdraagt aan het beschikbaar stellen van de juiste woning voor de juiste doelgroep. Dit doen we door het inschakelen van onze Zorgmakelaar. Bij bepaalde complexen stimuleren we bewoners naar een geschiktere woningen te verhuizen.

Trends

We hebben geleerd van de trend flexwonen. Alvorens we meegaan in een nieuwe trend toetsen we of de trend bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke opgave en of haalbaar is binnen onze kaders en onze vastgoedportefeuille, zoals bijvoorbeeld woningdeling en woningsplitsing.



Energielabels

Vanaf 2027 hebben onze woningen minimaal een energielabel D, uitzonderingen daargelaten. We breiden onze focus op duurzaamheid uit. Waar we voorheen vrijwel volledig focusten op de energietransitie en het verbeteren van de energielabels, kijken we nu ook naar circulariteit en klimaatadaptatie. Bijbehorende doelstellingen vanuit de duurzaamheidsvisie zijn: in 2034 zijn 20% van onze woningen aardgasvrij en in 2034 is de gemiddelde warmtevraag van onze portefeuille minder dan 87 kWh/m².

Zorg onroerend goed (ZOG)

In 2024 is onze Zorgvisie vastgesteld. Onze focus ligt op onze wijken en daar willen wij de passende huisvesting bieden, met óf zonder zorg. Samen met onze zorgpartners brengen wij de behoeften in kaart en handelen waar nodig.

De zorgcomplexen buiten de kerngemeenten behouden we. Op complexniveau kunnen er keuzes worden gemaakt tot afstoten. De uitkomsten uit de risico-inventarisatie zijn hierin leidend.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG & MOG)

We labelen vanuit de complexensessies incurant en risicovol BOG en MOG en stoten dit af of transformeren. We breiden onze BOG- & MOG-portefeuille niet uit. Mochten er binnen gebiedsontwikkelingen essentiële behoeften zijn naar BOG- of MOG-objecten, dan onderzoeken we per situatie onze mogelijkheden.

Studentenwoningen

De afgelopen jaren onderzochten we de mogelijkheid om onze studentenwoningen in Den Haag en Delft (gedeeltelijk) te verkopen aan DUWO, om zo onze investeringscapaciteit in onze hoofdkernen te vergroten. Na onderzoek bleek dit niet financieel gunstig. Desondanks willen we iedere vijf jaar in samenwerking met DUWO een eventuele overdracht onderzoeken. Het doel is de verkoop dusdanig te timen dat we de middelen direct in kunnen zetten voor ontwikkelingen in onze kerngemeenten.

Vooralsnog is er geen doelstelling opgenomen over studentenhuisvesting en/of kamerverhuur in onze kerngemeenten, aangezien deze nog door geen enkele van onze kerngemeenten hard is geformuleerd. Mochten beleidswijzigingen bij een van onze kerngemeenten leiden tot een vraag naar studentenhuisvesting, dan stellen we hier een doelstelling voor op en onderzoeken we dit nader.

Grondposities & erfpacht

Onze grondposities raken op. We gaan proactief op zoek naar geschikte locaties in samenwerking met onze ontwikkelpartners. We zijn hierin aanjager.

We willen onze erfpachtconstructies zoveel mogelijk afbouwen.

Standplaatsen & woonwagens

We zien een toenemende vraag in onze kerngemeenten. We blijven met de gemeenten in gesprek over de concrete opgaven. We hebben in 2025 een woonwagenbeleid opgesteld waarin onze uitgangspunten en beleidskeuzes zijn benoemd.



— THEMA

Betaalbaarheid

De woonlasten zijn een grote kostenpost voor bewoners. Wij zetten ons in voor **betaalbare woningen voor onze bewoners.**

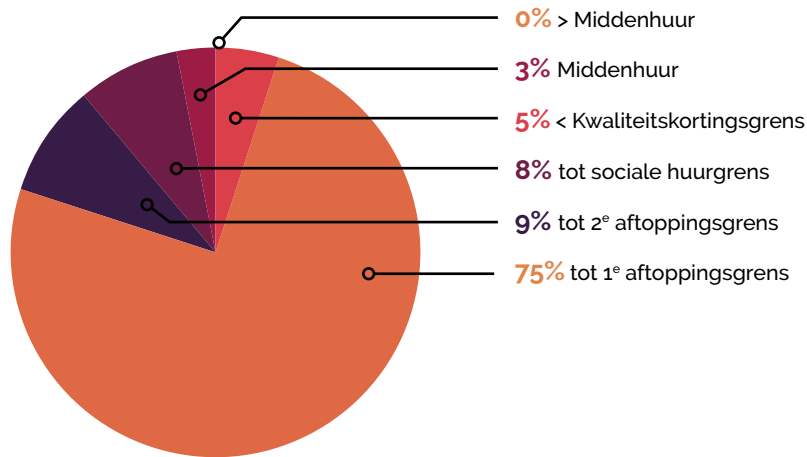


HOE WERKEN WIJ AAN BETAALBARE WONINGEN?

Betaalbaarheid

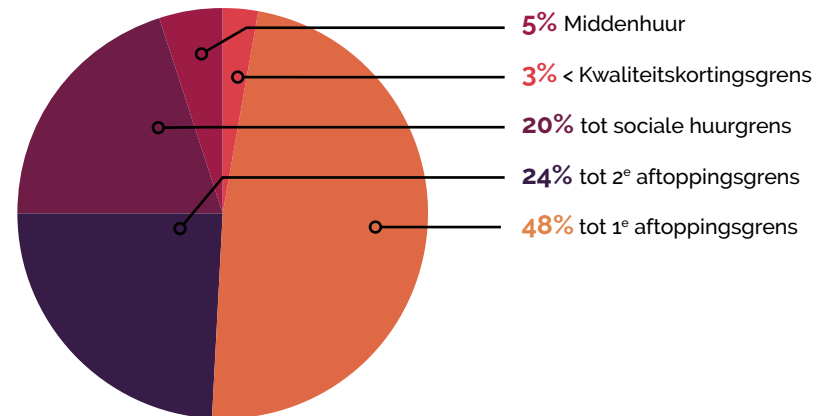
Wij proberen op diverse manieren onze woningen betaalbaar te houden voor huidige én toekomstige bewoners. Nester blijft de betaalbaarheid garanderen. We kijken goed naar de vraag en behoefte.

