

Jaarverslag



15 Jaar **Meester**
daar ben je thuis

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Vooraf	7
Verdraagzaamheid, vertrouwen en ontwikkeling	7
Resultaten en samen	8
Missie	9
Visie	9

Bestuurdersverslag en volkshuisvestelijk verslag

1 Ecologische voetafdruk/Duurzaamheid	10
1.1 Duurzaamheid	10
1.1.1 Duurzaamheid versus prestatieafspraken	11
1.1.2 Duurzaamheid versus Nationale Prestatieafspraken	11
1.1.3 Verbeterbeleid Nester	11
2 Sociaal & Maatschappij	12
2.1 Beschikbare woningen	12
Onderzoek verkoop DUWO	12
Mutaties in onze woningportefeuille	12
2.1.1 Beschikbaarheid versus prestatieafspraken	13
2.1.2 Beschikbaarheid versus Nationale prestatieafspraken	14
2.2 Betaalbaar wonen & bestrijden armoede	16
2.2.1 Prestatieafspraken	16
2.2.2 Inzet om een passende woning te bieden	16
2.2.3 Woningen naar prijsklasse	17
2.2.4 Verhuringen naar huurprijsklasse en impact tweehurenbeleid	17
2.2.5 Huur in relatie tot Nationale prestatieafspraken	18
2.2.6 Meerjarig huurbeleid	19
2.2.7 Hulp bij betalingsproblemen	20
Huisuitzettingen	21
2.3 Leefbare wijken	21
2.3.1 Prestatieafspraken	21
2.3.2 Leefbaarheidsstrategie	21
2.3.3 Wijkgerichte aanpak & Wijkvisies	21
2.3.4 Buurtteams en activiteiten	22
2.4 Inclusieve samenleving	22
2.4.1 Wonen met zorg	22
2.4.2 Prestatieafspraken	23

2.4.3	Met welke zorgpartners werken wij samen?	23
2.4.4	Plaatsingen via Transfer- en Matchingspunt (Woonkans).....	23
2.4.5	Statushouders	24
2.5	Dienstverlening.....	24
2.5.1	Kwaliteit van onze woningen	24
2.5.2	Klanttevredenheid.....	25
2.6	Werknemers.....	26
2.6.1	Organisatiestructuur	29
2.6.2	Kern- en werkwaarden	30
2.6.3	Sociale aspecten en werkgeluk.....	31
3	Goed Bestuur.....	33
3.1	Compliance & Privacy	33
3.1.1	Compliance algemeen.....	33
3.1.2	Beleidsmatrix.....	33
3.1.3	Visitatie.....	33
3.1.4	Periodiek bezoek Aw en toezichtsbrief	33
3.1.5	Periodieke bespreking Governancecode.....	34
3.1.6	Klachten	34
3.1.8	Privacy & Informatiebeveiliging.....	35
3.2	Risicomanagement	35
3.2.1	Strategische risico's.....	35
3.2.2	Risicobereidheid/Interne normen.....	36
3.2.3	Procesmanagement en operationele risico's	37
3.2.4	Frauderisico's en frauderisico-analyse.....	37
3.3	Verstandig omgaan met ons geld en een duurzaam prestatie-model.....	39
3.3.1	Financiële ratio's	41
3.3.2	Kasstroom en ICR.....	41
3.3.3	Financieren.....	42
3.3.4	Ons resultaat in 2025.....	43
3.3.5	Waarde van ons vastgoed.....	43
3.4	Ondernemingsraad	46
	OR op Nest.....	46
	Themagroepen.....	46
	Opleidingen en trainingen	47
	Toekomstvisie.....	47
	Samenstelling OR.....	47
	Overlegvergaderingen met het bestuur	48
	Overleg met RVC.....	48
	Advies- en instemmingsaanvragen.....	48

3.5	Deugdelijk bestuur en toezicht	49
-----	--------------------------------------	----

Jaarrekening

4.	Jaarrekening.....	58
4.1	Balans per 31 december 2025 (x € 1.000).....	58
4.2	Winst-en-verliesrekening 2025 (x € 1.000).....	60
4.3	Kasstroomoverzicht 2025 (x € 1.000).....	61
4.4	Toelichting op de jaarrekening.....	63
4.4.1	Algemeen	63
4.4.2	Activiteiten.....	63
4.4.3	Groepsverhoudingen.....	63
4.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	64
4.5.1	Algemeen	64
4.5.2	Continuïteit van de activiteiten.....	64
4.5.3	Oordelen en schattingen	64
4.5.4	Financiële instrumenten.....	65
4.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	67
4.6.1	Vastgoedbeleggingen	67
4.6.2	Materiële vaste activa	69
4.6.3	Financiële vaste activa	70
4.6.4	Vorraden.....	70
4.6.5	Vorderingen	71
4.6.6	Liquide middelen	71
4.6.7	Eigen vermogen.....	71
4.6.8	Voorzieningen	71
4.6.9	Langlopende schulden	73
4.6.10	Kortlopende schulden	73
4.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	73
4.7.11	Huuropbrengsten	73
4.7.12	Opbrengsten en lasten servicecontracten.....	73
4.7.13	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	73
4.7.14	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	74
4.7.15	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	74
4.7.16	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	74
4.7.17	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74
4.7.18	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten.....	74
	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	75
	Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten	75
	Pensioenlasten.....	75

4.7.19. Overige organisatiekosten	75
4.7.20. Kosten omtrent leefbaarheid.....	75
4.7.21. Totaal van financiële baten en lasten	75
4.7.22. Belastingen.....	75
4.7.23. Resultaat uit deelnemingen.....	76
Toerekening baten en lasten	76
Leasing.....	77
4.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	78
4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	79
4.9.1. Vastgoedbeleggingen	79
4.9.2. Materiële vaste activa	86
4.9.3. Financiële vaste activa	87
4.9.4. Voorraden	89
4.9.5. Vorderingen.....	90
4.9.6. Liquide middelen	91
4.9.7. Eigen vermogen.....	92
4.9.8. Voorzieningen	94
4.9.9. Langlopende schulden	96
4.9.10. Kortlopende schulden	98
4.10 Overige financiële informatie	100
4.10.1 Financiële instrumenten.....	100
4.10.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	106
4.10.3 Gebeurtenissen na balansdatum	109
4.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	110
4.11.11. Huuropbrengsten.....	110
4.11.12. Servicekosten	110
4.11.13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	111
4.11.14. Lasten onderhoudsactiviteiten.....	111
4.11.15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	112
4.11.16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	112
4.11.17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	113
4.11.18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	114
Afschrijvingen materiële vaste activa	114
Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	114
4.11.19. Overige organisatiekosten.....	115
4.11.20. Kosten omtrent leefbaarheid.....	116
4.11.21. Totaal van financiële baten en lasten.....	116
4.11.22. Belastingen	117
4.11.23. Resultaat deelnemingen	118

4.12 Toelichting op kasstromen.....	119
4.12.1 Samenstelling geldmiddelen.....	119
4.13 Overige toelichtingen.....	120
Wet Normering Topinkomens.....	120
Bezoldiging topfunctionarissen.....	121
4.14 Overzichten DAEB – niet DAEB.....	123
4.14.1 Balans DAEB tak per 31 december 2025 (voor winstbestemming) (x € 1.000)	126
4.14.2 Winst- en verliesrekening DAEB tak per 31 december 2025 (x € 1.000).....	128
4.14.3 Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode (x € 1.000)	129
4.14.4 Balans niet DAEB tak per 31 december 2024 (voor winstbestemming) (x € 1.000)	131
4.14.5 Winst- en verliesrekening niet DAEB tak per 31 december 2025 (x € 1.000)	133
4.14.6 Kasstroomoverzicht niet DAEB volgens de directe methode (x € 1.000).....	134
4.15 Ondertekening van de jaarrekening.....	136

Overige gegevens

5. Overige gegevens.....	137
5.1 Statutaire bepalingen resultaatbestemming.....	137
5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	138

Vooraf

2025 was in veel opzichten een turbulent jaar. Een jaar waarin veranderingen in de geopolitieke verhoudingen voor onrust zorgden. Ook de landelijke politiek heeft bakens verzet. Bijvoorbeeld het voornemen om de huren te bevriezen als inkomensinstrument: in tegenspraak met de herijkte Nationale Prestatieafspraken die in december 2024 waren ondertekend.

Gelukkig heeft de demissionair minister dit na de val van het kabinet direct teruggedraaid. Het zou voor Nester een dramatisch effect hebben gehad op de plannen voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

Een bijkomend positief effect van het voornemen tot huurbevriezing was de versteviging van onderlinge verbondenheid van de woningcorporaties in Limburg. De Woonalliantie Limburg was ineens geen vraag meer van grote en/of kleine corporaties, maar een met elkaar verbonden vehikel richting provincie, gemeenten, rijk en andere stakeholders zoals Bouwend Nederland, de huurdersbelangenorganisaties etc.

De Woonalliantie Limburg zal ook in de toekomst een belangrijke gesprekspartner blijven in relatie tot Woondeal. Verdeling van schaarste van middelen en gezamenlijk optrekken van de corporaties in Limburg. Nog niet altijd een automatisme, maar wel sterk in ontwikkeling vanuit een gemeenschappelijk urgentiebesef en gevoelde verantwoordelijkheid.

2025 was ook een bijzonder jaar. Het vijfjarig bestaan van Nester vierden wij samen met onze bewoners op een prachtige zomerdag tijdens het Nestival. Daarnaast namen bewoners deel aan een aantal jubileumacties, zoals het winnen van een frietwagen tijdens Burendag en regentonnen voor bij hun huis.

Verdraagzaamheid, vertrouwen en ontwikkeling

Eén van de effecten van onrust en populisme in de samenleving is verharding van standpunten en verminderde verdraagzaamheid naar elkaar. Wij merken dat doordat één van onze gemeentelijke partners een beperking heeft gesteld aan de huisvesting van doelgroepen met extra aandacht. Het effect was een fors kostenplaatje als gevolg van langdurige leegstand.

Daarnaast merken wij dat in de weerstand tegen nieuwe ontwikkelingen. Huisvesting van doelgroepen en realiseren van sociale huurwoningen, prima... maar niet in mijn achtertuin, mijn straat of mijn buurt. We ervaren dat er een stigma ontstaat dat sociale huur gelijk staat aan huisvesting van mensen met problemen. Dit stigma pakken wij vanuit de Woon Alliantie samen met de provincie vast.

Ontwikkelingen die de organisatie en onze bewoners energie geven zijn er gelukkig ook en vormen nog altijd het belangrijkste doel van Nester: het bieden van een fijn thuis. Initiatieven op gebied van leefbaarheid om in complexen dragers en vragers beter in balans te krijgen. De aandacht van het team huurincasso om bewoners met betalingsproblemen te helpen bij het vinden van een nieuw perspectief.

Wat gold voor Nester, was ook van toepassing op HBV BRES. Een moeilijk start en ook een jaar met hoogtepunten. Afscheid van bestuursleden en administratieve ondersteuning. Daardoor met een beperkt aantal schouders de verantwoordelijkheid dragen om alle huurders te vertegenwoordigen. Knap hoe met volharding en doorzetten het bestuur de HBV op de rails heeft weten te houden.

Een administratiekantoor biedt inmiddels ondersteuning op het financiële vlak. De twee georganiseerde thema-avonden werden druk bezocht. Veel waardering voor een (qua omvang) beperkt bestuur de rol pakt in de beleidsadviezen en de prestatieafspraken.

Meer over het jaarverslag van HBV BRES, de adviezen en de inzet en de resultaten is gepubliceerd op de website van HBV BRES.

Resultaten en samen

We hebben nieuwe projecten in de steigers gezet. Deze ontwikkelingen leiden de komende jaren tot het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in alle drie onze hoofdkernen en dragen bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt.

Nester speelt een belangrijke rol in de verbinding tussen provincie, gemeenten en woningcorporaties bij de realisatie van de Woondealafspraken. Samen met Wonen Limburg en ZOwonen sluit Nester aan bij zowel de ambtelijke werkgroepen als de bestuurlijke organisatie. Door deelname aan regionale en provinciale versnellingstafels, draagt Nester bij aan een juiste en volledige programmering en komen knelpunten in voorbereiding en realisatie op tafel.

De stappen die wij de afgelopen jaren gezet hebben in de samenwerking met partners in het werkveld, zullen wij ook na ons jubileumjaar 2025 doorzetten.

Harrie Oosterlee
Directeur-bestuurder



Missie & Visie

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.

Visie

Bewoners van sociale huurwoningen zijn onze primaire doelgroep. Daar doen we het voor. Onze visie is de koers die wij in 2022-2026 als sociale huisvester volgen. Dit is niet zomaar een tekst, maar het resultaat van ideeën van onze bewoners, belanghouders en Nester-medewerkers. Alles wat we doen in de komende 4 jaren leggen we langs de lat van deze visie.

Wij luisteren én handelen

Bewoners, woningzoekenden, partners en gemeenten in de regio Midden- en Noord-Limburg vertrouwen Nester als woningcorporatie. Dit vertrouwen is ontstaan doordat wij durven te luisteren naar de behoeften van jou als bewoner of woningzoekende en van de samenleving als geheel. Wij begrijpen steeds beter wat je nodig hebt om je thuis te voelen én ondernemen op basis daarvan actie. De menselijke maat staat centraal.

Als adviseur helpen wij jou vooruit

Doordat we goed luisteren, en door onze kennis en ons netwerk, ervaar je ons als een kundig adviseur én als partner voor jouw thuisomgeving. Wij stimuleren je als bewoner om met zelfvertrouwen keuzes te maken in je woon- en leefomgeving. Voor de korte én lange termijn.

Wij blijven een sociale huisvester, met een expertise in thuis met zorg

Wij zijn er voor jou als bewoner en/of woningzoekende voor de sociale huur (onze primaire doelgroep) en - naar behoefte - de middenhuur. Daarnaast fungeren we in de regio als dé expert als het gaat om woningen voor mensen die zorg nodig hebben. Jong en oud. Samen met ons netwerk van partners zetten wij ons in voor een fijn thuis voor al onze bewoners. Bij Nester ben je thuis. Thuis ken je elkaar.

1 Ecologische voetafdruk/Duurzaamheid

Ons duurzaamheidsbeleid van de laatste jaren richtte zich zeer specifiek op de energietransitie, met als doel om uiterlijk in 2028 geen E-, F-, en G-labels meer in onze vastgoedportefeuille te hebben. Deze focus heeft ons succes gebracht; eind 2026 zullen we nagenoeg geen woningen met deze slechte labels meer hebben. Echter, duurzaamheidsuitdagingen reiken verder dan alleen de energietransitie. We hebben hard gewerkt aan een nieuwe duurzaamheidsvisie die naast energietransitie ook de thema's klimaatadaptatie, circulariteit en Nester in 2050 integreert. Deze visie is eind 2025 afgerond. We hebben onze duurzaamheidsvisie grafisch verwoord als een klaverblad met centraal in het midden waar we het allemaal voor doen: de betaalbaarheid en gezondheid van onze bewoners.



De eerste drie onderwerpen gaan over de woningen (en andere gebouwen) en de leefomgeving en de invloed die wij hier als Nester op hebben. Het laatste onderwerp gaat over onze eigen duurzame keuzes, zowel intern als extern. We verduurzamen natuurlijk niet alleen onze portefeuille en haar omgeving, maar ook onze organisatie (ons kantoor, het wagenpark, materiaalgebruik, et cetera): onze interne duurzaamheid. En we zijn duidelijk naar buiten over wat we doen en hoe we dat doen. Naar onze bewoners, onze partners, onze stakeholders enzovoorts. Dat is onze externe duurzaamheid. In de visie op duurzaamheid en het duurzaamheidsbeleid, staat de drie-eenheid van duurzaamheid centraal, maar we verliezen hierbij onze eigen verduurzaming niet uit het oog. De vier thema's overlappen elkaar. Of, zoals bij een klavertje vier, zijn deze met elkaar verbonden. In onze duurzaamheidskeuzes houden we hier rekening mee: wat is de beste keuze? Als we aan de slag gaan met bijvoorbeeld het thema energietransitie, wordt altijd beoordeeld of de beslissing die wordt genomen ook passend is voor de andere twee thema's: circulariteit en klimaatadaptatie. De verschillende doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn hierin richtinggevend, maar niet leidend.

1.1 Duurzaamheid

Ook het afgelopen jaar hebben wij weer een fors aantal woningen verduurzaamd naar een gemiddeld energielabel A. In totaal hebben wij 195 van de geplande 212 woningen verduurzaamd. De niet-verduurzaamde woningen zijn het gevolg van verkopen en weigeraars. Met nog 34 E-, F- en G-labels in onze woningportefeuille ultimo 2025 loopt de uitfasering van deze slechte labels voorspoedig en hebben we eind 2026 nagenoeg geen E-, F- en G-labels meer in onze woningportefeuille. Uitzondering hierop zijn enkele specifiek gelabelde vhe's (sloop of herpositionering/onderzoek).

Ons zorgvastgoed heeft gemiddeld een A+-label. We hadden echter 1 zorgcomplex met een slecht energielabel (E, F en G). Deze stond gepland om in 2025 te verduurzamen. Door vertraging in flora en fauna is de uitvoering van dit complex doorgeschoven naar 2026.