Huurprijzen van onze woningen Huidige portefeuille ultimo 2025



Ons doel is om in 2035 een betere verdeling te hebben in de netto-huurprijzen van onze portefeuille. Als we kijken naar de toekomstige vraag van onze bewoners en de samenstelling van ons bezit, zijn de netto-huurprijzen van ons bezit in 2035 idealiter als volgt:

Huurprijzen van onze woningen Portefeuille 2035



Woningen	2025		2026	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
< Kwaliteitskortingsgrens	234	5%	163	3%
tot 1° aftoppingsgrens	3.728	75%	2.600	48%
tot 2° aftoppingsgrens	465	9%	1.307	24%
tot sociale huurgrens	371	8%	1.089	20%
Middenhuur	155	3%	255	5%
> Middenhuur	7	0%	-	-
Totaal	4.960	100%	5.414	100%

De verandering ten opzichte van onze huidige huurprijzen lijkt enorm. Echter geven de huidige huurprijzen een vertekend beeld aangezien de aftoppingsgrenzen de afgelopen jaren fors zijn gestegen dan de huurverhoging. Hierdoor zijn veel woningen die in het verleden tegen de 2e aftoppingsgrens zijn verhuurd, nu in de categorie tot 1e aftoppingsgrens terecht gekomen. Daarnaast hebben ook nog veel bewoners een lage huurprijs vanuit het verleden en kennen we scheefhuurders.

De toekomstige verdeling komt voort uit de demografische en sociaal-economische ontwikkelingen van onze doelgroepen en de match met de samenstelling van onze portefeuille. Hiermee zorgen we dat vraag en aanbod matchen.

We garanderen op deze manier de betaalbaarheid voor de betreffende bewoner en daarnaast optimaliseren we zodanig de huurinkomsten per woning waarbij we rekening houden met de kwaliteit van de woning en de situatie van de bewoner.

Uitbreiding van het aantal midden huurwoningen zal primair worden gerealiseerd door nieuwbouw.

Deze verdeling kunnen we realiseren door inzet van verschillende middelen, zoals toewijzingsmaatregelen, huurverhoging zonder aftopping, inkomensafhankelijke huurverhoging of het vergroten van de groep 'Vastgestelde streefhuur'.

Streefhuurprijzen van onze woningen

De streefhuurprijzen van onze woningen zijn verdeeld over 4 verschillende, zoals wij ze noemen, bakjes (huurprijsgrenzen 2025):

- **Kwaliteitskortingsgrens (< €477,20)** – voornamelijk bedoeld voor jongeren
- **Tweehurenbeleid (< €900,07)** – woningen die aangemerkt zijn voor het tweehurenbeleid
- **Vastgestelde streefhuur (€900,07)** – woningen die van dermate hoge kwaliteit zijn dat ze uitgesloten zijn van het tweehurenbeleid
- **Niet-DAEB (< €1.184,82)** – woningen in de middenhuur

Woonlasten

Wij brengen woonlasten terug door verduurzaming van onze woningen en de huren betaalbaar te houden.

Gedifferentieerd huurbeleid

Wij hanteren een gedifferentieerd huurbeleid via een tweehurenbeleid. Bij woningen die toegewezen worden volgens het tweehurenbeleid kunnen twee huurprijzen gelden. De geadverteerde huurprijs en een lagere huurprijs. Afhankelijk van het inkomen van het huishouden dat de woning toegewezen krijgt, wordt dus de huurprijs bepaald. Zo betaalt niemand te veel of te weinig en de keuzevrijheid voor de woningzoekenden gehandhaafd.

Sturing

We sturen op onze streefhuurbakjes. We hebben geen invloed op reeds afgesloten huurovereenkomsten. Daarnaast is het niet mogelijk om de verdeling (hoge/lage huur) van nieuwe verhuringen binnen het tweehurenbeleid te voorspellen.

— THEMA

Duurzaamheid

Wij staan met z'n allen voor een enorme klimaatopgave. **Nester blijft zich hiervoor inzetten** door de verduurzaming en kijkt breder dan alleen naar het vastgoed.



Duurzaamheid

De wereld verandert snel. Klimaatverandering, schaarste aan grondstoffen en stijgende woonlasten vragen om een nieuwe aanpak. Voor Nester betekent dit dat verduurzaming meer is dan alleen energiebesparing.

We kiezen voor een integrale benadering met drie pijlers: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie. Deze drie-eenheid raakt direct aan de gezondheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van onze woningen en woonomgeving.

- Energietransitie verlaagt CO₂-uitstoot en energielasten.
- Circulariteit voorkomt verspilling en bevordert gezonde materiaalkeuzes.
- Klimaatadaptatie maakt wijken bestand tegen hitte, droogte en wateroverlast.

Door deze thema's slim te combineren, maken we keuzes die op meerdere fronten winst opleveren. Koppelkansen zijn daarbij essentieel: ze zorgen voor efficiëntie en versterken de impact van onze maatregelen. Onze

duurzaamheidsvisie kent een vierjarige cycli om flexibel te blijven, voortgang te monitoren en bij te sturen op basis van nieuwe inzichten. Zo bouwen we samen aan een toekomstbestendige portefeuille, met ruimte voor leren, verbeteren en samenwerken.

De doelstellingen voor energietransitie zijn duidelijker en concreter dan de doelstellingen van circulariteit en klimaatadaptatie. Dat komt door onze jarenlange ervaring in de energietransitie. Onze ervaring met circulariteit en klimaatadaptatie is gering, waardoor concrete doelstelling lastig te formuleren zijn op dit moment.