Naast de uitfasering van onze slechte energielabels anticiperen we op onze nieuwe duurzaamheidsvisie. We zijn gestart met een aantal initiatieven op het thema klimaatadaptatie/biodiversiteit (De Nieuwe wAarde) en voerden een eerste verdieping uit op het thema circulariteit. Tot slot hebben we de pilot met betrekking tot het toepassen van warmtepompen in de bestaande bouw verder uitgebreid. Met deze pilot onderzoeken we of het toepassen van (hybride) warmtepompen kan bijdragen aan het versneld verduurzamen van woningen met energielabel B of C en het nivelleren van energielasten. Daarnaast toetsen we of hybride warmtepompen een betekenisvolle bijdrage kunnen leveren aan de prestatieafspraken, als alternatief voor het gasloos maken van bestaande woningen (door een full electric warmtepomp).

1.1.1 Duurzaamheid versus prestatieafspraken

Ook voor 2025 hadden we met de verschillende gemeenten in ons werkgebied prestatieafspraken gemaakt over het thema duurzaamheid. Zo hebben we in totaal 195 woningen (conform planning)verduurzaamd, verspreid over de gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren.

In 2025 is in de gemeente Beesel een klimaatstresstest uitgevoerd. Als vervolg hierop vindt in 2026 samen met de gemeente een verdieping plaats gericht op het maken van klimaatbestendige buurten. Daarnaast hebben we voor het project Het Bösvelde de circulaire score nader geanalyseerd, met het doel hiervan samen te leren en circulariteit te concretiseren.

In Echt-Susteren is het aantal woningen met energielabel E, F en G verder teruggebracht en zijn samen met de gemeente verkenningen gestart naar vergroening, hittestress en biodiversiteit, met de Prins Bernhardstraat als pilot.

In Roermond hebben gemeente en corporaties in 2025 een structureel duurzaamheidsoverleg ingericht, gericht op kennisdeling en verdieping van thema's als vergroening, klimaatadaptatie en verduurzaming.

1.1.2 Duurzaamheid versus Nationale Prestatieafspraken

De afspraken zoals in de Nationale Prestatieafspraken zijn opgenomen, zijn ook voor Nester richtinggevend bij het maken van keuzes in de portefeuille. Belangrijke kanttekening hierbij is wel dat we dit altijd met gezond verstand doen. De doelen zijn voor ons dus meer richting waar we naartoe werken (of een middel om gezondheid en betaalbaarheid te bereiken) dan sec een doel op zich. Een harde verplichting uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is dat er in 2028 geen E-, F-, en G- labels meer in de woningportefeuille van Nester mogen zitten. Zoals aangegeven voldoet Nester aan deze verplichting. Daarnaast heeft het isoleren van corporatiewoningen een hoge prioriteit gekregen, waarbij minder gestuurd wordt op energielabels, maar meer op de warmtevraag. Met ons huidige verbeterbeleid en onze nieuwe duurzaamheidsvisie sorteren wij al voor op onder andere deze ambities uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035.

1.1.3 Verbeterbeleid Nester

Ons verbeterbeleid legt een hele duidelijke focus op het aanpakken van de schil van de woning door middel van de zogenaamde 'no regret'-maatregelen. We doen dit op basis van een complexgewijze aanpak waarbij de complexen waarin nog E-, F-, of G-labels aanwezig zijn de hoogste prioriteit hebben. We streven ernaar om de kwaliteit van de woningschil en installaties zoveel mogelijk op hetzelfde niveau te brengen. Een niveau wat grotendeels overeenkomt met nieuwbouw en een gemiddeld energielabel A als energetisch resultaat. Het verbeteren van de schil voeren we daarbij zoveel mogelijk uit op **natuurlijke momenten**, zoals gepland onderhoud aan gevels, daken en kozijnen, zodat de ingrepen efficiënt, kosteneffectief en met minimale overlast kunnen worden uitgevoerd.

2 Sociaal & Maatschappij

Nester heeft maandelijks tactisch overleg met HBV BRES over klachten. We geven vooraf toelichting over adviesaanvragen. Bestuurlijk overleg tussen het bestuur van HBV en Nester vindt minimaal twee keer per jaar plaats, evenals overleg met de RvC.

De volgende beleidsstukken hebben wij in 2025 voor advies voorgelegd aan de HBV:

- Huuraanpassingsbeleid 2025
- Huurincassobeleid (ultimo 2025 in behandeling)
- Portefeuilleplan 2026-2035 (ultimo 2025 in behandeling)

Daarnaast hebben we in samenwerking met de HBV de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten opgesteld.

2.1 Beschikbare woningen

Eind 2025 bestaat onze vastgoedportefeuille uit 7.441 verhuureenheden waarvan 4.967 zelfstandige wooneenheden. Deze woningen en appartementen zijn voornamelijk verspreid over onze drie kerngemeenten Beesel, Echt-Susteren en Roermond. Naast ons bezit in onze kerngemeenten hebben we ook nog wooneenheden in Leudal en studentenwoningen in Delft en Den Haag. Verspreid over Midden- en Noord-Limburg bezitten wij een aantal zorgcomplexen. Deze zorgcomplexen staan dus niet alleen in onze kerngemeenten, maar ook bijvoorbeeld in de gemeenten Weert en Venlo.

Vastgoed per gemeente 31-12-2025					
	Woningen	Student eenheden	ZOG	BOG/MOG	Parkeerplekken en garages
Beesel	1.620	0	69	55	252
Roermond	1.563	0	239	32	382
Echt-Susteren	1.730	0	208	11	168
Overig (Delft, Den Haag, Leudal, Nederweert, Venlo en Weert)	54	884	171	3	0
Totaal	4.967	884	687	101	802

Onderzoek verkoop DUWO

In 2024 is er een haalbaarheidsonderzoek gestart naar de (gedeeltelijke) verkoop van onze studentenwoningen in Den Haag en Delft aan DUWO. DUWO, een woningstichting die zich richt op de huisvesting van studenten, voert al het beheer en onderhoud uit van deze woningen middels langdurige contracten. Het doel van deze voorgenomen verkoop was om extra investeringsruimte te creëren voor de verschillende uitdagingen in onze kerngemeenten. Het onderzoek is medio 2025 afgerond. De resultaten uit het onderzoek hebben ons voorlopig doen besluiten de studentenwoningen in bezit te houden.

Mutaties in onze woningportefeuille

In de begroting voor 2025 gingen we uit van een groei van 31 woningen van onze vastgoedportefeuille. De realiteit is echter dat onze vastgoedportefeuille 'maar' met 12 woningen is gegroeid. Belangrijkste reden hiervoor is de vertraging die is ontstaan in twee nieuwbouwprojecten (Heerweg, Echt en Wederikstraat, Reuver) waardoor de geplande oplevering in 2025 niet is behaald. In de onderstaande tabel worden de verschillende

portefeuillemutaties nader gespecificeerd en is een vergelijking gemaakt tussen begroting en realisatie.

Mutaties in het bezit verhuureenheden	Realisatie 2025	Begroting 2025
Aantal opgeleverd	31	55
Aantal aangekocht	3	10
Aantal verkocht	-20	-34
Aantal naar voorraad verkopen	-2	0
Aantal gesloopt	0	0
Aantal samenvoegen / splitsen	0	0
Aantal overig in exploitatie genomen	0	0
Aantal overig uit exploitatie genomen	0	0
Totaal mutaties	12	31

Toelichting op de belangrijkste onderdelen uit de mutatietabel:

- **Aantal opgeleverd**
In 2025 hebben we het project Apollo opgeleverd. Dit betrof 30 appartementen in de middenhuur. Daarnaast is de transformatie afgerond van de gemeenschappelijke ruimte aan het Mariaplein in Beesel. Zowel het project Heerweg als Wederikstraat zijn vanwege vertraging in de RO-procedures en uitdagingen tijdens de ontwikkeling (zoals vertraging van nutsvoorzieningen) niet conform begroting opgeleverd in 2025. Ten opzichte van de begroting zijn er daardoor uiteindelijk 24 nieuwe wooneenheden minder toegevoegd aan onze vastgoedportefeuille.
- **Aantal aangekocht**
Onder dit onderdeel vallen in de begroting zowel de feitelijke aankopen van bestaande woningen alsook de wooneenheden die ontstaan door eventuele transformaties. De geplande transformaties hebben om verschillende redenen vertraging opgelopen en in 2025 hebben er 3 reguliere aankopen plaatsgevonden.
- **Aantal verkocht**
Dit betreft de verkoop van woningen die op 1 januari 2025 nog in exploitatie waren, maar gedurende het jaar zijn verkocht. Woningen die op 1 januari 2025 al in verkoop stonden, maar nog niet verkocht waren vallen onder het onderdeel voorraad verkopen. Ultimo 2024 betrof dit 10 woningen. In totaal hebben we dus 30 woningen verkocht in 2025. Qua aantal minder woningen dan begroot. Maar qua verkoopopbrengsten, en daar sturen wij op, iets meer dan begroot.
- **Aantal naar voorraad verkopen**
Dit betreft woningen die ultimo 2025 niet meer in exploitatie zijn en te koop staan, maar nog niet verkocht zijn.

2.1.1 Beschikbaarheid versus prestatieafspraken

Het afgelopen jaar heeft Nester hard gewerkt aan het verder uitwerken van projecten in de onderzoeksfase én aan het uitbreiden van onze toekomstige ontwikkelportefeuille met nieuwe initiatieven. Onderstaand een vergelijking tussen de gemaakte prestatieafspraken en de daadwerkelijke realisatie. In de toelichting gaan we in op de projecten in ontwikkeling.

	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
Beesel		
Wederikstraat	18	0
Drakeboch (transformatie)	5	0
Echt-Susteren		
Apollo	30	30
Roermond		
Geen opleveringen	0	0
Leudal		
Geen opleveringen	0	0

Het project Wederikstraat kende een vertraging vanwege een bezwaar vanuit de omgeving. Onder voorbehoud dat het bezwaar in 2026 wordt afgewezen/ingetrokken, is de start van dit project gepland voor 2026.

Woningbouwprojecten duren vaak langer door diverse (externe) oorzaken. Externe schaarste en wisselingen in personeel veroorzaken vertragingen, wat leidt tot een gebrek aan continuïteit en ervaring binnen projecten. Daarnaast zorgen problemen met vergunningen, zoals bezwaren, lange verwerkingstijden bij gemeenten en andere instanties, voor extra vertraging. Wachttijden bij netbeheerders voor infrastructuur hebben tot slot ook een aanzienlijke impact op de voortgang van onze bouwprojecten.

2.1.2 Beschikbaarheid versus Nationale prestatieafspraken

De opgave uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 voor meer woningen is groot. Helaas is de verwachte concrete vertaling van deze opgave naar de verschillende gemeenten in 2025 nog niet afgerond. In ons nieuwe portefeuilleplan anticiperen we op deze opgave door de landelijke opgave naar rato van onze eigen omvang te vertalen naar Nester. Dit betekent een wensportefeuille tot 2035 van circa. 660 nieuwbouwwoningen. Het is echter nadrukkelijk een wensportefeuille, want in combinatie met de opgaves op het gebied van duurzaamheid, zorg en leefbaarheid is een nieuwbouwambitie van 450 woningen tot 2035 haalbaar voor Nester. Hier staat wel tegenover dat we nagenoeg geen woningen meer gaan verkopen.

Projecten in ontwikkeling

Gemeente Beesel

- Op de locatie Wederikstraat in Reuver is de ontwerpfase van de ontwikkeling van 18 modulaire woningen voor de doelgroep urgent woningzoekenden afgerond. Onder deze doelgroep verstaan we statushouders, Oekraïense ontheemden en woningzoekenden uit de gemeente Beesel. In 2024 is de Omgevingsvergunning (BOPA) aangevraagd. Na behandeling van de zienswijzen is begin 2025 de vergunning verleend. Helaas is in 2025 een bezwaar ingediend bij de rechtbank waardoor de start is uitgesteld. Zodra dit bezwaar is afgehandeld, kan met de werkzaamheden worden gestart.
- In 2024 zijn we gestart met de transformatie van drie ontmoetingsruimten op de locatie Bosdaelhof in Reuver en Mariaplein in Beesel. De verbouwing van Mariaplein is begin 2025 afgerond en opgeleverd. De transformatie van Bosdaelhof heeft vertraging opgelopen door het ontbreken van nutsaansluitingen. De oplevering van deze transformaties vindt plaats in april 2026.
- Eind december 2025 is gestart met de bouw van het plan Rustoord. Er worden in dit plan 49 woningen gerealiseerd verdeeld over drie wooncomplexen. Er komt een jongerenconcept met 21 eenheden, 16 levensloopbestendige woningen en 12 appartementen in de middenhuur. Ook is de nieuwe naam voor dit project onthuld: "Het Bösveld".
- In 2025 is het haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van de voormalige supermarkt (Drakeboch) in Beesel afgerond. De transformatie bleek zowel financieel als functioneel niet haalbaar. In samenwerking met de gemeente heeft Nester deze voormalige supermarkt nu

beschikbaar gesteld om een initiatief voor een dorpservicepunt (DSP) te ondersteunen. In 2026 zal de verbouwing plaatsvinden, zodat eind 2026 het DSP in bedrijf kan worden genomen.

Gemeente Echt-Susteren

- In 2025 zijn in samenwerking met Van Wijnen Projectontwikkeling 30 appartementen voor de middenuur op de voormalige Apollo/Stoba-locatie in het centrum van Echt opgeleverd. Alle appartementen waren direct verhuurd en de nieuwe bewoners hebben dan ook in oktober 2025 de sleutels ontvangen.
- Samen met stichting Daelzicht is het afgelopen jaar het ontwikkelproces doorlopen voor de realisatie van een complex van 36 zorgeenheden op de Jozefstraat in Susteren. Er is veel aandacht geweest voor het flora- & faunaonderzoek. Het bestemmingsplan is in Q1 van 2025 door gemeenteraad vastgesteld. Echter is er een bezwaar ingediend bij Raad van State waardoor het project vertraging heeft opgelopen. Het doel is om eind 2026 te starten met de bouw van dit zorgcomplex.
- In 2025 is ook de ontwikkeling van 10 (zorg) appartementen en 22 appartementen aan de Heerweg weer een stap verder gebracht. In maart 2026 wordt gestart met de bouw van 10 appartementen voor onze zorgpartner PSW. Voor de realisatie van de 22 appartementen is de start gemaakt van het wijzigen van het Omgevingsplan. De verwachting is om hier eind 2026 te starten met de bouw.
- Het afgelopen jaar is een intentieovereenkomst getekend met de gemeente Echt-Susteren voor een nieuwbouwlocatie aan de Populierlaan te Echt. Voor deze locatie, nabij het Connect College, is in november 2025 een informatieavond georganiseerd om de omgeving te informeren. Het doel is om op deze locatie circa 24-27 woningen te realiseren; zowel huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Dit wordt in 2026 verder uitgewerkt.

Gemeente Roermond

- Samen met projectontwikkelaar Venterra worden de mogelijkheden onderzocht voor de transformatie van de voormalige Jan Linders-supermarkt in Swalmen. Nester onderzoekt momenteel de haalbaarheid van de realisatie van circa 10 sociale huurappartementen op deze locatie.
- Voor het complex 421, gelegen aan Spoorlaan Noord, is in 2024 een sloopbesluit genomen. De bewoners van dit complex zijn hier eind 2024 over geïnformeerd en hiermee is het sociaal plan in werking getreden. In 2025 is hard gewerkt aan de nieuwe uitgangspunten en kaders voor deze gebiedsontwikkeling. De propositie "Limburg Centraal" is door gemeente Roermond vastgesteld en in 2025 is het Gebiedsprofiel Spoorzone door het college van B&W in oktober 2025 vastgesteld. Dit vormde het startpunt voor het opstellen van een ontwikkelperspectief en een intentieovereenkomst met de eigenaren in dit gebied. Nester zal samen met de gemeente Roermond, Waterschap Limburg, ontwikkelaar JPO en Wonen Zuid de het komend jaar de kansen en mogelijkheden van dit gebied onderzoeken. Het doel voor Nester is om op deze locatie circa 210 woningen te realiseren. Om onze positie in deze ontwikkeling te versterken hebben wij in 2025 twee loodsen aangekocht.

Gemeente Leudal

- Op de locatie Beeklaan heeft Nester samen met Wonen Zuid een plan ontwikkeld van in totaal 34 sociale huurwoningen. In december 2025 is de bouw gestart van dit plan. Nester gaat op eigen grond 10 sociale huurwoningen realiseren.

Leegstand

Het percentage leegstand is gedaald. In 2024 hebben we 1,05% financiële leegstand gehad, in 2025 is dat 0,93%.

	2024 totaal	2025 totaal	Begroot
Strategische leegstand	0,32%	0,17%	0,4%
Reguliere leegstand	0,73%	0,76%	0,8%
Totaal	1,05%	0,93%	1,2%

Het leegstandspercentage zit onder begroting. Het interne proces Verhuring loopt. We zien, net als in 2024, een lichte stijging in de reguliere leegstand (2023: 0,66%). Dit is te verklaren door het leefbaarheidsproces bij verhuring. Nester doet een betere screening van kandidaat-huurders aan de voorkant om zo een betere mix in de wijk te krijgen en hen in de juiste woning te plaatsen. Dat kost tijd en dus leegstand. Daarnaast zijn er in enkele complexen bewust meer woningen tijdelijk leeggelaten om de negatieve leefbaarheidsspiraal te doorbreken.

De daling in strategische leegstand is te verklaren door de verhuring van zorgvastgoed. Voor 2026 gaan we de norm voor strategische leegstand verlagen naar 0,2% (nu: 0,4%). Dit is haalbaar doordat er nauwelijks zorgvastgoed leeg staat én we tijdelijke leegstand op Spoorlaan Noord gaan labelen als reguliere leegstand.

2.2 Betaalbaar wonen & bestrijden armoede

2.2.1 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied maakt Nester concrete afspraken over het borgen van betaalbare (sociale) huurwoningen voor huishoudens die daarop zijn aangewezen vanwege hun inkomenssituatie. Daarbij hanteren wij het woonlastenperspectief, waarin naast de huur ook energie, servicekosten en gemeentelijke lasten worden meegenomen.

Duurzaamheid is hiermee direct verbonden aan betaalbaarheid. Energetische verbeteringen verlagen het energieverbruik en dragen structureel bij aan lagere woonlasten voor onze bewoners.

In de gemeenten Echt-Susteren, Roermond, Beesel en Leudal blijven wij bewoners actief doorverwijzen naar de Voorzieningenwijzer. Wij zijn dan ook positief dat per 2025 in ons gehele werkgebied de Voorzieningenwijzer wordt ingezet. Dit instrument verlaagt drempels, vergroot het gebruik van inkomensondersteunende regelingen en versterkt de samenwerking met gemeenten bij het bestrijden van armoede. In 2025 is in de gemeente Roermond door 395 inwoners gebruikgemaakt van de Voorzieningenwijzer. Dit resulteerde in 147 afgeronde checks. In de gemeente Echt-Susteren maakten in 2025 211 inwoners gebruik van De Voorzieningenwijzer. Hier zijn 80 afgeronde checks uitgevoerd.

Resultaat een gemiddeld financieel voordeel van € 593 per huishouden. De exacte aantallen in de gemeenten Beesel en Leudal hebben we op dit moment nog niet.

Stijgende kosten, onder meer als gevolg van inflatie, vergroten voor een deel van onze bewoners het risico op financiële problemen. Daarom zetten wij in alle gemeenten in op 'vroegsignalering' van betalingsachterstanden, in samenwerking met de gemeente. Door tijdig contact met bewoners, actieve huurincasso en het aanbieden van passende ondersteuning voorkomen wij waar mogelijk oplopende schulden en huisuitzettingen.

2.2.2 Inzet om een passende woning te bieden

Nester wil haar bewoners een woning bieden die past bij het inkomen en/of situatie: de juiste woning op de juiste plek voor de juiste persoon. Er blijven bewoners die (financieel) maatwerk nodig hebben en daar zijn wettelijk regelingen voor.

Toewijzen: Wettelijk gezien mag maximaal 7,5% van de woningen onder de huurtoeslaggrens toegewezen worden aan een midden of hoog inkomen. Dit kan, via de prestatieafspraken met gemeenten, opgerekt worden naar 15%. Nester heeft dat in haar prestatieafspraken opgenomen. We gebruiken deze **vrije toewijzingsruimte** als middel voor aangewezen focuscomplexen en maatwerkvraagstukken om de bewonerssamenstelling positief te beïnvloeden. Het is dus geen doel op zich.



We hebben **98,45%** van de woningen in de sociale huur (huurprijs onder €879,66) toegewezen aan bewoners met een inkomen dat daarvoor in aanmerking komt. Hiermee voldoen we ruim aan de norm van minimaal 85%. Nester heeft deze vrije ruimte dus ingezet voor 5 woningen (1,55 %). Dat is een afname van 3 woningen ten opzichte van 2024.

Het implementeren van het tweehurenbeleid in 2025 heeft er voor gezorgd dat we de vrije toewijzingsruimte minder vaak nodig hebben. Het tweehurenbeleid zorgt er mede voor dat we een betere mix van bewoners in de wijken krijgen.



Passend toewijzen: 95,39% (wettelijke normen zijn 95% passend toewijzen - 5% niet-passend toewijzen). Binnen de sociale huur heeft Nester de wettelijk verplichting om in de laagste inkomenscategorie aan minimaal 95% van onze nieuwe bewoners een passende woning (huurprijs) aan te bieden. Ook hier is soms maatwerk nodig. Nester mag aan 5% een woning aanbieden die een hogere huurprijs heeft. In 2025 is dat 9 keer gebeurd, wat neerkomt op circa 4,5%. Deze ruimte wordt dus goed benut door Nester.



Bijzondere doelgroepen:

De zorgmakelaar heeft 21 plaatsingen gerealiseerd. Onder de bijzondere doelgroepen worden geteld: urgentie (sociaal, zorg en regulier), aanleunwoningen, statushouders en woonkans. In het toewijzingsbeleid is vastgelegd dat we maximaal 30% willen toewijzen aan bijzondere doelgroepen (afspraken met instanties buiten beschouwing).

In totaal zijn 88 woningen toegewezen via bemiddeling (25%). Dit is inclusief afspraken met instanties waarop geen invloed is. 29 keer is gebruik gemaakt van een motivatiebrief, met name voor jongeren en bij het toepassen van de magische mix.

	Norm 2025	T1	T2 cum.	T3 cum.
Cum. doorstroming door zorgmakelaar		5	17	21
% bijzondere doelgroep	max. 30%	25%	23%	24%
% plaatsing via bemiddeling		27%	33%	25%

2.2.3 Woningen naar prijsklasse

We hebben onze woningportefeuille onderverdeeld naar verschillende huurprijsklassen. We doen dit zodat er voor iedereen een financieel passende woning kan zijn.

Woning naar prijsklasse	Huurprijsgrenzen 2025	Woningen 2025	Woningen 2024	Woningen 2023
Goedkoop	tot en met € 477,20	240	212	300
Betaalbaar 1-2	tot en met € 682,96	3.675	3.801	3.922
Betaalbaar 3	tot en met € 731,93	483	485	413
Duur	tot en met € 900,07	409	347	232
Middenhuur	tot en met € 1.184,82	38	0	0
Vrije sector		122	107	109
Totaal		4.967	4.952	4.976

2.2.4 Verhuringen naar huurprijsklasse en impact tweehurenbeleid

In april 2025 zijn we gestart met het tweehuren beleid. Nester heeft in 2025 388 verhuurcontracten op woningen afgesloten. Om te kunnen monitoren wat het effect is van het

huurbeleid wordt gekeken naar het effect op het aantal verhuringen verdeeld naar huurprijsklasse. Daarnaast wordt er ingezoomd op de daadwerkelijke verhuringen binnen het tweehurenbeleid.

De woningen in complex 421 (Spoorlaan Noord) worden nu verhuurd tegen een vaste prijs van € 455,-. Om vervuiling van de cijfers tegen te gaan, zijn deze uitgesloten in onderstaande KPI's over nieuwe verhuringen.

De verdeling tussen de verschillende huurprijsklassen wordt door het tweehurenbeleid als volgt beïnvloed: meer verhuringen tegen de huurtoeslaggrens en een daling in het aantal verhuringen tegen de hoge aftoppingsgrens. Het risico bestond dat als gevolg van het tweehurenbeleid teveel woningen tegen de lagere huurprijzen verhuurd zouden worden. Dat is niet het geval gebleken. Daarbij is er een betere match tussen inkomen, woning en huur.

De stijging in verhuringen tegen de lagere kwaliteitskortingsgrens staat los van het tweehurenbeleid. Deze woningen zitten in een vaste 'pool'. In 2024 hebben we in een focuscomplex (onder meer Wijnstraat in Echt) woningen tijdelijk leeg laten staan, deze zijn in 2025 verhuurd.

Verhuringen verdeeld naar huurprijsklasse	Realisatie 2024	T1 - 2025	T2 cum - 2025	T3 cum - T3
Kwaliteitskortingsgrens	5%	12%	8%	8%
Lage aftoppingsgrens	59%	56%	58%	50%
Hoge aftoppingsgrens	16%	12%	11%	12%
Huurtoeslaggrens	16%	17%	20%	19%
Middenhuur	4%	3%	3%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Verhuringen binnen het 2-hurenbeleid	T1 - 2025 (vanaf april)	T2 cum - 2025	T3 cum - T3
Woningen verhuurd binnen het 2-hurenbeleid	25	113	194
Waarvan tegen aanbiedhuur (90% max. redelijk)	3	23	43
Waarvan afgetopt op de 1e huurprijsgrens	12	65	105
Waarvan afgetopt op de 2e huurprijsgrens	1	12	26
Overige	9	13	20

2.2.5 Huur in relatie tot Nationale prestatieafspraken

Huurverhoging

Jaarlijks wordt de maximale huurverhoging door de overheid vastgesteld op basis van de methodiek zoals omschreven in de Nationale Prestatieafspraken.

DAEB-segment

Sinds 2023 wordt de jaarlijkse huurverhoging gebaseerd op de CAO-ontwikkeling (-0,5%) waardoor de verwachte huursomstijging voor 2025 uitkwam op 6%. Er is echter besloten om de huursomstijging in 2025 te matigen waarbij het uitgangspunt is de CAO-ontwikkeling niet meer te volgen en een maximale huursomstijging te hanteren van 4,5%. Vanaf 2026 wordt de maximale jaarlijkse huursomstijging gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie over drie jaar. Individuele sociale huurwoningen mochten in 2025 met maximaal 5% stijgen. Dit geldt ook voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.

Niet-DAEB-segment

In het middensegment is de huurprijs wettelijk gereguleerd. Huurcontracten die na 1 juli 2024 zijn gesloten, waarbij de aanvangshuur boven de DAEB-huurprijsgrens, maar onder de liberalisatiegrens liggen, behoren tot de gereguleerde middenhuur. Voor de gereguleerde middenhuur gold in 2025 een maximale huurverhoging van 7,7% (cao-stijging 6,7% + 1%).

Voor woningen met een geliberaliseerd contract (waarbij de huurprijs bij aanvang van het contract boven de liberalisatiegrens van dat moment ligt), was de maximaal toegestane huurstijging 4,1%.

Het huuraanpassingsbeleid voor 2025 bestond uit de volgende huuraanpassingen:

- Voor het zelfstandige woningbezit in het DAEB segment pasten wij een huurverhoging toe van 4,4%.
- Voor het zelfstandige woningbezit in het gereguleerde middensegment pasten we dezelfde huurverhoging toe als voor het DAEB-woningbezit.
- Voor het zelfstandige woningbezit in het niet-DAEB segment pasten wij een huurverhoging toe van 4,1%.
- We sloten alle woningen met een E-, F-, G-energielabel uit van de huurverhoging.
- Voor de hoge middeninkomens pasten we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe van € 50,- per maand.
- Voor de hoge inkomens pasten we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe van € 100,- per maand.
- De extra huurinkomsten die vanuit inkomensafhankelijke huurverhoging kwamen, werden voor de gemeente Roermond als extra budget toegevoegd aan het verduurzamingsbudget van ons DAEB-woningbezit, conform de prestatieafspraken van de gemeente Roermond. De inkomensafhankelijke huurverhoging van de andere gemeenten leidde (in verband met de huursombenadering) tot een iets lagere huurverhoging voor de huishoudens die geen inkomensafhankelijke huurverhoging kregen.
- Parkeergelegenheden kregen geen huurverhoging.
- Woonwagens zijn uitgezonderd van de huursomstijging en kregen een huurverhoging van de wettelijk toegestane 5%.
- De EPV verhoogden wij conform inflatie met 3,3%.
- BOG, MOG, ZOG huuraanpassingen waren op basis van contractuele afspraken. Deze handhaafden we en maakten we geen uitzondering op.

2.2.6 Meerjarig huurbeleid

Nester heeft een meerjarig huurbeleid 2024-2027. De belangrijkste uitgangspunten hierin zijn:

- Nester hanteert een tweehurenbeleid voor haar DAEB-woningen. De streefhuur bij het tweehurenbeleid bedraagt:
 - Voor woningzoekenden met een inkomen bóven de grens voor passend toewijzen, maar ónder de DAEB-inkomensgrens: 90% van de maximaal redelijke huurprijs (afgetopt op de huurtoeslaggrens).
 - Voor woningzoekenden in de categorie passend toewijzen: bijbehorende aftoppingsgrens.
- Nester hanteert in 2025 de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- De streefhuur in het niet-DAEB-segment stellen we gelijk aan de getaxeerde markthuur. Hierbij hanteren we wel een bovengrens. Ook de dure huur gaat gereguleerd worden (€ 1.157,95 bij maximaal 186 W/WS-punten). Dit wordt dan gezien als de middenhuur. En geldt voor ons dan ook als bovengrens voor ons niet-DAEB-bezit.
- De streefhuur voor de parkeerplaatsen is opnieuw vastgesteld aan de hand van een extern makelaarsadvies. De streefhuur wordt voor een periode van 5 jaar vastgesteld en wijzigt tussendoor niet (uitzonderingen daargelaten op basis van actuele inzichten en ter beoordeling en bepaling van Asset Management). Dit betekent dus ook dat er geen huurverhoging wordt doorgevoerd op 1 juli.
- Voor ons bedrijfs-, maatschappelijk en zorgvastgoed volgen we voor de huurverhoging de contractuele afspraken tussen verhuurder en huurder.

2.2.7 Hulp bij betalingsproblemen

	2025
Aantal betalingsregelingen ultimo jaar	115
Hoeveel huisuitzettingen voorkomen door betalingsregelingen?	6 tweede-kansovereenkomsten afgesloten
Aantal vonnissen	10
Aantal vroeg signalering (RIS) meldingen	177

In het najaar van 2024 heeft Nester samen met KWH een klantreis Huurincasso doorlopen. Voorafgaand aan deze sessie is zowel mondeling als schriftelijk feedback verzameld bij bewoners die eerder dat jaar contact hadden over huurincasso. Tijdens de klantreis werden medewerkers uit verschillende disciplines uitgedaagd om zich te verplaatsen in de positie van onze bewoners. Dit leverde waardevolle inzichten en concrete verbeterpunten op.

Op basis van de uitkomsten is de communicatie vanuit Huurincasso aangepast, zodat deze begrijpelijker en toegankelijker is voor bewoners. Ook zijn overbodige interne schakels verwijderd, waardoor bewoners sneller en directer contact kunnen opnemen met Huurincasso. Daarnaast zijn huisbezoeken, in samenwerking met de afdeling Leefbaarheid, geïntensiveerd. Dit laatste zien wij ook als een essentieel onderdeel van ons incassoproces.

Uit de klantreis Huurincasso is gebleken dat bewoners, naast de ondersteuning van de gemeente, behoefte hebben aan een onafhankelijke budgetcoach. Omdat Nester te klein is om zelf een budgetcoach in dienst te nemen, is er bewust gekozen om vanaf 2025 laagdrempelige hulp te bieden via Humanitas en Synthese.

Sinds begin 2026 bieden de incassoconsulenten van Nester nazorg aan bewoners zodra hun schuld is voldaan. Daarnaast is met de deurwaarderskantoren Hafkamp en Agin Otten een nieuwe SLA afgesloten, die in januari 2026 is ingegaan. In het kader van sociaal incasseren confronteert Nester bewoners niet direct met bijkomende buitengerechtelijke incassokosten. De incassoconsulent houdt de regie en Nester compenseert deze kosten gedeeltelijk. Hierdoor lossen bewoners bij een betalingsregeling direct af op de openstaande vordering en wordt de looptijd van de regeling verkort.

Nester beperkt huurachterstanden bij bewoners effectief door nauwe samenwerking tussen leefbaarheidsregisseurs, incassoconsulenten en vaste contactpersonen bij de gemeente. Persoonlijk contact, huisbezoeken en de samenwerking met Humanitas en Synthese versterken deze aanpak. Daarnaast dragen betalingsregelingen en vroegsignalering bij aan het voorkomen van oplopende achterstanden. Dit blijkt uit de cijfers: het aantal huurders met een achterstand daalt licht, terwijl de totale huurachterstand als percentage van de huuropbrengsten sterker afneemt.

De verbeteringen uit de klantreis zijn verwerkt in het nieuwe Huurincassobeleid, dat in december 2025 bestuurlijk is goedgekeurd en nu ter consultatie bij de huurdersbelangenvereniging ligt.

Gemeente Roermond is in 2025 samen met Kansfonds gestart met een intensieve schuldaanpak voor kwetsbare gezinnen. Met de interventie 'Afrekenen met Schulden' wordt beoogd het aantal inwoners met problematische schulden in 2030 te halveren. De kern van deze aanpak is het afkopen van schulden bij gezinnen met minstens één thuiswonend kind onder de 23 jaar, die hun schulden niet zelfstandig kunnen oplossen en nog niet onder een bestaande regeling vallen. Door het wegnemen van schulden ontstaat rust en ruimte om aan onderliggende problemen te werken. Ook Nester is hierbij betrokken, samen met Wonen Zuid en Wonen Limburg.

Huisuitzettingen

Het beleid van Nester is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. We hebben hierin succes geboekt door het aanbieden van zes tweedekansovereenkomsten. Deze overeenkomsten geven bewoners een laatste kans om zich als goede huurders te gedragen en hun verplichtingen na te komen, waardoor huisuitzetting wordt voorkomen.

Helaas zijn tweede kansovereenkomsten niet altijd mogelijk of worden ze niet altijd nageleefd. Soms zijn de problemen te complex om via deze overeenkomsten op te lossen. Ondanks onze inspanningen en de hulp van de gemeente en andere stakeholders, hebben er in 2025 toch vijf ontruimingën plaatsgevonden. Deze ontruimingën waren allemaal het gevolg van langdurige huurachterstanden. In 2024 lag dit aantal met vier ontruimingën op een vergelijkbaar niveau.