► Energietransitie

- In 2034 is de gemiddelde warmtevraag van onze portefeuille minder dan 87 kWh/m².
- We streven ernaar dat in 2050 de gemiddelde warmtevraag lager dan 70 kWh/m² is.
- In 2034 zijn 20% van onze woningen aardgasvrij.
- We streven ernaar dat in 2050 onze gehele woningportefeuille aardgasvrij is.

Om deze doelen te behalen stellen we in 2026 een nieuwe integrale energiekalender vast.

► Circulariteit

- Verankering in inkoopvoorwaarden.
- KPI's op basis van Het Nieuwe Normaal.
- Flexibele en multifunctionele nieuwbouw.

► Klimaatadaptatie

- Verminderen hittestress, wateroverlast en droogte.
- Versterken biodiversiteit



— THEMA

Wonen met zorg

We wonen met z'n allen steeds langer thuis en hebben daardoor ook vaker zorg aan huis nodig. Nester kijkt **samen met (zorg)partners** wat voor een soort woning daar het beste bij past.



— HOE DRAGEN WIJ BIJ AAN FIJNER WONEN MET ZORG?

Wonen met zorg

In het Koersplan 2022-2026 zeggen we dat Nester een sociale huisvester blijft, met een expertise in thuis met zorg. Vanuit die gedachte en de themavisie stelden wij in 2023 samen met partners een Woonzorgvisie op.



► Onze visie op Wonen met Zorg

Voor zorgaanbieders, bewoners en woningzoekenden zijn wij de juiste partner wanneer er net iets meer nodig is dan alleen een woning. Wonen met zorg gaat ons aan het hart: we hebben jarenlange ervaring en breiden deze expertise steeds verder uit. We hebben inzicht in hoe de verbindingen en financieringsstructuren lopen om daarop de juiste keuzes te kunnen maken over huisvestingsvraagstukken. Dat maakt ons de juiste partij voor onze zorgpartners, bewoners en woningzoekenden.

► Toegankelijkheid

We zien nog steeds een toenemende vergrijzing. Daarnaast wordt gestimuleerd om iedereen langer thuis te laten wonen. Om langer thuis te kunnen blijven wonen, is de geschikte woning nodig. Deze woning noemen we een langer-thuis-woning. In de Woonzorgvisie worden de eisen aan zo'n woning beschreven. Om de juiste woning voor de juiste plek voor de juiste persoon te kunnen garanderen, verbeteren we de toegankelijkheid van 300 woningen in de komende 10 jaar vanuit de eisen uit de zorgvisie.

Daarnaast realiseren we nog minimaal 300 toegankelijke woningen door middel van nieuwbouw.

▶ **Zorgmakelaar**

De Zorgmakelaar adviseert huurders van 60 jaar en ouder, die in een eengezinswoning van Nester wonen over hun woonsituatie. Zij beoordeelt of de woning nog passend is en ondersteunt bij een eventuele verhuizing naar een meer geschikte woning.

▶ **Zorgpartners**

We zien dat wijzigingen in wet- en regelgeving, financiering en technologie in het zorglandschap elkaar in rap tempo opvolgen. We denken met onze zorgpartners mee als dit de huisvesting van hun cliënten in het gedrang brengt.

▶ **Zorgvastgoed**

De wijk is de basis. We investeren in zorgvastgoed mits er een duidelijke behoefte is vanuit de wijk(en) waar we actief zijn. Dit betekent dat we focussen op onze hoofdkernen. Zowel intramuraal als extramuraal zorgvastgoed realiseren we alleen in de gemeente waar we actief zijn, waar we bezit hebben in die wijk én als er aantoonbaar een behoefte vanuit de wijk is.

Deze keuze betekent overigens niet dat we proactief afscheid nemen van ons bestaand zorgvastgoed buiten de kerngemeenten. De zorgcomplexen buiten de kerngemeenten behouden we. Op complexniveau kunnen er keuzes worden gemaakt tot afstoten.

De uitkomsten uit de risico-inventarisatie zijn hierin leidend. Op dit moment bestaat 10% van ons bezit uit zorgvastgoed. Dit bezit genereert 21% van onze DAEB-huurinkomsten. Vanwege risicobeperking mogen de huurinkomsten uit zorgvastgoed tot maximaal 25% van onze DAEB-inkomsten (excl. DUWO) groeien.

— THEMA

Leefbaarheid

Fijn wonen doe je in een fijne buurt. De kwaliteit van de leefomgeving gaat over een **prettig sociaal woonklimaat** en het **versterken van sociale cohesie**. Nester draagt in haar vastgoedontwikkeling bij aan **duurzame sociale wijken**. Dit doen wij door wijkgericht te werken in samenwerking met onze belanghouders. We investeren in een **prettige leefomgeving die schoon, heel en veilig is** door inzet van buurtteams, buurtbeheerders, fysieke aanpassingen en de wijkgerichte aanpak te verankeren in al onze werkzaamheden.



— HOE DRAGEN WIJ BIJ AAN FIJNE BUURT?

Leefbaarheid

De urgentie rondom leefbaarheid in wijken neemt toe, mede door bezuinigingen in de zorg en een groeiend aantal maatschappelijke vraagstukken. Nester heeft dit onderkend in het Koersplan en vertaalt dit momenteel naar een leefbaarheidsstrategie. Hierin wordt ingezet op een proactieve en stevigere regierol voor de corporatie, waarbij niet alleen gefaciliteerd wordt, maar ook gestuurd op samenhang en resultaat.

Belangrijke middelen en acties:

- Leefbaarheidsstrategie: In 2025-2026 wordt deze strategie verder uitgewerkt en geïmplementeerd, met als doel een structurele aanpak van leefbaarheidsvraagstukken waarbij we meer inzetten op regie.
- Kwartiermaker Leefbaarheid: Er is een kwartiermaker uit de groep huidige Leefbaarheidsregisseurs aangesteld om de strategie te coördineren en de verbinding te leggen tussen beleid en uitvoering.

- Focuscomplexen en jaarplannen: Nester werkt vanaf 2025 met focuscomplexen, waar met ingang van 2026 per complex een meerjarenplan wordt opgesteld. Dit zorgt voor maatwerk en gerichte interventies op wijkniveau.