2.3 Leefbare wijken

2.3.1 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersbelangenverenigingen is leefbaarheid een structureel thema. De afspraken uit 2025 richtten zich op kennisdeling, samenwerking en een gezamenlijke wijkaanpak. Daarmee verschuift de inzet van losse interventies naar een meer planmatige en samenhangende aanpak van leefbare wijken. Deze werkwijze legt een stevig fundament voor sterke, veilige en veerkrachtige buurten op de langere termijn.

2.3.2 Leefbaarheidsstrategie

Corporaties moeten niet alleen zorgen voor goed wonen, maar ook actief bijdragen aan sterke, veilige en veerkrachtige buurten. Voor Nester vraagt dit een fundamentele koerswijziging:

- van ad-hoc reageren op overlast naar planmatig werken aan leefbaarheid
- van dichtbij aanwezig zijn naar strategisch nabij zijn
- van uitvoerend naar regievoerend werken

Daarom is in 2025 de start gemaakt met het opmaken van een leefbaarheidsstrategie. Deze geeft richting aan de structuur, praktische KPI's, rolduidelijkheid voor betrokken medewerkers én netwerkpartners. Daarnaast geeft het concrete handvatten voor uitvoering (onder meer het 3R-model). In 2026 wordt deze strategie afgerond en geïmplementeerd.

Binnen het team Leefbaarheid is een tijdelijke kwartiermaker Leefbaarheid aangesteld. Deze zal de leefbaarheidsstrategie uitwerken en de implementatie ervan begeleiden. Na een jaar zal geëvalueerd worden of de functie kan vervallen of wordt omgezet in een vaste functie.

2.3.3 Wijkgerichte aanpak & Wijkvisies

De wijkteams draaien inmiddels 2 jaar en positioneren zich steeds beter in de wijken. De rol van de Leefbaarheidsregisseurs binnen de wijkteams wordt steeds prominenter. Zo zijn er 12 focuscomplexen aangewezen, waarvan bij 10 complexen de magische mix (de wenselijke bewonerssamenstelling) in kaart is gebracht. Stapsgewijs wordt hier op verschillende facetten aan de leefbaarheid gewerkt: er worden verbeteringen aan het vastgoed uitgevoerd, gericht geadverteerd bij verhuringen en bewonersbijeenkomsten gehouden. Per focuscomplex kan het tot vijf jaar duren voordat de gewenste situatie bereikt is. Waar de acties begin 2025 nog reactief plaatsvonden, zijn de wijkteams eind 2025 langzaam proactief gaan regisseren. In 2026 zal gestart worden met wijkactieplannen per focuscomplex. De acties worden dan gestructureerd en over langere periode gepland. De leefbaarheidsstrategie gaat de wijkteams hier bij helpen.

In 2025 is ook een start gemaakt met de eerste wijkvisies. De wijkteams hebben de eerste aanzet gegeven voor de wijken Echt-Noord, Swalmen Centrum en de Bloemenbuurt Reuver. Een wijkvisie heeft de volgende ingrediënten:

- Focuscomplexen met wijkactieplannen (*wijkteams*);
- Complexstrategieën (*Planmatig Onderhoud & Assetmanagement*);

- De leefomgeving verbeteren, oftewel een fijne buurt creëren (*Leefbaarheid & beleid/strategie*).

Daar gaan we in 2026 verder mee aan de slag.

Ook zonder complete wijkvisies geven de eerder omschreven Focuscomplexen richting aan een wijkgerichte aanpak. Zo is het tijdelijke wijksteunpunt aan de St. Jansstraat (Swalmen) weer opgeheven. Daarvoor in de plaats zijn er nu tweewekelijkse spreekuren in de Laeskamer (Swalmen) en de Maakplaats (Roermond).

2.3.4 Buurtteams en activiteiten

Buurtteams

Ook in 2025 zijn samen met de buurtteams diverse activiteiten georganiseerd. Het inzetten van de buurtteams zorgt meteen voor meer draagvlak in de wijk. Zij zijn ook onze extra ogen en oren in de wijken. Wel zien we een veroudering van de samenstelling en is er niet veel animo om plaats te nemen in deze teams. Eind 2025 hebben we daarom afscheid genomen van de buurtteams in rayon Echt. In 2026 gaan we deze teams opnieuw vormgeven, waarbij we letten op een betere spreiding over het werkgebied en zoeken naar kartrekkers per complex die zelfstandig activiteiten op kunnen zetten. Uiteraard zullen onze sociaal wijkbeheerders dat begeleiden.

Activiteiten

In 2025 is de inzet op leefbaarheid geïntensiveerd, met meer aandacht voor schoon, heel, veilig en sociale cohesie. Door onze grotere aanwezigheid in de wijk, signaleren en pakken we problematiek eerder aan, zoals verwaarloosde tuinen en situaties van *hoarding*. Waar deze vraagstukken voorheen vaak pas bij mutatie of groot onderhoud zichtbaar werden, worden ze nu proactief opgepakt binnen het leefbaarheidsdomein.

Het aanpakken van tuinen en soms ook maatschappelijk groen draagt zichtbaar bij aan een verbetering van de ervaren leefbaarheid. In 2026 evalueren we hoe deze activiteiten organisatorisch het beste gepositioneerd kunnen worden.

De belangrijkste leefbaarheidsactiviteiten in 2025 betroffen tuin- en groenaanpak, juridische ondersteuning bij complexe casussen, inzet van cameratoezicht, de Voorzieningenwijzer en buurtbemiddeling.

Schuttingen

In 2025 is het budget voor schuttingen met 10% overschreden. We hebben 25 projecten uitgevoerd. Dit betroffen zowel kleinere (één woning) als grotere opdrachten. In 2026 gaan we sturen op projectmatige aanpak. Individuele schuttingen worden enkel geplaatst bij uitzondering. De schuttingen in 2025 dragen sterk bij aan de ervaren leefbaarheid, met name op het gebied van schoon, heel en veilig. Zo zijn achterpaden beter begaanbaar, helpen we bewoners die zelf geen middelen hebben en schoont het straten zichtbaar op.

2.4 Inclusieve samenleving

2.4.1 Wonen met zorg

In 2025 hebben we verder uitvoering gegeven aan onze zorgvisie, met een wijkgerichte aanpak waarin de behoeften vanuit de wijk leidend zijn.

Onze zorgvisie

In 2025 heeft Nester zich ingezet voor het versterken van zorgzame en leefbare wijken door een wijkgerichte aanpak en het stimuleren van goed nabuurschap. In samenwerking met bewoners, gemeenten en zorg- en welzijnspartners stond de vraag vanuit de wijk centraal bij de keuzes die zijn gemaakt.

Nester richt zich daarbij op zorgvastgoed in de hoofdkernen en werkt vanuit de ambitie om expertise te bieden op het gebied van 'langerthuiswoningen'. Bij investeringen en samenwerkingen is steeds gekeken naar de aansluiting op zowel de huidige als toekomstige behoeften in de wijk.

Door het aangaan van langdurige huurovereenkomsten met zorgpartijen, waaronder ook ruimte voor kleine zorgondernemers met een grotere zorginstelling als back-up, en door het hanteren van duidelijke en strikte kaders voor nieuwbouw en beheer, heeft Nester in 2025 invulling gegeven aan haar rol als betrouwbare partner in wonen, zorg en leefbaarheid.

2.4.2 Prestatieafspraken

Vanuit ons Koersplan positioneert Nester zich als partner voor zorgaanbieders, bewoners en woningzoekenden wanneer er meer nodig is dan alleen een woning. Wonen met zorg vormt daarbij een belangrijk onderdeel van onze maatschappelijke opdracht. In de afgelopen periode hebben wij deze rol verder verstevigd door met gemeenten prestatieafspraken te maken over onze bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke woonzorgvisies en onze betrokkenheid bij de totstandkoming van de volkshuisvestelijke programma's.

Ook is het belang van doorstroming op de woningmarkt nadrukkelijker onderkend. Gemeenten hebben hiervoor middelen gereserveerd en zijn gestart met trajecten om inzicht te krijgen in de bereidheid en mogelijkheden tot doorstroming. Nester heeft hierop aangesloten met de blijvende inzet van een zorgmakelaar, die huurders informeert over de mogelijkheden en het belang van doorstroming. Deze inzet draagt bij aan beter passend wonen voor bewoners en een effectiever gebruik van de woningvoorraad.

2.4.3 Met welke zorgpartners werken wij samen?

Zorgpartner	Type zorg	Aantal wooneenheden
Zuyderland	Ouderenzorg / hospice	129
PSW	Lichamelijke en/of verstandelijke beperking	229
De Zorggroep	Ouderenzorg	126
MetGGZ	Geestelijke gezondheidszorg	35
Proteion	Ouderenzorg	37
Daelzicht	Lichamelijke en/of verstandelijke beperking	28
De Drie Notenbomen	Ouderenzorg/ dementie	86
Moveoo	Maatschappelijke opvang	3
Leegstand		14

Het bovenstaande overzicht toont dat wij een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille hebben. Het beheer van dit vastgoed vereist zowel technisch als relationeel een andere benadering dan reguliere woningen. De accountmanager Wonen en Zorg, die eind 2023 is begonnen, is inmiddels intern en extern ingebed en heeft het operationeel en tactisch beheer verder geprofessionaliseerd. Daarnaast is binnen Nester het tactisch zorgoverleg verder vormgegeven. We zien dat de ontwikkelingen in het zorglandschap een intensievere en andere manier van samenwerking vraagt met onze zorgpartners. In 2025 ontstond dat in sommige gevallen op een natuurlijke wijze, maar zeker nog niet overal en met al onze zorgpartners. Dit vraagt dus nog de nodige aandacht in 2026.

2.4.4 Plaatsingen via Transfer- en Matchingspunt (Woonkans)

Dit betreft mensen met uiteenlopende problematieken, negatieve levenservaringen en 'rugzakjes', die moeilijk zelfstandig aan een woning kunnen komen. In 2025 werd er voortdurend aandacht besteed aan deze bijzondere doelgroep. Door middel van een 3 partijen-huurovereenkomst borgt Nester voor deze nieuwe bewoners de noodzakelijke hulpverlening. Het streven is dat deze bewoners na 1 jaar (maximaal 2 jaar) zelfstandig kunnen wonen. Uiteindelijk zijn er in de 3 rayons in totaal 12 woningen beschikbaar gesteld.

2.4.5 Statushouders

Elk jaar heeft de gemeente een taakstelling om voor huisvesting van statushouders te zorgen. In overleg (de prestatieafspraken) probeert Nester hieraan bij te dragen. Hoewel het huisvesten van statushouders bijdraagt aan onze taakstelling, gaat het in verhouding slechts om een klein aandeel van onze woningtoewijzingen. We zien de opgaven in de huisvesting van statushouders in 2025, net als in 2024, iets teruglopen. Wel blijft de druk op de sociale huurmarkt groeien. Wij stellen woningen beschikbaar voor deze doelgroep. Daarom benoemen we hoe groot het aandeel van verhuurde woningen aan statushouders is. In 2025 zijn dat in totaal 10 woningen (2,4% van de verhuurde woningen).

Omdat statushouders een impact hebben op de leefbaarheid en inclusiviteit noemen we de aantallen woningen per gemeente hieronder:

- Gemeente Beesel: 3 woningen.
- Gemeente Echt-Susteren: 3 woningen
- Gemeente Roermond: 4 woningen

2.5 Dienstverlening

2.5.1 Kwaliteit van onze woningen

In 2025 is de kwaliteit van onze bouwkundige buitenelementen bij de complexen nog steeds op een goed niveau. Met name gevels en daken verkeren in een stabiele conditie. Tegelijkertijd blijft zichtbaar dat vanuit het verleden niet alle noodzakelijke vervangingen tijdig zijn uitgevoerd, waardoor er binnen de woningen een achterstand is ontstaan in de kwaliteit van met name badkamers, keukens en toiletten (BKT's) en installaties.

In 2025 is hier nadrukkelijker op ingezet. Vanuit het herijkte kwaliteits- en onderhoudsbeleid zijn bewust prioriteiten gesteld om deze achterstand versneld in te lopen, ondanks de blijvende financiële druk. De focus lag daarbij op het verbeteren van de binnenkwaliteit van woningen, waarbij planmatig onderhoud en onderhoudsmaatregelen gericht op kwaliteitsverbetering sterker zijn ingezet dan oorspronkelijk begroot.

Ten opzichte van de begroting is in 2025 meer uitgegeven aan onderhoud en kwaliteitsverbeteringen. Dit wordt onder andere verklaard door:

- een hogere inzet op planmatig onderhoud, met name gericht op vervanging en verbetering van BKT's;
- het benutten van vrijvallende middelen binnen het reparatieonderhoud voor aanvullende planmatige werkzaamheden;
- een bewuste verschuiving van middelen van verduurzaming naar onderhouds- en kwaliteitsverbeteringen, om het kwaliteitsniveau van de bestaande woningvoorraad te kunnen blijven waarborgen.

Het reparatieonderhoud bleef in 2025 per saldo achter bij de begroting; we hadden minder reparaties en de kosten waren lager dan vooraf gebudgetteerd. Het mutatieonderhoud is grotendeels conform begroting gerealiseerd, waarbij het onplanbare karakter van mutaties onverminderd zichtbaar blijft. Voor contractonderhoud is ook in 2025 binnen de afgesproken financiële kaders gebleven.

Binnen het totaal van onderhoud en verbeteringen is in 2025 nagenoeg conform de begroting gerealiseerd. Dit laat zien dat de organisatie steeds beter in staat is om gedurende het jaar bij te sturen en om realistische prognoses af te geven. Tegelijkertijd is onderkend dat deze mate van bijsturing niet structureel wenselijk is en dat vanaf 2026 sterker wordt gestuurd op het realiseren van de vastgestelde begroting zonder grote tussentijdse verschuivingen.

Realisatie 2025	
# woningen schilderen	803
# woningen brandwerende maatregelen	891
# collectieve CV's	9
# hybride warmtepompen	12
# CV's vervangen regulier	240
# MV en WTV vervangen regulier	51
# MV en WTV vervangen verduurzaming	169

Realisatie 2025	
# Badkamer	18
# Keuken	40
# Toilet	11

Kwaliteitsinspectie

In 2025 zijn we gestart met onze nieuwe aanpak voor kwaliteitsinspecties. In plaats van eens per drie jaar het hele bezit te inspecteren, controleren we nu elk jaar ongeveer een derde van onze woningen en complexen. We zijn begonnen met de complexen die in eerdere inspecties een mindere conditiescore (3 of 4) hadden. Zo richten we onze aandacht eerst op de plekken waar dit het meest nodig is en krijgen we beter en actueler inzicht in de technische staat van ons bezit. Deze aanpak helpt ons om onderhoud tijdig en gericht uit te voeren.

Conditie score	Aantal complexen
1	76
2	106
3	56
4	3
geen score	33

Er zijn in 2025 nog 33 complexen zonder een conditiescore. Dit betreffen voornamelijk nieuwbouwcomplexen vanaf 2022, diverse woonwagenlocaties en de VvE's.

2.5.2 Klanttevredenheid

KWH: Hoe beoordelen onze bewoners de dienstverlening?

Onze Rapportcijfers	2024	2025	Landelijk gemiddelde
Vertrekkende huurders	8,6	8,3	7,9
Nieuwe huurders	8,2	8,2	7,8
Reparaties	7,6	8,0	8,2
Onderhoud	7,8	7,7	7,4
Algemene Dienstverlening	6,9	7,0	7,1

KWH meet deze kwaliteitsscores van onze klantprocessen en dienstverlening. Nester hanteert een norm van 8,0. Ten opzichte van 2024 zien we in 2025 een mooie stijging naar onze gewenste norm op Reparaties. De overige klantprocessen zijn vrij stabiel te noemen en liggen nog boven het landelijk gemiddelde.

Klantreizen

Tijdens een klantreis krijgen we feedback van onze bewoners en staan we vervolgens onder begeleiding van KWH in de voetsporen van onze bewoners. Met als doel vanuit de bril van de bewoner onze processen en dienstverlening te verbeteren.

In 2025 is geen nieuwe klantreis doorlopen. Er is aandacht besteed aan het verder afronden en borgen van de klantreizen uit 2023 en 2024. In 2026 staat de klantreis voor planmatig onderhoud gepland.

2.6 Werknemers

Belangrijke ontwikkelingen binnen onze organisatie lees je in deze infographic.







onze employee Net Promotor Score (eNPS) **32**

Nester-brede opleidingen:

- Training AlarmOpvolgTeam
- AI-training Copilot
- Schrijven op z'n Nesters
- Woningwaarderingsstelsel

Nesters geven hun werkgeluk

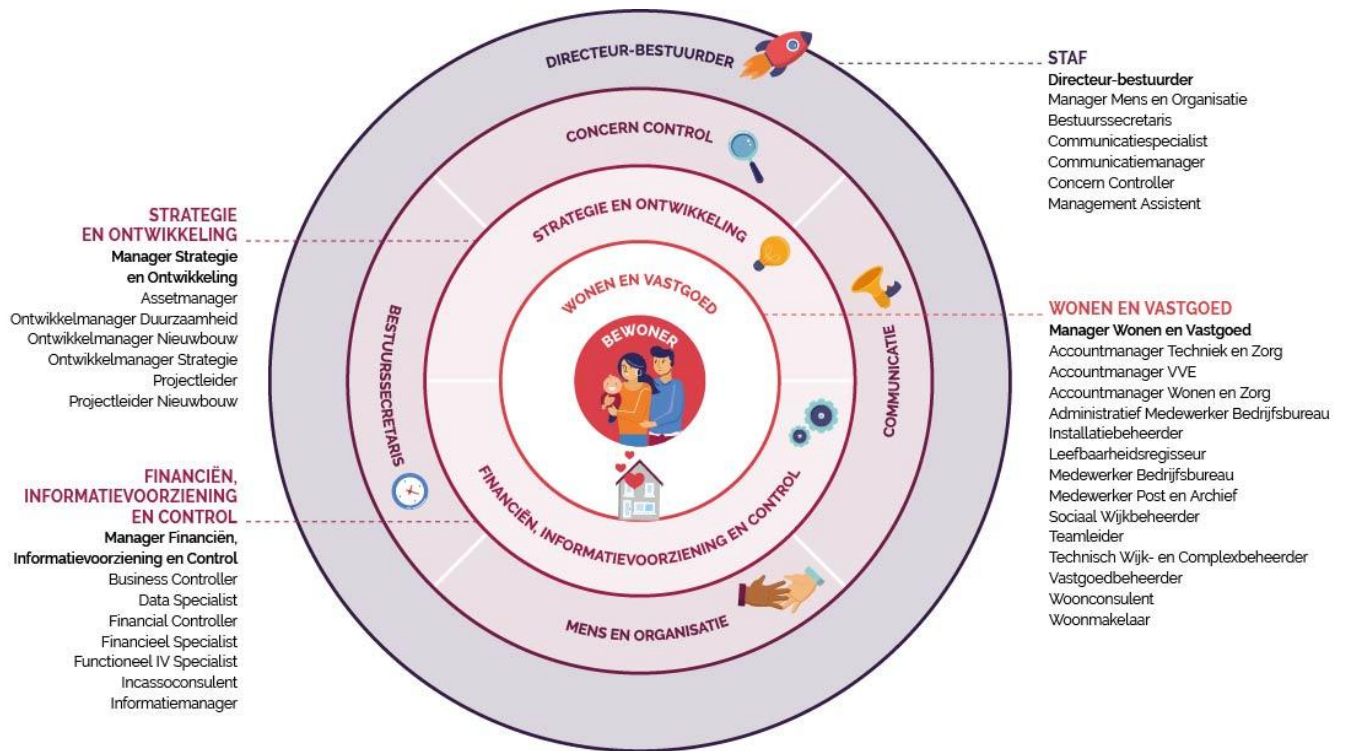
7,3

Grotere activiteiten binnen Nester:

- Scenarioplanning 2025-2040
- Zorgvisie opgesteld
- Bij 10 complexen de magische mix in kaart gebracht
- Dienstverleningsvisie
- Herhaaltrainingen omgaan met agressie
- De eerste geslaagde ontruimingsoefening



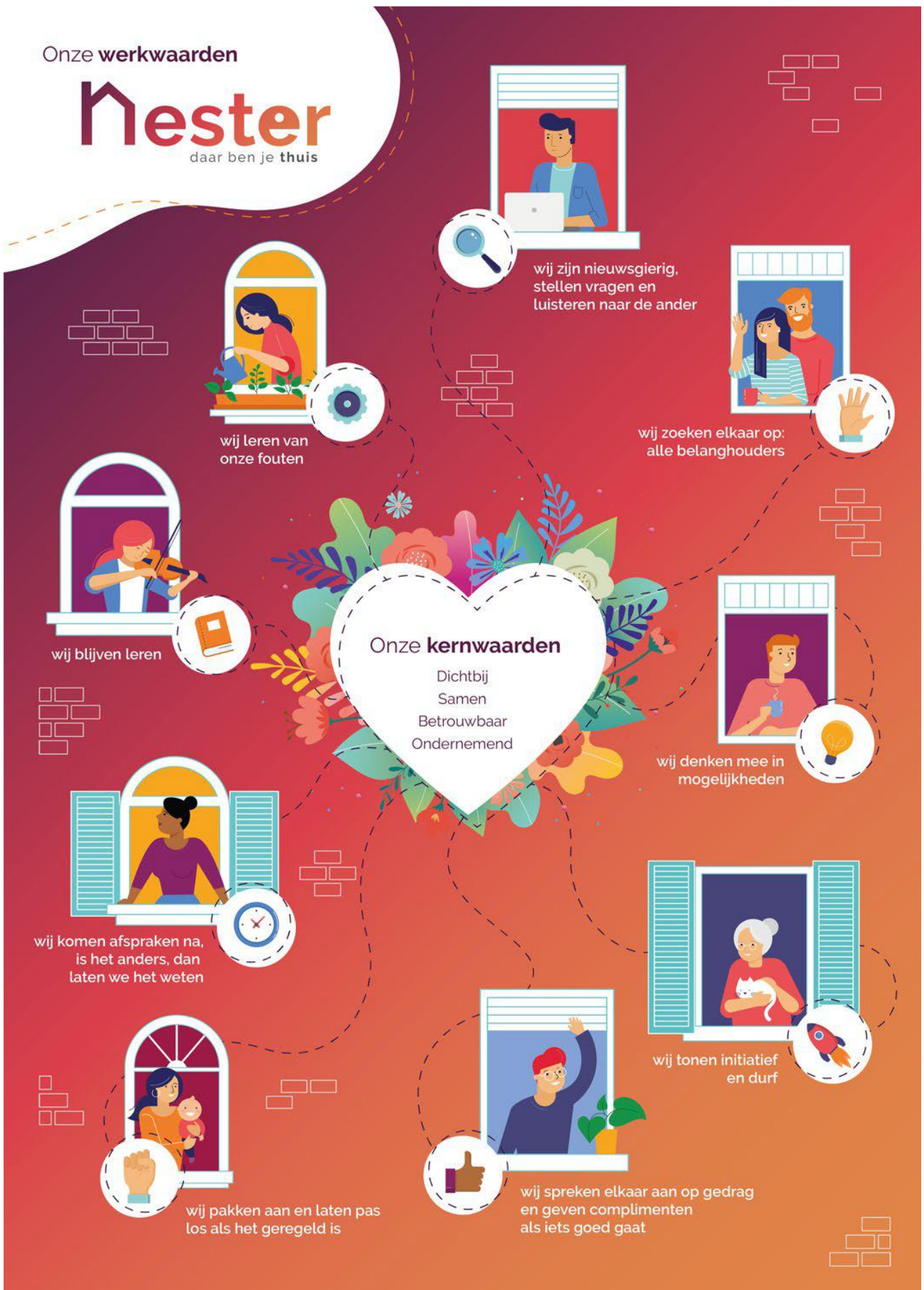
2.6.1 Organisatiestructuur



Peildatum: eind 2025. Behalve de rol van manager, zijn alle functies alfabetisch - en dus niet hiërarchisch- geordend.

2.6.2 Kern- en werkwaarden

Denken en doen als een echte Nester. Kernwaarden: ze klinken mooi maar blijven natuurlijk wel een beetje abstract. Daarom hebben we ze vertaald naar negen concrete werkwaarden.



2.6.3 Sociale aspecten en werkgeluk

Gezonde werkcultuur als basis

Het hebben en behouden van een gezonde werkcultuur stond ook in 2025 hoog op de agenda. De uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek en het Preventief Medisch Onderzoek (PMO) uit 2024 vormden hiervoor een belangrijke basis. Deze inzichten zijn benut tijdens twee strategiemiddagen met een willekeurige groep medewerkers. Samen is verdiept op onze organisatiecultuur: een cultuur die sterk mensgericht is, maar waarin het behalen van resultaten niet uit het oog wordt verloren. Tijdens deze sessies zijn patronen benoemd en zijn concrete acties geformuleerd om hierin verdere verbetering aan te brengen.

Leiderschap en organisatieontwikkeling

Het Managementteam heeft zich in 2025 vier keer verdiept in gezamenlijke ontwikkelthema's. Deze momenten stonden enerzijds in het teken van leiderschapontwikkeling en anderzijds van organisatieontwikkeling. Dit draagt bij aan een heldere koers, onderlinge verbinding en het verder versterken van Nester als organisatie.

Vitaliteit en duurzame inzetbaarheid

Vitale medewerkers blijven een belangrijk aandachtspunt. In 2025 is het vitaliteitsbudget ingevoerd, waarmee Nesters worden gestimuleerd om actief met hun eigen vitaliteit aan de slag te gaan. Nagenoeg alle medewerkers hebben hier gebruik van gemaakt. Hiermee investeren we in duurzame inzetbaarheid en het welzijn van onze medewerkers.

Omgaan met agressie

Agressie komt helaas steeds vaker voor in de maatschappij en ook onze medewerkers krijgen hier meer mee te maken. De trainingen 'Omgaan met agressie' zijn inmiddels een vast onderdeel van ons aanbod. Daarnaast is een getraind agressie-opvolgteam ingericht, dat weet hoe te handelen wanneer we op kantoor geconfronteerd worden met agressieve situaties.

Samenwerking en betrokkenheid

Onze medewerkers hebben in 2025 opnieuw laten zien dat zij tot goede samenwerking in staat zijn. Dit kwam onder andere tot uiting in een geslaagde editie van het Nestival, die met veel enthousiasme door en voor medewerkers is georganiseerd.

Medezeggenschap en veiligheid

In 2025 is een nieuwe Ondernemingsraad gestart. De samenwerking met de OR krijgt steeds verder vorm en is van duidelijke toegevoegde waarde voor Nester. Ook de BHV-organisatie is verder geprofessionaliseerd, met jaarlijkse ontruimingsoefeningen, een uitgebreid BHV-team en herhaaltrainingen die inmiddels *in company* worden verzorgd.

Ontwikkeling en feedback

De Nestgesprekken hebben een nieuwe kwaliteitsimpuls gekregen. Medewerkers bereiden zich nu voor door actief feedback op te vragen bij drie collega's. Dit versterkt de kwaliteit van het gesprek, het eigenaarschap en de feedbackcultuur binnen Nester.

Werkwaarden en verbinding

In 2025 zijn diverse acties ondernomen om de werkwaarden levend te houden en onder de aandacht te blijven brengen. Zo kregen medewerkers de mogelijkheid om een review te geven over ieder MT-lid afzonderlijk. Verbinding vinden we belangrijk binnen Nester; daarom blijven we actief stimuleren dat Nesters vanuit verschillende disciplines elkaar blijven ontmoeten en samenwerken.

3 Goed Bestuur

3.1 Compliance & Privacy

3.1.1 Compliance algemeen

In ons compliancestatuut is vastgelegd hoe we binnen Nester vorm geven aan compliance en hoe de verantwoordelijkheden zijn belegd op dit gebied.

Om dit goed uit te voeren en om meer structuur aan te brengen in complianceverantwoordelijkheden, werken we met een periodiek complianceoverleg. De bestuurssecretaris en de managers zijn daarbij aanwezig en bespreken dan de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en stemmen af hoe dit binnen Nester wordt opgepakt.

Omdat we merkten dat alleen dit overleg niet voldoende is voor een goede borging, hebben we in 2025 een plan opgesteld waarmee we de verantwoordelijkheid voor een goede toepassing van wet- en regelgeving breder willen beleggen en goed willen verankeren in onze processen en bij de betreffende procesexperts. Daarom is in kaart gebracht bij welke processen dit met name speelt en waar eventuele risico's liggen. Die processen zullen als eerste worden aangepakt. Het plan van aanpak hiervoor is vastgesteld en hiermee gaan we in 2026 verder aan de slag.

Naast het complianceoverleg en het plan van aanpak om te zorgen voor een goede borging in de processen, hebben we ook nog altijd het 'juridische uurtje'. Tijdens dit wekelijkse overleg bespreken we in breed verband juridische vraagstukken, zodat er een duidelijk overzicht ontstaat van welke vragen spelen en kennis onderling gedeeld kan worden. Daar waar nodig laten we ons bij staan door externe adviseurs.

3.1.2 Beleidsmatrix

Nester heeft een beleidsmatrix waarin alle beleidsstukken zijn opgenomen. Elk beleidsstuk is voorzien van de datum van de laatste vaststelling, de herzieningsdatum en de verantwoordelijke binnen Nester.

De volgende beleidsstukken zijn in 2025 (opnieuw) vastgesteld:

- Huuraanpassingsbeleid 2025
- Informatiebeveiligingsplan
- Agressieprotocol
- Toewijzingsbeleid
- Privacybeleid
- Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE)
- Governance Framework

3.1.3 Visitatie

Eens per vier jaar moeten corporaties een visitatie laten uitvoeren. In 2024 was dat het geval dus in 2025 is dit niet van toepassing geweest. Wel worden de aanbevelingen die in het rapport zijn gedaan uiteraard meegenomen. Deze bespreken we periodiek en worden gemonitord. Belangrijke aandachtspunten zoals afstemming met de HBV en aandacht voor de werkbelasting binnen de organisatie hebben wij in onze werkprocessen verankerd.

3.1.4 Periodiek bezoek Aw en toezichtsbrief

In 2025 hebben we geen specifieke toezichtsbrief van de Aw ontvangen. Hier zijn in het verslagjaar 2025 dus geen bijzonderheden over te vermelden. Wel hebben wij van de Aw de jaarlijkse rechtmatigheidsbrief ontvangen en op basis daarvan ons beleid tot intermediaire verhuur aangescherpt.

3.1.5 Periodieke bespreking Governancecode

Zowel in het MT als in de RvC is stilgestaan bij de bepalingen uit de Governancecode en is de checklist die daar ieder jaar voor gebruikt wordt, besproken. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Aan de bepalingen uit de code wordt voldaan.

Wel is dit jaar naar aanleiding van de herziene Governancecode specifiek aandacht geweest voor nevenfuncties en vastgoedbezit. Dit is niet alleen met de bestuurder en RvC besproken, maar is ook breed in de organisatie uitgevraagd onder alle medewerkers. Hieruit zijn geen bijzonderheden te vermelden. De door medewerkers opgegeven nevenfuncties en vastgoedbezit zijn genoteerd en dit zal periodiek opnieuw worden uitgevraagd. Geconcludeerd is dat van tegenstrijdigheden of onverenigbaarheid geen sprake is.

Naar aanleiding van de herziene Governancecode is ook het Governance Framework van Nester, waarin per principe uit de code is aangegeven welke interne stukken Nester daarover heeft opgesteld, herijkt en opnieuw vastgesteld.

Verder is in 2025 gewerkt aan de herijking van de Integriteitscode. Deze zal in het eerste kwartaal van 2026 gereed zijn. Dan zal hier ook weer organisatiebreed aandacht aan besteed worden. Binnen het MT wordt ook periodiek stilgestaan bij het onderwerp integriteit. Zo is de leidraad die de Aw hierover uitbracht uitgebreid besproken en bespreken we jaarlijks of er meldingen op dit gebied binnengekomen zijn. In 2025 zijn geen meldingen binnengekomen. Ook de externe vertrouwenspersoon heeft aangegeven in 2025 geen meldingen of reacties ontvangen te hebben.

Daarnaast wordt als standaard onderdeel van het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers, ook altijd een overleg gepland waarin de Integriteitscode uitgebreid wordt toegelicht en doorgenomen.

3.1.6 Klachten

Nester wil zoveel mogelijk klachten voorkomen, maar het is een utopie om te geloven dat er nooit iets misgaat. We beschouwen een klacht als een reflectie, als een leermoment hoe Nester zaken beter of anders kan doen.

In 2025 is het nieuwe klachtenproces opgestart. Qua aantallen komt daaruit het volgende naar voren:

	Ultimo 2024	T1 - 2025	T2 cum - 2025	T3 cum - 2025
Totaal klachten	6	47	86	119
Geschillencommissie (ingediend)	1	0	1	1
Huurcommissie (ingediend)	9	2	3	4
Aantal gerechtelijke zaken Wijkteams	0	0	0	0

We hebben in 2025 meer inzicht gekregen in ingediende klachten doordat ze zijn ingediend via het SSS (*self service scenario*). We ervaren dat het aantal ingediende klachten vanwege de laagdrempeligheid toeneemt ten opzichte van 2024. Dit vinden wij positief: bewoners worden gehoord en de melding komt eerder op de juiste plek terecht. Ook kunnen we straks over langere termijn trends per complex gaan herkennen. We zien dat de 119 klachten vaak vragen of herhaalklachten bevatten. We maken hierbij geen onderscheid tussen terechte of onterechte klachten. Daar gaan we in 2026 verder op sturen.

Het aantal escalaties richting Huurcommissie, Geschillencommissie en rechtbank blijft laag en is lager dan 2024.

3.1.7 Managementletter

De adviezen uit de managementletter worden besproken met het MT. Hieruit volgen actiepunten die worden geprioriteerd. Onze Business Controllers monitoren niet alleen actief de opvolging van de verbeterpunten, maar werken ook samen met de interne verantwoordelijken om te zorgen dat deze aanbevelingen leiden tot een verbetering van de interne beheersing. De opvolging en doorgevoerde verbeteringen worden eveneens besproken in het MT.

3.1.8 Privacy & Informatiebeveiliging

Specifiek ten aanzien van privacy- en informatiebeveiligingswetgeving is er binnen Nester een Commissie Informatiebeveiliging en Privacy.