De wijkteams, gestart in 2023, hebben hun meerwaarde bewezen: Nester is in 2024 zichtbaarder en beter aanspreekbaar geworden in de buurten. Door het organiseren van gesprekken, bewonersbijeenkomsten en andere ontmoetingen, delen we kennis en ervaring over bewoners, buurt en wijk. Deze aanpak zorgt voor snellere signalering van problemen en betere samenwerking met partners. De komende 1 tot 3 jaren zullen we stapsgewijs Wijkvisies opstellen van waaruit we Focuscomplexen à Jaarplannen à Wijkactieplannen ontwikkelen.

Door het aanhoudende personeelstekort in de zorgsectoren reserveren we extra middelen om hardnekkige problematiek (hoarding- en psychische problematieken) actief aan te pakken. Escalaties lijken we niet te kunnen voorkomen. Doel is dit tot een minimum te beperken en het netwerk eerder te betrekken en te overtuigen dat actie noodzakelijk is.

De buurtteams, bewonerscommissies en de huurdersbelangenvereniging (HBV) BRES blijven belangrijke gesprekspartners. Ook zijn zij onze ogen en oren in de wijk. Wel zien we verbetermogelijkheden in de samenwerking met de buurtteams. Deze zijn nog vaak gecentreerd in een wijkdeel waardoor we nog niet overal de juiste contacten hebben.





— Kwaliteitsbeleid

Kwaliteit & onderhoud

Het kwaliteitsbeleid van Nester beschrijft de gewenste minimale kwaliteit van het woningbezit en vormt samen met het onderhoudsbeleid één integraal kader voor de sturing op vastgoedkwaliteit.

De kwaliteit wordt vastgelegd via vier kwaliteitslabels - Basis, Plus, Instandhouding en Minimum - die zijn gekoppeld aan de strategische koers per complex. Deze labels bepalen de gewenste kwaliteit voor de inbouw, schil en installaties en zorgen voor een eenduidige, meetbare standaard binnen de portefeuille. Veiligheid en gezondheid van bewoners staan daarbij altijd voorop. Het beleid maakt onderscheid tussen DAEB- en niet-DAEB-bezit, borgt efficiënt onderhoud en investeringen en ondersteunt zo een toekomstbestendige, doelmatige en maatschappelijk verantwoorde exploitatie van Nesters woningbezit.

Conditie scores

De conditiescores worden iedere 3 jaar gemeten, dus ieder jaar 1/3 van de portefeuille. De werkzaamheden die nodig zijn om de gewenste kwaliteit te realiseren zijn in de meerjarenbegroting opgenomen. Conditie score 1 vertegenwoordigt een uitstekende conditie, conditiescore 3 een redelijke conditie en conditiescore 6 een zeer slechte conditie.

De huidige portefeuille kent de volgende conditiescores:

Conditie score	Huidige portefeuille ultimo 2025
1	1.612
2	1.280
3	1.670
4	
5	
6	
Onbekend	398
Totaal	4.960

Kwaliteitslabel	Toepassing / Doelgroep	Omschrijving	Maximale conditiescore (CVO)	Looptijd / Opmerkingen
Basis	DAEB-bezit	Minimale gewenste kwaliteit voor Nesters kernvoorraad; vormt de standaard voor planmatig onderhoud en vervanging.	Schil: 3 Installaties (collectief): 3 Installaties (individueel): 3	Doorlopend label: vormt het uitgangspunt van het kwaliteitsniveau.
Plus	Niet-DAEB-bezit	Zelfde technische standaard als Basis, aangevuld met extra's op comfort en afwerking (conform Handboek Basis- en Beeldkwaliteit, hoofdstuk 14).	Schil: 3 Installaties (collectief): 3 Installaties (individueel): 3	Doorlopend label: gericht op een hoger belevingsniveau.
Instandhouding	Onderzoekcomplexen (strategie nog te bepalen)	Tijdelijk label voor complexen in heroverweging; grote investeringen worden uitgesteld, veiligheid blijft geborgd.	Schil: 3,7 Installaties (collectief): 3,7 Installaties (individueel): 4	Max. 1,5 jaar: tijdelijke status tot strategisch besluit is genomen.
Minimum	Complexen met sloop-, renovatie- of transformatiebesluit	Alleen onderhoud ter waarborging van veiligheid en gezondheid; overige uitgaven worden niet gedaan.	Schil: 4,7 Installaties (collectief): 4,7 Installaties (individueel): 4	Streeflooptijd: 5 jaar (afhankelijk van externe factoren).



— DE FINANCIËLE IMPACT VAN ONZE KEUZES

Financieel

De financiële situatie van Nester is en blijft goed op orde. De ambities en opgaven in dit Portefeuilleplan zijn stevig. Sommige doelstellingen hebben een grote financiële impact. Deze doelstellingen zijn als een scenario verwerkt in de begroting 2026-2035. Onze financiële positie biedt voldoende ruimte om binnen de wettelijke financiële kaders de doelstellingen te realiseren de komende jaren.

In dit hoofdstuk zijn 3 scenario's financieel inzichtelijk gemaakt.

Begroting

Het scenario begroting is de meerjarenbegroting 2026-2035.