In deze commissie is periodiek aandacht voor privacy en informatiebeveiliging. De Privacy Officer, Security Officer en de Manager Financiën, Informatievoorziening en Control maken hier standaard deel van uit. Ieder jaar wordt een jaarplan met daarin benoemd de prioriteiten en belangrijkste acties voor het komende jaar.

In onze procesbeschrijvingen worden, indien van toepassing, de privacy- en informatiebeveiligingsaspecten benoemd. Binnen de commissie is besproken dat de borging nog beter zou kunnen door in de doorontwikkeling van de processen mee te nemen dat de Privacy Officer en de Security Officer aan de voorkant worden betrokken. Zo kunnen zij proactiever meedenken en eventuele risico's op dit gebied nog beter en eerder signaleren. Dit zal in 2026 verder worden uitgewerkt.

In 2025 zijn verder enkele beleidsstukken herijkt, zoals de privacyverklaring en het privacybeleid zodat deze weer up-to-date zijn. Daarnaast is op basis van een externe audit een nieuw informatiebeveiligingsjaarplan opgesteld.

3.2 Risicomanagement

Als kader voor risicomanagement hanteert Nester een risicomanagementbeleid waarin is vastgelegd welke typen risico's worden onderscheiden en hoe verantwoordelijkheden voor beheersing zijn belegd. Risicomanagement vormt daarmee, in samenhang met compliance, een structureel onderdeel van de interne beheersing en de planning- en controlcyclus.

Voor de inrichting van de interne beheersing volgt Nester het *three linesmodel*. De eerste lijn, onder leiding van de lijnmanager, is primair verantwoordelijk voor het beheersen van processen en de bijbehorende operationele risico's en voor het naleven van wet- en regelgeving binnen de dagelijkse uitvoering. Hiermee wordt geborgd dat compliance en risicobeheersing zoveel mogelijk aan de voorkant in processen zijn verankerd. In 2026 start Nester met continu verbeteren waarbij multidisciplinair naar verbetermogelijkheden in processen gekeken gaat worden en uiteraard ook oog is voor risico's en de beheersing daarvan.

De tweede lijn wordt gevormd door Financial Control en Business Control. Zij ondersteunen en adviseren de eerste lijn bij het identificeren, analyseren en beheersen van risico's en fungeren als *sparringpartner* bij vraagstukken op het snijvlak van rechtmatigheid, doelmatigheid en financiële beheersing. Business Control levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de vertaling van strategische en operationele risico's naar beheersmaatregelen en managementinformatie.

De derde lijn, Concern Control, richt zich op de opzet en werking van het risicomanagementsysteem als geheel. Deze functie voert interne audits uit en toetst of de inrichting en werking van beheersmaatregelen aansluiten bij de strategische risico's en de vastgestelde risicobereidheid. Hierdoor kan Concern Control zich steeds meer richten op tactische en strategische risico's en op de samenhang tussen risico's, beleid en uitvoering.

Nester onderschrijft en past de Governancecode Woningcorporaties toe. Het in dit hoofdstuk beschreven risicomanagement geeft invulling aan de uitgangspunten van de Governancecode, met name waar het gaat om het bewust en structureel beheersen van risico's, een heldere rolverdeling tussen bestuur, toezicht en organisatie en een transparante verantwoording richting de Raad van Commissarissen. Risicomanagement vormt daarmee een integraal onderdeel van goed bestuur en toezicht binnen Nester en ondersteunt een zorgvuldige en evenwichtige afweging tussen maatschappelijke opgaven, financiële continuïteit en uitvoerbaarheid.

3.2.1 Strategische risico's

De strategische risico's van Nester worden in belangrijke mate beïnvloed door externe ontwikkelingen waarop de organisatie slechts beperkt invloed heeft. Veranderend en soms onvoorspelbaar rijksbeleid vergroot het politieke risico en zet druk op de financiële continuïteit en

investeringsruimte. Tegelijkertijd nemen maatschappelijke uitdagingen in wijken toe, wat het leefbaarheidsrisico versterkt en hogere eisen stelt aan samenwerking met gemeenten en zorgpartners. Ook de verduurzamingsopgave, digitalisering en klimaatverandering leiden tot toenemende financiële, operationele en strategische risico's.

Deze context vraagt om een samenhangende en realistische benadering van risicomanagement, waarin expliciete keuzes worden gemaakt en ambities voortdurend worden afgewogen tegen financiële draagkracht en uitvoerbaarheid.

Om deze risico's beheersbaar te houden, hanteert Nester de volgende uitgangspunten voor risicobeheersing:

- **Politiek risico:** sturen op scenariodenken in de meerjarenbegroting, zodat tijdig kan worden bijgestuurd bij beleidswijzigingen en de financiële continuïteit gewaarborgd blijft.
- **Leefbaarheidsrisico:** versterken van de wijkgerichte aanpak door duidelijke rolafbakening met ketenpartners en gerichte prioritering van inzet op de meest kwetsbare wijken.
- **Energietransitie- en klimaatrisico:** hanteren van een gefaseerde en haalbare verduurzamingsstrategie, gekoppeld aan beschikbare middelen en uitvoeringscapaciteit, met expliciete aandacht voor klimaatadaptatie in vastgoed- en onderhoudsbeleid.
- **Cybersecurityrisico:** structureel investeren in informatiebeveiliging, bewustwording bij medewerkers en periodieke toetsing van maatregelen om digitale risico's tijdig te onderkennen en te beheersen.
- **Overkoepelend:** borgen van risicomanagement als vast onderdeel van de planning- en controlcyclus, waarbij strategische risico's periodiek worden herijkt en expliciet worden betrokken bij besluitvorming in MT en RvC.

Met deze aanpak blijft Nester wendbaar en in control in een steeds complexere en minder voorspelbare externe omgeving.

3.2.2 Risicobereidheid/Interne normen

In het afgelopen jaar zijn de strategische risico's opnieuw beoordeeld. In het verlengde daarvan zijn ook de interne financiële kaders voor de ICR en de LTV tegen het licht gehouden. In de vorige meerjarenbegroting was de interne ICR-norm voor alle begrotingsjaren vastgesteld op 1,5. De in eerdere meerjarenbegrotingen gehanteerde strengere interne norm bleek echter te schuren met de ruimte die Nester nodig heeft om invulling te geven aan de Nationale Prestatieafspraken.

Omdat Nester scherp stuurt om haar volkshuisvestelijke opgave te kunnen blijven realiseren, en het politieke risico door onvoorspelbaar rijksbeleid wordt aangemerkt als een van de belangrijkste strategische risico's, is ervoor gekozen te blijven werken met een 'vluchtstrook' bij de ICR. Met de Raad van Commissarissen is afgesproken dat Nester gecontroleerd mag bewegen richting de externe norm.

De interne norm voor de LTV is daarbij losgelaten, omdat de externe norm reeds voldoende rekening houdt met een financiële buffer. Deze benadering past binnen een bredere ontwikkeling in de corporatiesector, waarin de financiële sturing zich steeds meer richt op kasstromen en uitvoerbaarheid. Bij veel woningcorporaties is de ICR, mede door stijgende rente, hogere onderhoudslasten en onzeker rijksbeleid, bepalend voor de investeringsruimte, terwijl vermogensratio's minder knellend zijn.

Dit betekent dat het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken in toenemende mate vraagt om fasering, prioritering en het maken van expliciete keuzes, zodat Nester ook op de lange termijn binnen verantwoorde financiële kaders kan blijven opereren.

3.2.3 Procesmanagement en operationele risico's

Procesmanagement vormt bij Nester een belangrijk onderdeel van de interne beheersing en is ingericht volgens het *three-lines-model*. Lijnmanagers zijn als proceseigenaar verantwoordelijk voor het beschrijven van processen en het identificeren en beheersen van de bijbehorende operationele risico's. Zij borgen dat processen actueel zijn en dat risico's en beheersmaatregelen passend zijn bij de uitvoering van het werk.

Business Control ondersteunt vanuit de tweede lijn de proceseigenaren en procesexperts bij het opstellen en actualiseren van procesbeschrijvingen, het identificeren van risico's en het formuleren van beheersmaatregelen. Daarbij wordt gewerkt met risicocontrolematrices per proces, met focus op de belangrijkste (*key*) risico's en bijbehorende *key controls*. Concern Control fungeert als sparringpartner bij het wegen van risico's en het aanscherpen van beheersmaatregelen, met specifieke aandacht voor de samenhang tussen operationele risico's en strategische doelstellingen.

In 2024 is gestart met het systematisch opzetten van risicocontrolematrices voor proces- en frauderisico's. Deze worden periodiek besproken en geactualiseerd in multidisciplinaire procestafels, waarin naast de proceseigenaar en procesexpert ook relevante disciplines zoals Business Control, privacy en informatiebeveiliging betrokken zijn. Hiermee wordt geborgd dat risico's integraal worden beoordeeld en dat beheersmaatregelen aansluiten bij wet- en regelgeving, beleid en de dagelijkse praktijk.

In vervolg hierop wordt gewerkt aan een organisatiebreed overzicht van procesrisico's, waarbij risico's onderling worden gewogen en onderscheid wordt gemaakt tussen eerste- en tweedelijns controles. Bevindingen uit audits en managementletters vormen input voor het verder verbeteren en aanscherpen van processen en beheersmaatregelen. Op deze wijze blijft Nester continu werken aan het versterken van procesbeheersing en het beheersen van operationele risico's.

3.2.4 Frauderisico's en frauderisico-analyse

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties en de verwachtingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hecht Nester groot belang aan het structureel identificeren, beoordelen en beheersen van integriteits- en frauderisico's. Deze risico's zijn bij Nester expliciet ingebed in het *three-lines-model* en vormen een vast onderdeel van de planning- en controlcyclus. Het MT is als proceseigenaar primair verantwoordelijk voor het beheersen van deze risico's binnen hun processen, terwijl Business Control en Concern Control vanuit de tweede en derde lijn ondersteunen, toetsen en waar nodig bijsturen.

De door de Aw in 2024 gesignaleerde belangrijkste frauderisico's hebben met name betrekking op onderhouds- en investeringsprocessen en de samenwerking met externe partijen. Het gaat daarbij onder meer om risico's op het te veel betalen voor onderhoud en investeringen, facturatie van niet geleverde of onjuist gespecificeerde werkzaamheden, oneigenlijk meerwerk, belangenverstremgeling bij aanbestedingen, en fraude door (onder)aannemers en installateurs. Deze risico's zijn door Nester expliciet betrokken bij de herijking van de frauderisicoanalyse en vertaald naar een risicocontrolematrix per proces, waarbij *key controls* zijn benoemd rond opdrachtverlening, factuurcontrole, functiescheiding en contractmanagement. Door Business Control worden, sinds de ketensamenwerking nu vier jaar geleden, 2^e lijns audits uitgevoerd op het reparatieonderhoud.

In de handreiking van 2025 benadrukt de Aw aanvullend het toenemende risico op fraude bij woningtoewijzing, onder meer door onrechtmatige bevoordeling, manipulatie of vervalsing van inkomensgegevens, en kwetsbaarheden in ondersteunende ICT-systemen. Nester heeft deze risico's expliciet ondergebracht binnen de verhuurproces. Binnen de procestafels zijn of worden deze risico's besproken en zijn beheersmaatregelen aangescherpt, waaronder extra

controles op gegevensaanlevering, expliciete vastlegging van besluitvorming, en een heldere rolverdeling tussen uitvoering en controle.

De frauderisico's zijn door Business Control en Concern Control gezamenlijk met het managementteam herijkt en geprioriteerd in een top 10, met per risico een benoemde actiehouder en concrete verbetermaatregelen. De belangrijkste risico's die Nester onderkent liggen met aanbestedingsfraude, betalen voor fictieve diensten of producten, te veel betalen voor diensten of producten, ongewenste en onrechtmatige verplichting aangaan en te veel betalen voor onderhoud en investeringen in de lijn met de belangrijkste door Aw gesignaleerde frauderisico's. In deze herijking is nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen bruto en nettofrauderisico's, zodat inzichtelijk is welk restrisico resteert na toepassing van beheersmaatregelen en of dit past binnen de vastgestelde risicobereidheid van Nester. Deze top 10 bestaat uit de volgende risico's:

Nr.	Risico	Beheersmaatregel
1.	Internetfraude	Informatiebeveiligingsbeleid dat geborgd is de organisatie. Bestaan en werking wordt periodiek getest. Het securityniveau is aanmerkelijk verhoogd. Periodieke awarenessstraining medewerkers.
2.	Management override	Alle statuten en beleidsstukken waarin kaders en regels staan beschreven zijn beheersmaatregelen vooraf beschreven. Daarnaast vinden achteraf de 2e en 3e lijn controles en governance toetsen plaats.
3.	Misbruik werktijd (verlof)	Integriteitscode hanteren en dit leefbaar houden, in een kleine organisatie is er eenvoudig zicht op wat er gedaan moet worden en wie dat moet doen. Daarnaast vindt er sturing op output plaats.
4.	Aanbestedingsfraude	Het inkoopbeleid van Nester hanteren, hierin worden 2 ^e lijns toetsen gedaan op het goed hanteren van de spelregels.
5.	Betalen voor fictieve diensten en producten	Inkoopbeleid, integriteitsbeleid/code en functiescheiding. Daarnaast is er een procuratieregeling.
6.	Te veel betalen voor diensten en producten	Inkoopbeleid, integriteitsbeleid/code en functiescheiding. Daarnaast is er een procuratieregeling.
7.	Ongewenste en onrechtmatige verplichting aangaan	Inkoopbeleid, integriteitsbeleid/code en functiescheiding. Daarnaast is er een procuratieregeling.
8.	Te veel betalen voor onderhoud en/of investeringen	Hiervoor hebben we jaarlijkse afspraken en een prijzenboek. Daarnaast vinden diverse 1 ^e en 2 ^e lijnscontroles plaats. Voor zowel onderhoud als investeringen geldt dat Nester meerjarencontracten heeft afgesloten.
9.	AVG-fraude	Een nulmeting op AVG. Hierop worden vervolgens verbeterpunten geïmplementeerd en geborgd.
10.	Diefstal via verkeerde bankrekeningnummers	Functiescheiding op wijziging crediteurstamgegevens, inkoop, factuurcontrole en betalingen.

De voortgang op de beheersmaatregelen wordt periodiek gemonitord via de tertiaalrapportages en besproken in het managementteam. Business Control bewaakt daarbij de samenhang tussen risico-inschatting, beheersmaatregelen en managementinformatie, terwijl Concern Control vanuit haar auditrol toetst of de opzet en werking van de maatregelen in de praktijk effectief zijn. Bevindingen uit interne audits en managementletters worden structureel benut om processen en controles verder te versterken. De Raad van Commissarissen wordt periodiek geïnformeerd over de uitkomsten van de frauderisico-analyse en de voortgang van de beheersmaatregelen, waarmee Nester aantoonbaar *in control* is ten aanzien van integriteit en fraude.

3.3 Verstandig omgaan met ons geld en een duurzaam prestatie­model

De volkshuisvestelijke opgaven waarvoor Nester staat, spelen zich af in een context van toenemende financiële en beleidsmatige onzekerheid. Sectorbrede analyses van Aedes en de Autoriteit woningcorporaties laten zien dat het kernvraagstuk voor woningcorporaties niet zozeer ligt in het beschikbare vermogen, maar in de ontwikkeling van de operationele kasstromen. Stijgende onderhouds- en rentelasten, hogere fiscale druk en een gematigde groei van huuropbrengsten zetten de investeringsruimte structureel onder druk. Deze ontwikkelingen vragen om expliciete keuzes en een zorgvuldige afweging tussen maatschappelijke ambities en financiële draagkracht.

Tegen deze achtergrond heeft Nester haar risicobereidheid opnieuw tegen het licht gehouden. Daarbij is bewust gekozen voor een beheerste, maar niet risicomijdende benadering. Nester accepteert dat het realiseren van haar maatschappelijke opgaven gepaard gaat met financiële risico's, mits deze bewust, expliciet en binnen vooraf vastgestelde kaders worden genomen. Politieke onzekerheid en kasstroomdruk worden aangemerkt als dominante strategische risico's. Dit betekent dat Nester bereid is tijdelijk dichter tegen externe normen aan te sturen, zolang de financiële continuïteit op de middellange en lange termijn aantoonbaar geborgd blijft en tijdig kan worden bijgestuurd.

Deze gezamenlijke duiding onderstreept het belang van scherpe keuzes, scenariodenken en het voortdurend bewaken van de balans tussen maatschappelijke impact en financiële draagkracht. Nester blijft hierover, samen met andere corporaties en via Aedes, in gesprek met het Rijk en gemeenten over de voorwaarden waaronder de volkshuisvestelijke opgaven duurzaam gerealiseerd kunnen worden. Om de maatschappelijke doelen haalbaar te houden, kiest Nester daarnaast voor samenwerking met zorgpartners en marktpartijen en wordt ingezet op innovatie via pilots op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en nieuwe technologieën, met oog voor schaalbaarheid en betaalbaarheid.

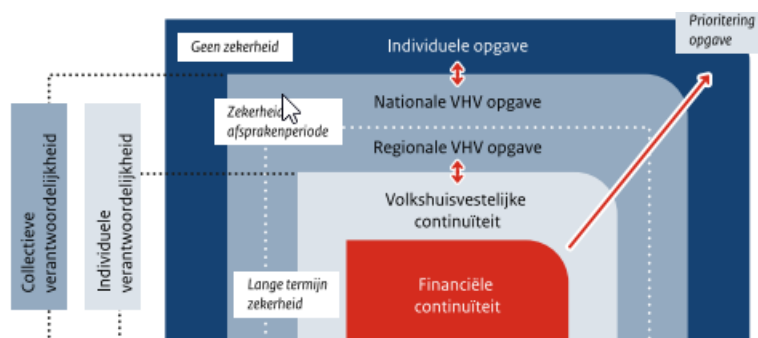
Nester staat voor grote financiële opgaven in een context van toenemende onzekerheid. Politieke ontwikkelingen, stijgende kosten en ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen zetten de financiële ruimte onder druk. Hoewel Nester geen vermogende woningcorporatie is, verkeert de organisatie momenteel in een financieel gezonde positie. Tegelijkertijd heeft de aangekondigde maatregel in de Voorjaarnota van 2025 over een mogelijke huurbevrozing voor sociale huurwoningen duidelijk gemaakt dat deze positie niet vanzelfsprekend is. Een dergelijke maatregel heeft directe gevolgen voor de kasstromen en daarmee voor het onderhouds- en investeringsprogramma. Deze onzekerheid heeft de noodzaak van scenariodenken verder versterkt.

Om ook op de langere termijn financieel gezond te blijven, heeft Nester de afgelopen jaren scherpe keuzes gemaakt. De voorgenomen (inkomensafhankelijke) huurverhogingen waren noodzakelijk om investeringen in kwaliteit, duurzaamheid en nieuwbouw mogelijk te maken. Nu deze ruimte verder onder druk komt te staan, is het onvermijdelijk het beleid voortdurend te blijven herijken. Het doel daarbij is het behoud van een duurzaam prestatie­model dat zowel de continuïteit van de organisatie als de volkshuisvestelijke opgaven ondersteunt.

Het duurzaam prestatie­model fungeert hierbij als het centrale afwegingskader. Investeringen in betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid worden beoordeeld in samenhang met de vastgestelde risicobereidheid en de beschikbare kasstromen. Niet alles kan tegelijk en niet alle ambities kunnen gelijktijdig worden gerealiseerd. Dit vraagt om fasering, prioritering en het expliciet maken van keuzes, met een focus op de meest urgente volkshuisvestelijke opgaven in het kerngebied van Nester.

Het duurzaam prestatie­model (DPM), zoals ontwikkeld door Aedes en VRO in samenwerking met WSW en de Autoriteit woningcorporaties, vormt hiervoor het kader. Dit model beschrijft welke financiële buffers woningcorporaties mogen aanhouden bij de uitvoering van hun taken. Uitgangspunt is dat middelen worden ingezet binnen de grenzen van volkshuisvestelijke

continuïteit, waarbij landelijke en regionale opgaven leidend zijn. Pas wanneer er voldoende financiële balans is, ontstaat ruimte voor eigen beleid of aanvullende lokale afspraken.



Bij de beoordeling van de financiële continuïteit hanteert Nester de drie uitgangspunten uit de Nationale Prestatieafspraken. Allereerst geldt dat investeringen in de bestaande woningvoorraad in principe uit de operationele kasstroom moeten worden gefinancierd. Investerings die nu worden gedaan, zoals nieuwbouw, vragen in de toekomst opnieuw om middelen voor onderhoud en renovatie. Wanneer deze investeringen niet uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald, moeten leningen worden aangetrokken of woningen worden verkocht. Dit is niet wenselijk. Door de forse duurzaamheidsinvesteringen in de periode 2024–2026, met als doel om eind 2026 geen woningen met energielabel E, F of G meer te hebben, wordt deze norm tijdelijk niet gehaald. De Interest Coverage Ratio (ICR) ligt in deze jaren onder de gewenste sturingsbandbreedte, maar herstelt zich vanaf 2028. In 2025 is de Duurzaamheidsvisie opgesteld met een concrete invulling van de opgave, passend binnen de financiële kaders.

Het tweede uitgangspunt betreft het behoud van het eigen vermogen. De snelheid en omvang van onrendabele investeringen leiden tot een afname van het eigen vermogen. Bij nieuwbouw en investeringen in de portefeuille wordt daarom expliciet gestuurd op risicobeheersing. Nieuwe projecten kennen in de eerste jaren een negatieve kasstroom, waardoor zij druk leggen op de operationele exploitatie. Deze risico's worden bewust geaccepteerd vanuit de maatschappelijke opdracht, maar alleen indien zij passen binnen de totale risicobereidheid en het langetermijnperspectief van financiële continuïteit. Dit vraagt om scherpe toetsing van investeringsbesluiten, scenario-analyses en continue monitoring via de planning- en controlcyclus.

De kosten van investeringen vertalen zich niet volledig terug in de waarde. De onrendabele top kan slechts ten dele uit operationele kasstromen en verkoopopbrengsten worden gefinancierd, waardoor het eigen vermogen afneemt. Desondanks blijft de solvabiliteit van Nester op basis van marktwaarde op een stabiel niveau, wat betekent dat de verhouding tussen eigen vermogen en totaal vermogen in stand blijft.

Het derde uitgangspunt betreft investeringen die met leningen worden gefinancierd. Deze brengen extra rentelasten met zich mee. Wanneer nieuwbouwwoningen de eigen rentelasten niet opbrengen, zal de operationele kasstroom van de overige portefeuille deze lasten moeten dragen. Hierdoor blijft minder ruimte over voor investeringen in het bestaande bezit. Momenteel kent de nieuwbouw, inclusief beheer en onderhoud, een negatieve exploitatie.

De financiële opgaven waarvoor Nester staat vragen om blijvend realisme, scherpe prioritering en een zorgvuldige afweging tussen maatschappelijke ambities en financiële draagkracht. Externe ontwikkelingen, zoals onzeker rijksbeleid, stijgende kosten en toenemende fiscale druk, beperken de ruimte om gelijktijdig te investeren in betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid. Dit vraagt om een duurzaam prestatie-model waarin keuzes expliciet worden gemaakt en investeringen gefaseerd worden uitgevoerd.

De fiscale context speelt hierbij een steeds grotere rol. De vennootschapsbelasting en de werking van de ATAD-regelgeving, met name de renteaftrekbeperking, hebben directe invloed op de operationele kasstromen en daarmee op de investeringscapaciteit van Nester. Hoewel deze regels zijn gericht op het beperken van excessieve financiering, raken zij woningcorporaties in het hart van hun financieringsmodel, waarin lenen noodzakelijk is om maatschappelijke opgaven te realiseren. Dit onderstreept het belang van scherp sturen op kasstromen, financieringsstructuur en fiscale effecten bij investeringsbeslissingen.

Samenvattend blijft Nester financieel gezond, maar is deze positie niet vanzelfsprekend. Door maatschappelijke keuzes expliciet te verbinden aan financiële kaders en risicobereidheid borgt Nester dat zij ook in een steeds minder voorspelbare omgeving bewust, beheerst en transparant blijft sturen. Het duurzaam prestatiemodel en de vastgestelde risicobereidheid vormen samen het fundament voor een zorgvuldige afweging tussen ambitie, uitvoerbaarheid en financiële continuïteit.

3.3.1 Financiële ratio's

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetst onze financiële gezondheid op drie onderdelen: liquiditeit, vermogen en onderpand. In 2024 zijn de landelijke normen door het WSW geëvalueerd en herzien, dit met name als gevolg van de nieuwe beleidswaardemethodiek zoals deze later in dit hoofdstuk wordt toegelicht. Naast de landelijke normen hanteert Nester een interne norm die iets strenger is. Zo ontstaat een vluchtstrook om tijdig te kunnen bijsturen bij ongewenste in- en met name externe ontwikkelingen. Uit de onderstaande tabel blijkt dat wij in 2025 voldoen aan de landelijke normen. Zoals eerder aangegeven, liggen hier scherpe keuzes aan ten grondslag.

- Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen: is er nu en in de toekomst voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Ratio's	WSW-norm	Interne norm	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
<i>Continuïteitsratio's:</i>				
ICR	Min 1,4	Min 1,5	1,70	1,53
LTV	Max 70%	Max 70%	44,87%	49,24%
Solvabiliteit	Min 30%	Min 30%	54,12%	50,44%
<i>Discontinuïteitsratio's:</i>				
Dekkingsratio	Max 70%	Max 70%	29,25%	31,44%
Onderpandratio	Max 70%	Max 70%	28,70%	34,80%

Uit de bovenstaande tabel kunnen we concluderen dat Nester in 2025 alle externe normen met betrekking tot de ratio's haalt. De meest kritische ratio voor ons is de ICR, zowel in 2025 als in de komende jaren. Het is dan ook niet verwonderlijk dat we eerder in de tekst hebben aangegeven dat we jaarlijks belangrijke beslissingen moeten nemen om een duurzaam prestatiemodel te behouden.

3.3.2 Kasstroom en ICR

De DAEB-ICR van Nester ligt in de afgelopen jaren, en dat is voor 2025 niet anders, beduidend lager dan het sectorgemiddelde. Zoals in paragraaf 3.2 is toegelicht, past deze positie binnen de

vastgestelde risicobereidheid van Nester, waarbij kasstroomdruk en politieke onzekerheid als dominante strategische risico's worden onderkend. Nester is daarbij weliswaar niet vermogend, maar verkeert financieel in een gezonde positie.

Om de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk volkshuisvestelijk in te zetten, is met de Raad van Commissarissen afgesproken dat Nester in deze fase niet hoeft te voldoen aan de interne ICR-norm van 1,5, waarbij binnen de vastgestelde risicobereidheid wordt gestuurd op een ICR van minimaal 1,4 en tijdig wordt bijgestuurd indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Hiermee wordt de bestuurlijk afgesproken vluchtstrook tussen de interne en externe norm bewust benut, passend bij een beheerste maar niet risicomijdende benadering. Deze sturing vindt plaats op het scherpst van de snede en vraagt om continue monitoring en tijdige bijsturing.

3.3.3 Financierien

Nester stuurt op basis van haar financieringsstrategie. In deze strategie is het beleid vormgegeven met betrekking tot de financiering van Nester op langere termijn. Naast het Portefeuilleplan zijn het Koersplan, gewenste risicoprofiel en het financieel beleid en beheer belangrijke onderdelen in de financieringsstrategie. De financiële positie en structuur sluit aan bij ons Koersplan, waarborgt de toekomstige investeringscapaciteit en toegang tot de kapitaalmarkt, biedt voldoende zekerheid en flexibiliteit in de externe financiering en zorgt voor optimale financieringskosten binnen het gekozen risicokader.

Een goede financieringsstrategie is belangrijk, omdat ons vermogen in stenen zit en niet op de bank staat. Hierdoor wordt een groot deel van nieuwe investeringen extern gefinancierd. Naast geld lenen, verkopen wij overigens ook woningen en benutten we de operationele kasstroom zo optimaal mogelijk.

De liquiditeit wordt zorgvuldig bewaakt door de inkomende en uitgaande kasstromen te begroten en vervolgens voortdurend te toetsen of bijstelling nodig is.

Het ontvangen en uitgegeven geld over 2025 ziet er als volgt uit:

(x€1.000)	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Uitgegeven in 2025			
- Voor nieuwbouw investeringen	1.489	4.955	6.444
- Voor verduurzaming	14.336	315	14.651
- Aankopen en overig	1.088	264	1.352
			22.447
Ontvangen uit verkoop	7.590	457	8.047
Ontvangen uit operationele kasstroom	4.808	1.451	6.258
Ontvangen van verbindingen	74	0	74
			14.380
Tekort			8.067
Gefinancierd met nieuwe leningen	4.830	3.816	9.296
Toename beschikbare liquide middelen			1.229

In 2025 is voor €34,5 miljoen (2024 €32,5 miljoen) nieuwe leningen aangetrokken. Het totaal geleende bedrag is eind 2025 €299.606 miljoen. Per gewogen verhuureenheid is de nominale schuld €43.960 (2024 €42.258). De gemiddelde rentevoet is 2,994% (2024: 3,057%).

3.3.4 Ons resultaat in 2025

Resultaat (* € 1.000)	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Jaarrekening 2024
Bedrijfsopbrengsten	54.637	52.380	52.363
Bedrijfslasten	-34.105	-33.934	-33.094
Waardeveranderingen	74.122	16.452	48.789
Financiële baten en lasten	-8.575	-8.815	-8.522
Belastingen en deelnemingen	-486	-2.939	-2.624
Resultaat	85.594	23.144	56.912

Het nettoresultaat over 2025 is € 85,6 miljoen (2024 € 56,9 miljoen). Het verschil in resultaat wordt hoofdzakelijk verklaard door de waardeverandering van ons bezit. De invloed van Nester op de waarde van haar bezit is beperkt, dit is hoofdzakelijk een gevolg van externe marktontwikkelingen. De bedrijfsopbrengsten zijn licht gestegen door de doorgevoerde gemaximeerde huurverhoging. Hier tegenover zien we ook een kleine daling in de kosten door nauwkeurige sturing.

3.3.5 Waarde van ons vastgoed

Nester waardeert haar vastgoed in lijn met de geldende wet- en regelgeving en de sectorafspraken binnen de volkshuisvesting. Tot en met verslagjaar 2025 wordt het vastgoed in de jaarrekening gepresenteerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, met daarnaast een toelichting op de beleidswaarde. Vanaf de jaarrekening 2026 wordt de beleidswaarde de leidende waarderingsgrondslag op de balans.

De beleidswaarde sluit nadrukkelijk aan bij het beleid van Nester als sociale huisvester en geeft inzicht in de structurele verdien capaciteit van het vastgoed. In tegenstelling tot de marktwaarde, die sterk wordt beïnvloed door externe marktontwikkelingen en ongerealiseerde herwaarderingen, is de beleidswaarde gebaseerd op de kasstromen die voortvloeien uit het daadwerkelijk gevoerde beleid. Daarmee vormt de beleidswaarde niet alleen een waarderingsgrondslag, maar ook een belangrijk sturingsinstrument voor investeringsafwegingen, risicomangement en langetermijnplanning. Voor verslagjaar 2025 heeft de beleidswaarde uitsluitend een toelichtend karakter en maakt zij geen onderdeel uit van de balanswaardering.

Met de verdere doorontwikkeling van de beleidswaarde (beleidswaarde 2.0) is deze sturingsfunctie versterkt. Door te werken met een langere rekenhorizon, het expliciet inrekenen van onderhoudscycli en het hanteren van een landelijke sociale disconteringsvoet, sluit de beleidswaarde nauwer aan bij de feitelijke en toekomstige exploitatie van de woningportefeuille. Beleidskeuzes op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, onderhoud en beheer werken hierdoor rechtstreeks door in de beleidswaarde en maken zichtbaar wat de financiële consequenties zijn van maatschappelijke keuzes.

De ontwikkeling van de beleidswaarde onderstreept dat de financiële ruimte van Nester in belangrijke mate wordt bepaald door kasstromen en uitvoerbaarheid, en niet uitsluitend door vermogensposities op basis van marktwaarde. Hogere en realistischer ingerekende onderhoudslasten, waaronder de meerjarenonderhoudsprognose en de verwerking van resterende woningen met een E-, F- of G-energielabel, leiden tot een lagere beleidswaarde. Deze benadering ondersteunt het maken van realistische keuzes in fasering en prioritering van investeringen, binnen de beschikbare kasstromen en de vastgestelde risicobereidheid. De beleidswaarde is daarbij gevoelig voor gehanteerde aannames, zoals onderhoudsniveaus, streefhuur en disconteringsvoet; wijzigingen hierin kunnen een materieel effect hebben op de uitkomst.

Hoewel de marktwaarde vanaf 2026 niet langer als balanswaarde wordt gehanteerd, blijft inzicht in marktontwikkelingen relevant voor strategische besluitvorming, portefeuillebeleid en

investeringsafwegingen. Deze inzichten worden waar passend betrokken bij beleidsvorming en scenarioanalyses, zonder dat zij leidend zijn voor de financiële verantwoording.

De overgang naar de beleidswaarde als balanswaardering markeert daarmee een duidelijk kantelpunt in de financiële sturing van Nester: van een marktgedreven benadering naar een beleids- en kasstroomgerichte benadering, waarin de volkshuisvestelijke keuzes en de financiële continuïteit van de organisatie centraal staan. De beleidswaarde vormt daarmee, in samenhang met het duurzaam prestatie-model en de vastgestelde risicobereidheid, het centrale ankerpunt voor een zorgvuldige en transparante afweging tussen maatschappelijke ambities en financiële draagkracht.

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is op totaalniveau eind 2025 gestegen naar € 1.014 miljoen, vergeleken met € 913 miljoen eind 2024. Dit is een stijging van 11,0%. Deze stijging is te verklaren door marktontwikkelingen in het werkgebied van Nester, wijzigingen in de vastgoedvoorraad en aanpassingen van verschillende parameters. De volledige stijging wordt als volgt verklaard:

Omschrijving	Bedrag (* 1.000)
Marktwaarde in verhuurde staat 31-12-2024	913.332
<i>Voorraadmutaties</i>	+3.475
<i>Wijziging variabele objectgegevens</i>	+64.425
<i>Methodische wijzigingen Handboek en software</i>	+1.515
<i>Validatie Handboek 2024</i>	+65.560
<i>Marktontwikkelingen en parameteraanpassingen</i>	-34.478
Marktwaarde in verhuurde staat 31-12-2025	1.013.829

De wijzigingen in voorraadmutaties hebben een positief effect doordat er eind 2025 meer eenheden in exploitatie waren dan eind 2024. Dat komt voornamelijk doordat het project Apollo is opgeleverd in 2025. De wijziging in variabele objectgegevens is voornamelijk te verklaren door de forse stijging in de WOZ-waardes. Daarnaast zijn alle overige variabele objectgegevens ook gewijzigd, maar met beperkte effecten. Methodische wijzigingen hebben te maken met veranderingen in de wet- en regelgeving. In het validatiehandboek wordt met name de disconteringsvoet vanuit het voorgaande jaar gevalideerd en waar nodig aangepast om tot een relevante 'startpositie' te komen. Het grootste negatieve effect in 2025 is te verklaren door de marktontwikkelingen en parameteraanpassingen, waarbij voornamelijk de nieuwe disconteringsvoet in 2025 zorgt voor een daling ten opzichte van 2024.