DAEB en niet-DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.4	min. 1.5	1.55	1.58	1.85	1.77	1.63	1.76	1.76	1.73	1.91	1.82
LtV	max. 70%	max. 65%	47,20	46,90	45,60	44,40	45,10	45,20	44,90	44,10	43,50	42,90
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	52,90	52,60	53,60	54,80	54,50	54,00	54,10	55,00	55,50	56,20
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	29,80	29,40	28,20	27,00	27,50	27,70	27,40	26,80	26,40	25,80
Onderpandratio	max. 70%	max. 70%	29,70	29,50	28,30	27,10	27,50	27,20	26,80	26,10	25,50	25,00

DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.4	min. 1.5	1.54	1.55	1.77	1.73	1.62	1.70	1.69	1.69	1.86	1.76
LtV	max. 70%	max. 65%	49,50	49,50	48,20	46,90	47,40	47,20	46,80	45,90	45,10	44,50
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	53,20	53,00	53,90	55,20	55,00	55,00	55,30	56,20	57,00	57,70
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	30,50	30,30	29,10	27,80	28,20	28,00	27,60	26,90	26,20	25,80

Niet-DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.8	min. 1.8	1.98	2.63	4.79	3.40	2.05	3.52	2.82	2.16	2.62	2.53
LtV	max. 70%	max. 65%	19,4	16,60	15,50	15,00	17,80	25,50	26,50	26,90	29,40	28,10
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	82,00	83,20	84,40	85,00	83,00	74,20	72,90	73,10	69,90	71,50
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	17,40	14,90	13,80	13,20	16,00	24,40	25,50	25,70	28,30	26,90

Haalbaar

De haalbare portefeuille is het scenario waarbij rekening is gehouden met financiële, praktische en wettelijke beperkingen en waarbij onze ambitie en doelen zijn afgestemd op alle uitdagingen die we zien.

DAEB en niet-DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.4	min. 1.5	1,55	1,58	1,73	1,61	1,49	1,61	1,58	1,54	1,67	1,56
LtV	max. 70%	max. 65%	46,50	48,70	47,80	47,30	48,70	49,60	50,10	51,30	52,40	53,10
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	53,20	50,50	51,00	51,30	50,70	49,40	48,80	47,60	46,20	45,80
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	30,70	32,00	30,90	30,20	31,10	31,90	32,30	33,00	33,60	34,00
Onderpandratio	max. 70%	max. 70%	30,70	32,20	31,20	30,50	31,10	31,30	31,30	32,30	33,20	34,10

DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.4	min. 1.5	1,53	1,56	1,66	1,57	1,48	1,56	1,53	1,53	1,65	1,51
LtV	max. 70%	max. 65%	48,60	51,30	50,30	49,90	51,00	51,40	51,70	52,90	54,00	55,00
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	53,60	50,80	51,40	51,60	51,20	50,60	50,40	49,20	48,00	47,50
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	31,50	33,00	32,00	31,20	31,90	32,00	32,00	32,70	33,30	33,90

Niet-DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.8	min. 1.8	2,01	2,57	4,69	3,33	2,00	3,19	2,36	1,66	1,91	1,99
LtV	max. 70%	max. 65%	19,30	16,70	15,60	15,10	19,60	31,40	36,00	36,30	37,80	36,20
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	82,00	83,20	84,40	85,00	81,70	69,00	63,30	63,60	61,40	63,10
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	17,40	15,00	13,90	13,30	17,70	30,80	35,80	35,70	37,30	35,60

Wens

De wensportefeuille vertegenwoordigt onze ambitie en doelen in een scenario waarbij er geen financiële, praktische en wettelijke beperkingen zijn.

DAEB en niet-DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.4	min. 1.5	1,51	1,53	1,76	1,63	1,50	1,52	1,44	1,39	1,48	1,37
LtV	max. 70%	max. 65%	48,20	48,80	48,20	48,40	52,10	54,50	56,40	57,70	58,90	59,80
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	51,80	50,70	50,80	50,20	47,50	44,50	42,50	41,10	39,60	39,00
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	30,30	30,50	29,60	29,30	32,00	34,20	35,70	36,70	37,70	38,30
Onderpandratio	max. 70%	max. 70%	30,30	30,60	29,80	29,50	31,50	32,50	33,40	34,00	34,50	35,00

DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.4	min. 1.5	1,50	1,50	1,69	1,59	1,47	1,46	1,40	1,40	1,50	1,37
LtV	max. 70%	max. 65%	50,50	51,50	51,00	51,20	54,00	55,40	56,60	57,50	58,20	58,90
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	52,20	51,00	51,10	50,50	48,70	47,00	45,80	45,00	44,10	43,80
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	31,00	31,40	30,60	30,30	32,00	32,80	33,50	33,90	34,20	34,50

Niet-DAEB	Norm WSW	Norm intern	Begroting									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	min. 1.8	min. 1.8	2,01	2,57	4,69	3,33	3,05	2,22	1,71	1,32	1,37	1,38
LtV	max. 70%	max. 65%	19,30	16,70	15,60	15,20	32,40	47,70	54,70	59,10	62,20	63,80
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	82,00	83,20	84,40	84,90	69,40	52,70	44,30	40,50	36,50	34,90
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	17,40	15,00	13,90	13,30	31,60	49,10	57,10	61,70	65,00	66,80

Keuzes per scenario

Thema	Onderdeel	Huidige begroting	Haalbare portefeuille	Wensportefeuille
Beschikbaarheid	Nieuwbouw DAEB	247	325	399
	Nieuwbouw niet-DAEB	110	130	262
	Aankoop	38	138	138
	Verkoop	-287	-30	-30
	(Streef)huren	Meerjarighuurbeleid	Meerjarighuurbeleid incl. optimalisatie vastgestelde streefhuren	Meerjarighuurbeleid
Duurzaamheid	Duurzaamheidsbeleid	€ 5.200.000 per jaar	€ 5.200.000 per jaar	€ 5.200.000 per jaar
Zorg	Buiten werkgebied	-	Consolideren	Actief afstoten
Toegankelijkheid	BAT-scores	-	300	300
Werkgebied	Leudal	-	Consolideren	Actief afstoten
Kwaliteit	Kwaliteit & Onderhoud	Kwaliteits- & onderhoudsbeleid	Kwaliteits- & onderhoudsbeleid	Kwaliteits- & onderhoudsbeleid

Begrotingsjaar 2025

Leeswijzer

Dit Portefeuilleplan 2026–2035 beschrijft hoe Nester haar woningbezit en vastgoedportefeuille de komende jaren ontwikkelt, beheert en inzet om haar maatschappelijke doelen te realiseren. Het plan vormt de strategische vertaling van het Koersplan Nester 2022–2026 naar de vastgoedpraktijk en biedt richting aan de keuzes die Nester maakt op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, leefbaarheid en zorg.

De leeswijzer helpt bij het begrijpen van de structuur en de samenhang van dit document.

Hoofdstukindeling

1. Aanleiding

Toelichting op de reden voor de herziening van het portefeuilleplan, de relatie met het Koersplan 2022–2026 en de noodzaak om eerder bij te sturen op basis van marktontwikkelingen en vastgoedsturing.

2. Uitgangspunten en aanpak

Beschrijft de filosofie achter het portefeuilleplan, de manier waarop het tot stand is gekomen (met betrokkenheid van medewerkers en stakeholders) en de relatie met het Koersplan en vastgoedsturingsproces.

3. Ons werkgebied en strategie

Licht toe in welke gemeenten Nester actief is, onderscheid tussen hoofdkernen en overige kernen, en de strategie die in elk gebied wordt gehanteerd.

4. De wereld om ons heen

Analyse van externe ontwikkelingen die invloed hebben op Nesters keuzes, uitgewerkt via een DESTEP-analyse (Demografisch, Economisch, Sociaal-cultureel, Technologisch, Ecologisch en Politiek-juridisch) en een marktanalyse van de woningmarkt in Midden- en Noord-Limburg.

5. Portefeuille van Nester

Overzicht van de huidige vastgoedportefeuille, inclusief samenstelling, energielabels en typering (DAEB, niet-DAEB, ZOG, BOG, MOG).

Ook wordt onderscheid gemaakt tussen de wensportefeuille (ambitie) en de haalbare portefeuille (realistisch scenario).

6. Ontwikkeling van de portefeuille

Uitwerking van de geplande ontwikkelingen tot 2035, waaronder nieuwbouw, aankopen, verkopen, sloop, transformatie en doorstroming. Ook de aansluiting op de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en Woondeals komen hier aan bod.

7. Betaalbaarheid

Toelichting op het huurbeleid, het tweehurenbeleid, huurprijzen, woonlasten en maatregelen om betaalbaarheid voor bewoners te borgen.

8. Duurzaamheid

De drie pijlers van Nesters duurzaamheidsaanpak (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie) worden uitgewerkt met concrete doelstellingen richting 2034 en 2050.

9. Wonen met zorg

Vertaling van de Zorgvisie naar de portefeuille. Beschrijft de visie op zorgvastgoed, de rol van de zorgmakelaar, samenwerking met zorgpartners en de plannen voor toegankelijke en levensloopbestendige woningen.

10. Kwaliteit & onderhoud

Kaders voor de gewenste vastgoedkwaliteit, de vier kwaliteitslabels (Basis, Plus, Instandhouding, Minimum) en de koppeling met het onderhoudsbeleid en de meerjarenbegroting.

11. Leefbaarheid

Toelichting op de inzet van Nester voor leefbare buurten en samenwerking met bewoners en partners in de wijk.

12. Financieel kader

Samenvatting van de financiële uitgangspunten en kaders die de haalbaarheid van het portefeuilleplan waarborgen.

Gebruik van het document

- Het Portefeuilleplan dient als richtinggevend kader voor beleidsmakers, management en medewerkers van Nester.
- Het vormt tevens de basis voor de jaarlijkse begroting, investeringsbesluiten en complexstrategieën.
- Gemeenten, huurdersorganisaties en andere stakeholders kunnen in dit document lezen welke keuzes Nester maakt en waarom.
- De bijlagen bevatten ondersteunende analyses en onderbouwingen, zoals de marktanalyse en berekeningen van de woningbehoefte.

Gebruik van het document

Document	Relatie met portefeuilleplan
Koersplan Nester 2022–2026	Bepaalt de missie, visie en strategische doelen. Het portefeuilleplan vertaalt deze naar concrete vastgoedkeuzes.
Woondeals / Woonvisies gemeenten	Bieden beleidskaders en opgaven per gemeente waar Nester op aansluit.
Duurzaamheidsvisie	Verdieping op de duurzaamheidsparagraaf met concrete maatregelen en KPI's.
Zorgvisie	Richtinggevend document voor het thema Wonen met zorg.
Meerjarenbegroting (MJB)	Financiële vertaling van de keuzes en investeringen uit dit Portefeuilleplan.

Brondocumenten extern

Document
Nationale Prestatieafspraken (herijking 2025)
Woondeal
Woonzorganalyse Midden-Limburg
Gemeente Roermond – Visie wonen welzijn zorg
Gemeente Beesel – Woonzorgvisie 2023 -2033
Gemeente Roermond – Rapport Woningmarktonderzoek 2025
Gemeente Echt – Susteren – Rapport Woningmarktonderzoek 2025
Gemeente Leudal - Versnellingsagenda Wonen
Prestatieafspraken gemeenten
Woonatlas – Etil Progneff

Begrippenlijst

- A** **Aardgasvrij** - Woning of complex dat niet meer is aangesloten op het aardgasnet voor verwarming, warm water en/of koken.
- Afstoten** - Het verkopen of overdragen van bezit (woningen, BOG/MOG of grondposities) dat niet langer past binnen de strategische doelstellingen.
- Ambitieportefeuille (wensportefeuille)** - De ideale toekomstige samenstelling van de portefeuille, uitgaande van onbeperkte middelen (financieel, juridisch en praktisch).
- B** **BAT-score** – BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijkheid. Dit is een score die de toegankelijkheid van een woning weergeeft op een schaal van 0 (niet toegankelijk voor minder valide personen) tot 4 (zorggeschikt).
- BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)** - Landelijke wetgeving die eisen stelt aan de bouwkwaliteit, energieprestatie en veiligheid van gebouwen.
- Beleidsachtbaan** - De cyclische beleids- en sturingssystematiek binnen corporaties: Koersplan portefeuilleplan uitvoeringsplannen evaluatie.
- Betaalbaarheid** - Mate waarin huurders de totale woonlasten (huur, energie, servicekosten) kunnen betalen, passend bij hun inkomen.
- BOG (bedrijf onroerend goed)** - Niet-woningvastgoed dat wordt gebruikt voor commerciële of maatschappelijke doeleinden, zoals winkels en kantoren.
- C** **Circulariteit** - Bouwen en beheren met hergebruik van materialen en grondstoffen, gericht op minimale verspilling.
- Complexsessies** - Interne werksessies waarin per complex de strategische koers (houden, verbeteren, transformeren, verkopen) wordt bepaald.
- Conditie-score (CVO)** - Technische staat van onderhoud van een gebouwonderdeel, uitgedrukt op een schaal van 1 (nieuwstaat) tot 6 (slecht).
- Consolidatie (van vastgoed)** - Het behouden van de bestaande portefeuille zonder uitbreiding of krimp.
- D** **DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)** - Sociale kerntaak van woningcorporaties: betaalbare huisvesting bieden aan lage inkomens.
- DESTEP-analyse** - Analysemodel waarin zes externe omgevingsfactoren worden onderzocht: Demografisch, Economisch, Sociaal-cultureel, Technologisch, Ecologisch, Politiek-juridisch.
- DUWO** - Studentenhuisvester die de studentenwoningen van Nester in Delft en Den Haag beheert.
- Doorstroming** - Het bevorderen van verhuizingen binnen de woningvoorraad, zodat woningen beter aansluiten op de behoeften van doelgroepen.

- E** **EGW / EGWo / MGW / MGW+** - Typologieën van woningen:
- **EGW** – Eengezinswoning
 - **EGWo** – Eengezinswoning zonder trappen (levensloopgeschikt)
 - **MGW** – Meergezinswoning
 - **MGW+** – Meergezinswoning met lift
- Energietransitie** - Overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen in woningen en gebouwen.
- Erfpacht** - Recht om grond te gebruiken die eigendom blijft van een andere partij; vaak langdurige overeenkomst met canonbetaling.
- G** **Grondpositie** - Perceel grond dat Nester in bezit heeft, al dan niet met een (toekomstige) ontwikkelbestemming.
- H** **Haalbare portefeuille** - Samenstelling van de portefeuille die realistisch uitvoerbaar is, rekening houdend met financiële, juridische en markttechnische beperkingen.
- Het Nieuwe Normaal** - Het Nieuwe Normaal (HNN) is een raamwerk voor duurzaam en circulair bouwen dat concrete, meetbare en eenduidige prestatie-indicatoren biedt. Het is ontwikkeld om de materialentransitie in de bouw te versnellen door een gemeenschappelijke taal te creëren voor het stellen van eisen en het inschrijven op circulaire projecten.
- Hoofdkernen** - De gemeenten waarin Nester primair actief is en haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid neemt: Beesel, Roermond en Echt-Susteren.
- Huurbeleid** - Beleid dat bepaalt hoe huurprijzen worden vastgesteld, verhoogd en gedifferentieerd binnen de woningvoorraad.

- K** **Kwaliteitslabels (Basis, Plus, Instandhouding, Minimum)** - Systematiek waarmee Nester de gewenste technische kwaliteit en onderhoudsniveaus per complex bepaalt.
- Klimaatadaptatie** - Aanpassingen aan gebouwen en omgeving om schade of overlast door klimaatverandering (hitte, droogte, water) te beperken.
- L** **Leefbaarheid** - De mate waarin bewoners zich prettig, veilig en betrokken voelen in hun woonomgeving.
- Langer-thuis-woning** - Woning die geschikt is om ouderen en mensen met beperkingen in staat te stellen langer zelfstandig te wonen.
- M** **Midden- en geliberaliseerde huur** - Huur tussen sociale huur en vrije sector (globaal tussen €900 en €1.184,82 in 2025) met een Niet-DAEB status.
- MOG (maatschappelijk onroerend goed)** - Vastgoed met een publieke of maatschappelijke functie, zoals buurthuizen of zorgcentra.
- Meerjarenbegroting (MJB)** - Financiële planning waarin onderhouds- en investeringskosten voor meerdere jaren zijn opgenomen.
- N** **Niet-DAEB** - Activiteiten van corporaties die niet tot de sociale kerntaak behoren, zoals middenhuur of commerciële verhuur.
- NPA (Nationale Prestatieafspraken)** - Landelijke afspraken tussen Rijk, Aedes, VNG en Woonbond over woningbouw, verduurzaming en betaalbaarheid.
- Nieuwbouwopgave** - Aantal woningen dat een corporatie voornemens is te bouwen binnen een bepaalde periode.

- O** **Onderhoudsbeleid** - Beleid dat beschrijft hoe Nester de technische staat van haar bezit op peil houdt via planmatig en dagelijks onderhoud.
- Overige kernen** - Gemeenten waarin Nester beperkt actief is (Leudal, Venlo, Weert, Delft, Den Haag) en waar alleen bestaand bezit wordt beheerd.
- P** **Prestatieafspraken** - Jaarlijkse afspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie over concrete doelen (nieuwbouw, verduurzaming, huurbeleid).
- Proactief investeren** - Investeren op basis van verwachte ontwikkelingen, niet pas wanneer problemen zich voordoen.
- R** **Risico-inventarisatie (zorgvastgoed)** - Analyse van risico's in de zorgportefeuille, waaronder exploitatie, leegstand en afhankelijkheid van zorgpartners.
- S** **Sloopopgave** - Woningen of complexen die worden gesloopt vanwege technische, functionele of economische redenen.
- Sociale huurgrens** - Maximale huurprijs voor een sociale huurwoning (in 2025: €900,07).
- Sociale koop** - Betaalbare koopwoning, vaak bedoeld voor doorstromers uit de sociale huursector.
- Stakeholders** - Betrokken partijen zoals gemeenten, huurdersorganisaties, zorginstellingen en samenwerkingspartners.
- Strategische herziening** - Aanpassing van beleid of plannen vanwege veranderde omstandigheden in markt, regelgeving of koers.

- T** **Tweehurenbeleid** - Huurbeleid waarbij één woning twee mogelijke huurprijzen kent: een lagere huur voor lagere inkomens en een hogere huur voor middeninkomens.
- Toegankelijkheid** - De mate waarin een woning geschikt is voor mensen met een lichamelijke beperking of verminderde mobiliteit.
- Transformatie** - Het herbestemmen van bestaand vastgoed naar een andere functie (bijv. kantoor naar woning).
- V** **Vergrijzing** - Toename van het aandeel ouderen in de bevolking, wat invloed heeft op de woningvraag.
- Verkoopbeleid** - Strategie van Nester voor de verkoop van huurwoningen om investeringsruimte te creëren of de portefeuille te optimaliseren.
- Volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid** - De wettelijke en maatschappelijke taak van corporaties om te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende huisvesting.
- Z** **ZOG (Zorg onroerend goed)** - Vastgoed dat in gebruik is voor zorgdoeleinden, zoals verpleeghuizen, begeleid wonen of intramurale zorgvoorzieningen.
- Zorgmakelaar** - Functionaris binnen Nester die huurders adviseert over passende woonvormen bij veranderende zorgbehoeften.
- Zorgvisie** - Visiedocument waarin Nester haar koers en uitgangspunten voor wonen met zorg vastlegt.

Marktanalyse resultaten

Behoeften-tabel

Roermond	Thema	Onderdeel	Opgave	Aandeel Nester	Toelichting	Bron
	Beschikbaarheid	DAEB Nieuwbouw	500	200	In de gemeente Roermond is er een totale behoefte van 500 sociale nieuwbouwwoningen. We hebben de opgave naar rato verdeeld over de drie corporaties. 2/5 van de opgave is voor rekening Nester.	Meerjarige prestatieafspraken
		Niet-DAEB Nieuwbouw	500	200	Geen concrete opgave geformuleerd door gemeente, maar op basis van demografische prognoses hebben we de opgave geformuleerd.	Rapport Woningmarktonderzoek Roermond In.Fact. Research.pdf
	Toegankelijkheid	Toegankelijker maken bestaande voorraad	200	100	De <i>gap</i> tussen opgave nulredenwoningen en realisatie & planvoorraad is 200 woningen in gemeente Roermond.	Visie Wonen, Welzijn en Zorg gemeente Roermond

Beesel	Thema	Onderdeel	Opgave	Aandeel Nester	Toelichting	Bron
	Beschikbaarheid	DAEB Nieuwbouw	75-100	90	De sociale voorraad maximaal uitbreiden naar 30%. Voorzien in de huidige planvoorraad. En op basis van streefprogramma (500 woningen in 10 jaar 2023–2033).	Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023–2033
		Niet-DAEB Nieuwbouw	50-75	70	Op basis van streefprogramma (500 woningen in 10 jaar 2023–2033).	Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023–2033
	Toegankelijkheid	Toegankelijker maken bestaande voorraad	100	100		Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023–2033

Echt-Susteren

Thema	Onderdeel	Opgave	Aandeel Nester	Toelichting	Bron
Beschikbaarheid	DAEB Nieuwbouw	90	90	De norm 30% sociaal van de totale woningvoorraad wordt lang niet gehaald in Echt-Susteren. Die behoefte is er op dit moment ook niet en vanwege lange termijn demografische ontwikkelingen risicovol.	Rapport Woningmarktonderzoek Echt-Susteren 24022025 In.Fact.Research
	Niet-DAEB Nieuwbouw	50	50	Vervalng vanuit de Woondeal.	Woondeal
Toegankelijkheid	Toegankelijker maken bestaande voorraad	100	100	Geen concrete opgave door gemeente opgesteld, maar door demografische ontwikkelingen icm onze portefeuille constateren we een tekort in de bestaande voorraad.	Woonatlas

ESG

Deze bijlage geeft een overzicht van de prestaties en ambities op het gebied van duurzaamheid, maatschappelijke betrokkenheid en goed bestuur binnen onze organisatie. De rapportage sluit aan bij de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, kwaliteit & onderhoud, leefbaarheid en financiële stabiliteit, zoals opgenomen in dit document.

Environmental (Milieu)

- Duurzaamheid: We investeren in energiezuinige woningen, stimuleren het gebruik van duurzame materialen en beperken de CO₂-uitstoot. Er wordt actief gewerkt aan het verduurzamen van bestaande woningen door middel van isolatie en zonnepanelen.
- Bewonersgedrag: We stimuleren bewoners in milieubewust gedrag. Dit doen we doormiddel van KEES. Dit is onze digitale energiecoach die bewoners voorziet van tips en tricks om milieubewuste keuzes te maken.

Social (Sociaal)

- Leefbaarheid: We investeren in veilige, sociale en toegankelijke buurten. Er is aandacht voor gemeenschapsvorming, sociale cohesie en het voorkomen van eenzaamheid.
- Wonen met zorg: Er wordt samengewerkt met zorgpartijen om passende woonzorgoplossingen te bieden voor ouderen en kwetsbare groepen.

- Zorgmakelaar. De zorgmakelaar bekijkt samen met oudere bewoners naar passende huisvesting.
- Betaalbaarheid & Beschikbaarheid: Wij zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen, zodat wonen bereikbaar blijft voor alle doelgroepen.

Governance (Bestuur)

- Kwaliteit & onderhoud: Goed onderhoud en transparante kwaliteitscontrole zijn verankerd in ons beleid. We communiceren open met huurders over onderhoudsplannen en -uitvoering.
- Financieel beheer: Financiële stabiliteit wordt geborgd door verantwoord beleid en transparante verslaglegging. Zo kunnen we duurzaam investeren in onze woningen en buurten.
- Ethiek & transparantie: Integriteit, naleving van wet- en regelgeving en het voorkomen van belangenverstremming staan centraal in onze organisatie.

Conclusie

Met deze ESG-rapportage leggen wij verantwoording af over onze maatschappelijke rol als woningaanbieder. We blijven actief werken aan verdere verbetering op het gebied van duurzaamheid, sociale impact en goed bestuur, in lijn met de behoeften van onze huurders en de samenleving.



Telefoonnummer

077 - 476 77 77

E-mailadres

info@nester.nl

Website

www.nester.nl

**Het Portefeuilleplan en
Koersplan is te vinden op:**

www.koersplannester.nl