Ontwikkeling beleidswaarde

De belangrijkste kenmerken van de beleidswaarde zijn:

- **Rekenhorizon:** de rekenhorizon is vastgesteld op 60 jaar zonder eindwaarde. Dit betekent dat de beleidswaarde is gebaseerd op een langdurige doorexplotatie van het vastgoed en daarmee structureel inzicht geeft in de verdien capaciteit van de portefeuille.
- **Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP):** in de beleidswaarde wordt per complex jaarlijks een onderhoudsnorm ingerekend, gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Hierdoor sluit de waardering beter aan op het feitelijke onderhoudsritme en de werkelijke instandhoudingskosten van het vastgoed.
- **E-, F- en G-labels:** woningen met een E-, F- of G-energielabel kennen een expliciete afslag op de beleidswaarde. Hiermee wordt het effect van noodzakelijke verduurzamingsinvesteringen zichtbaar gemaakt in de waardering. Eind 2025 heeft Nester nog slechts een beperkt aantal woningen met deze labels.

- **Generieke sociale disconteringsvoet:** voor de beleidswaarde wordt gewerkt met één landelijke, generieke sociale disconteringsvoet voor alle corporaties. Voor de waardering per 31 december 2025 bedraagt deze disconteringsvoet 4,22% voor DAEB-vastgoed en 4,76% voor niet-DAEB-vastgoed. Deze voet wijkt af van de marktwaardering en is expliciet bedoeld om de maatschappelijke exploitatie te weerspiegelen.

Met bovenstaande aanpassingen in de beleidswaarde methodiek verschilt de methodiek ten opzichte van de marktwaarde op de volgende punten:

- **Beschikbaarheid:** alle woongelegenheden worden berekend op basis van het doorexploiteerscenario, waarbij voorgenomen verkopen worden geëlimineerd.
- **Betaalbaarheid:** bij (weder)verhuur van de woning wordt de huur opgetrokken naar de eigen streefhuur in plaats van de markthuur. Het huurbeleid is hierin bepalend.
- **Kwaliteit:** Nester heeft over het algemeen hogere onderhoudskosten voor de instandhouding van het woningbezit en de uitvoering van dagelijks onderhoud dan de marktconforme onderhoudsnormen. Extra kosten voor het wegwerken van E-/F-/G labels worden ook meegenomen. Nester heeft eind 2025 nog maar een beperkt aantal van deze labels.
- **Beheer:** er is een verschil in beheerkosten tussen Nester en de marktconforme beheerkosten voor een vergelijkbare woningportefeuille.
- **Disconteringsvoet:** de disconteringsvoet uit de marktwaardering wordt omgezet in de generieke sociale disconteringsvoet, die over het algemeen lager is. Deze disconteringsvoet wordt elk jaar landelijk bepaald.

De beleidswaarde is de waarde op basis van het eigen beleid van Nester en geeft een meer realistische waarde dan de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaardering in verhuurde staat leidt tot een hoog eigen vermogen op de balans van Nester. Het overgrote deel hiervan bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen. Gezien de maatschappelijke doelstelling van Nester is het onmogelijk deze herwaarderingen te realiseren. Daarom wordt ook de beleidswaarde bepaald, waarin een inschatting wordt gemaakt van wat op lange termijn realiseerbaar is bij het beleid dat Nester voert. De beleidswaardering zal per de jaarrekening van 2026 volgens wet- en regelgeving worden gehanteerd als balanswaarde. Deze waardering verschilt in 2025 met € 353 miljoen (2024: € 330 miljoen) ten opzichte van de marktwaardering. Vanaf de jaarrekening 2026 zal de beleidswaardering verwerkt worden op de balans en zal dit verschil ten opzichte van de marktwaardering ten laste vallen van het eigen vermogen.

Bedrag (* 1.000)

31-12-2025

31-12-2024

Marktwaarde	1.013.829	913.332
Afslag 1 - Beschikbaarheid	1.341	-51.143
Afslag 2 - Betaalbaarheid	-291.739	-200.908
Afslag 3 - Kwaliteit (onderhoud)	-182.481	-197.796
Afslag 4 - Beheer	-6.834	-8.105
Afslag 5 - Discontovoet	126.752	127.641
Beleidswaarde	660.869	583.021

Verhouding BLW/MW	65,2%	63,8%
--------------------------	-------	-------

Ten opzichte van 2024 zijn de effecten per afslag toe te lichten op de volgende manier:

- **Beschikbaarheid:** in deze afslag worden ten opzichte van de marktwaardering alle woningen toegewezen op het scenario "doorexploiteren" in plaats van "uitponden". De afslag is in 2025 minimaal omdat in de marktwaardering het grootste gedeelte van de woningen al het scenario "doorexploiteren" hadden.

- **Betaalbaarheid:** in 2025 zijn de beleidshuren gedaald ten opzichte van de markthuren waar in het handboek mee gerekend wordt. Deze relatieve daling zorgt voor een grotere afslag op betaalbaarheid.
- **Kwaliteit:** de kwaliteitsnormen zijn aan de hand van de MJOB bepaald. Deze MJOB heeft in 2025 een kwaliteitsslag geslagen door nieuwe conditiemetingen en nauwkeurigere cycli per onderhoudswerkzaamheid.
- **Beheer:** een vertaling van de beheerlasten die Nester moet maken om operationeel te zijn, hierop wordt intern strak gestuurd.
- **Disconteringsvoet:** hierin wordt in plaats van regionale disconteringsvoeten in de marktwaardering gerekend met landelijke normen, deze landelijke normen zijn gemuteerd naar de eerder genoemde percentages.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 661 miljoen (2024: € 583 miljoen). Op hoofdlijnen wordt de ontwikkeling verklaard door de aangepaste disconteringsvoet, gewijzigde onderhouds- en beleidsnormen en de doorwerking van het huur- en verduurzamingsbeleid.

Omschrijving	Bedrag (* 1.000)
Beleidswaarde 31-12-2024	583.021
<i>Voorraadmutaties</i>	+4.762
<i>Vastgoedgegevens</i>	+19.312
<i>Validatie Handboek 2024</i>	-83
<i>Marktontwikkelingen en parameteraanpassingen</i>	+53.857
Beleidswaarde 31-12-2025	660.869

De wijzigingen in voorraadmutaties hebben ook op de beleidswaarde een positief effect doordat er eind 2025 meer eenheden in exploitatie waren dan eind 2024. De stijging in contracturen in 2025 zorgen voornamelijk voor de stijging op het gebied van vastgoedgegevens. Het grootste effect in 2025 is te verklaren door de parameters in de beleidswaarde. Specifiek zorgt de beleidshuur ten opzichte van de markthuur voor de stijging op dit gebied. Verder zijn er mutaties doorgevoerd in de onderhoud- en beheernormen.

3.4 Ondernemingsraad

Als OR hebben we ons heel bewust voorgenomen om ons verder te willen professionaliseren. Belangrijk aspect hierbij is de profilering in de organisatie en de middelen die daarvoor en voor de onderlinge samenwerking worden ingezet."

OR op Nest

Om bij de collega's de toegankelijkheid tot het OR werk te vergroten hebben wij een eigen OR pagina waarop gemakkelijk inzicht verkregen kan worden in onder andere: algemene info over de OR; lopende en afgehandelde advies- en instemmingsaanvragen; vastgestelde notulen van de overlegvergaderingen en thema's waar de OR zich sterk voor wil maken in het belang van de organisatieontwikkeling. We hebben meer aandacht besteed om collega's actiever naar onze pagina te lokken door berichten te plaatsen wanneer de maandelijkse notulen zijn gepubliceerd, maar ook wanneer er afgeronde advies- en instemmingsaanvragen zijn geplaatst.

Themagroepen

De themagroepen zijn in 2023 geïnitieerd. De OR heeft dit in 2025 doorgepakt met thema:

Duurzame inzetbaarheid

Hoe zorgen we dat medewerkers gezond, gemotiveerd en productief blijven – nu én in de toekomst? Binnen de organisatie hebben wij een oproep gedaan om hierover na te denken. De uitkomsten zijn in presentatievorm met de bestuurder besproken tijdens de overlegvergadering, om gezamenlijk tot mogelijke verbeteringen te komen.

Opleidingen en trainingen

De OR heeft de mogelijkheid om jaarlijks 5 opleidingsdagen te volgen. De opleidingsdagen zorgen ervoor dat wij helemaal up-to-date blijven en onze rugzak blijven vullen met kennis die ons helpt bij het uitvoeren van onze rol in de OR. In 2025 heeft de OR weer een aantal relevante trainings- en opleidingsdagen gevolgd. Voor 2026 is de OR daarom weer voornemens om trainings- en opleidingsdagen te volgen.

2025:

- **Cursus onderhandelen:** de OR heeft een goede relatie met zijn overlegpartner, maar wil meer handvatten om de overlegrelatie verder uit te bouwen. Op de trainingsdag is de OR aan de slag gegaan met de principes van strategische communicatie, onderhandelen en de Navigator-methode.
- **Training Financiën voor OR-leden:** de OR heeft inzicht verkregen in verschillende financiële aspecten van het financieel management, waaronder het vergroten van financiële kennis, het lezen van de jaarrekening, balans en resultatenrekening, en het op een gezonde manier begeleiden van organisatiewijzigingen.

Training Duurzame inzetbaarheid: De OR heeft inzicht in hoe vraag en aanbod op de arbeidsmarkt veranderen door economische ontwikkelingen, technologische vooruitgang, maatschappelijke trends (zoals thuiswerken) en demografische ontwikkelingen (zoals ontgroening en vergrijzing). Door actief te sturen op duurzame inzetbaarheid kunnen organisaties en medewerkers beter inspelen op deze veranderingen en zich een sterkere positie op de arbeidsmarkt verwerven.

- **Teamsessie Reflectsessie OR:** De OR heeft duidelijk inzicht in de competenties die worden ingezet en begrijpt waarom andere competenties nog niet of onvoldoende ontwikkeld zijn.

Na afronding van de cursus of trainingen zijn concrete acties en/of adviezen naar het bestuur gecommuniceerd.

Toekomstvisie

De OR blijft zich ook in de toekomst inzetten voor Nester. Enerzijds door middel van advisering en instemming invloed te hebben op de bedrijfsvoering, en op deze manier een bijdrage te leveren aan het goed functioneren van Nester. Anderzijds door de focus te behouden op de ingezette professionalisering en zichtbaarheid. Dit in het algemene belang van Nester, maar ook om de OR beter te profileren en daarmee collega's meer te betrekken bij het belang van het OR-werk. We wensen in de toekomst ook meer gebruik te maken van het initiatiefrecht.

Samenstelling OR

Per 28 november 2024 is de nieuwe OR in werking getreden.

De OR van Nester bestaat per 31 december 2024 uit de volgende leden:

- Sjriek van Dijck
- Wilbert Wesselius
- Pascal Coumans
- Angelique Micheels (secretaris)
- Adeline Dilu (voorzitter)

Overlegvergaderingen met het bestuur

De overlegvergaderingen met de bestuurder hebben ook in 2025 steeds op maandelijks basis plaatsgevonden. Deze zijn naar de mening van de OR nog even prettig en constructief van aard geweest. Naast de bestuurder sluit bij dit overleg ook de manager Mens en Organisatie aan.

Onderwerpen die in de overlegvergaderingen aan de orde komen betreffen onder meer lopende advies- en instemmingsaanvragen, relevante interne en externe ontwikkelingen met impact op de organisatie, waarover de bestuurder ons informeert en/of met ons wenst te klankborden en zaken die wij vanuit ons initiatief- en informatierecht aandragen.

Overleg met RvC

De OR voert structureel twee keer per jaar een gesprek met een afvaardiging van de RvC.

In 2025 hebben deze plaatsgevonden op 26 juni 2025 en op 27 november 2025. De samenwerking met de bestuurder en de algemene gang van zaken zijn daarbij vaste gespreksonderwerpen.

Andere onderwerpen die aan de orde kwamen betroffen onder meer:

- De professionaliseringsslag die de OR maakt en nog wil maken;
- lopende en afgeronde advies- en instemmingsaanvragen en eventuele vraagstukken die daarbij speelden;
- het betrekken van de OR bij het selecteren van een nieuw RvC-lid in 2025 (en doorkijk naar 2026);
- feedback van de RvC over hoe de OR zich ontwikkelt en heeft ontwikkeld.

Vanuit de beleving van de OR hadden deze gesprekken steeds een prettig en open karakter en zijn ze door beide partijen als erg waardevol ervaren.

Advies- en instemmingsaanvragen

De volgende advies- en instemmingsaanvragen zijn in 2025 behandeld door de OR:

- **Instemmingsaanvraag Aanpassing ontwikkelgesprek.** Ingediend in januari 2025. De OR heeft in januari 2025 instemming verleend.
- **Instemmingsaanvraag Vitaliteitsbudget.** Ingediend in december 2025. De OR heeft in februari 2025 instemming verleend.
- **Instemmingsaanvraag Werving en Selectie.** Ingediend in december 2025, instemming verleend in februari 2025.
- **Instemmingsaanvraag Arbobeleid.** Ingediend in juli 2025, instemming verleend in augustus 2025.
- **Adviesaanvraag Positionering Vastgoedbeheerders.** Ingediend in augustus 2025, instemming verleend in oktober 2025.
- **Adviesaanvraag Formalisering functie dataspecialist van BB naar FIC.** Ingediend in augustus 2025, instemming verleend in oktober 2025.
- **Instemmingsaanvraag Werkprocedure melden arbeidsongeval.** Ingediend in augustus 2025, instemming verleend in oktober 2025.
- **Adviesaanvraag Herpositionering Informatiemanager.** Ingediend in november 2025, instemming verleend in december 2025.
- **Instemmingsaanvraag RIE en Plan van aanpak.** Ingediend in december 2025, instemming verleend in december 2025.

3.5 Deugdelijk bestuur en toezicht

Jaarverslag Raad van Commissarissen 2025

Inleiding van de voorzitter van de Raad van Commissarissen, Joos Jacobs

Wij zijn trots op Nester en op de prestaties die in het afgelopen jaar geleverd zijn. Het was een jaar met veel beweging. Zowel intern als extern.

Om met extern te beginnen: de aangekondigde huurbevrozing, die later niet doorging, heeft de opgaven op scherp gezet en daarmee ook de organisatie. Het maakte pijnlijk duidelijk dat in een scenario zonder huurverhoging er lastige keuzes gemaakt moeten worden. En dat de landelijke ambities en de ambities van Nester zelf maar ten dele gerealiseerd kunnen worden.

Dat heeft intern betekend dat ook na het intrekken van het besluit tot huurbevrozing er opnieuw afwegingen zijn gemaakt. Het heeft ons, de organisatie en de maatschappij, op scherp gezet in de opgaven, de rol en de mogelijkheden. Nester heeft daarin als organisatie een grote wendbaarheid laten zien en een grote bereidheid om iedere keer opnieuw te kijken naar wat er kan.

In het afgelopen jaar is Nester doorgegaan met de beweging naar wijkgericht werken en het van betekenis zijn voor mensen en buurten. Verduurzaming is verbreed en gaat over meer dan de woningen maar ook over of en hoe de omgeving gezond is voor mensen.

Nester neemt haar rol in het versnellen van het toevoegen van woningen. Dat leidt nog niet tot spectaculaire aantallen, maar wel tot de toevoeging van 30 woningen in de middenhuur in Echt. Om in de toekomst grotere aantallen te realiseren zijn omvangrijke plannen nodig en daar wordt, onder ander voor Roermond, hard aan gewerkt.

In het afgelopen jaar hebben we als RvC veel contact gehad met de huurdersbelangenvereniging BRES. Wisselingen in het bestuur van de huurdersbelangenvereniging, gecombineerd met het tijdelijk ontbreken van administratieve ondersteuning, hebben veel van de toch al overvolle agenda van de vrijwillige bestuursleden gevraagd. Wij waarderen de inzet van de huurdersbelangenvereniging BRES en benadrukken hoe belangrijk het voor huurders en voor Nester is dat er een goed functionerende huurdersbelangenvereniging is.

De RvC dankt alle medewerkers van Nester en de huurdersbelangenvereniging BRES voor de enorme inzet en prestaties van afgelopen jaar. We kijken vol vertrouwen naar het komende jaar.

Besturen en toezicht houden

Onze visie

De Raad van Commissarissen (RvC) en de bestuurder van Nester staan met beide benen in de maatschappij. Wij denken na over wat Nester, haar huurders en haar belanghebbenden nodig hebben. Door te luisteren, verbinding te leggen en het gesprek te voeren. We stellen altijd de vraag: wat is onze maatschappelijke opdracht en hoe geven we deze handen en voeten? De hieruit voortkomende strategische opgaven zijn leidend voor de RvC en voor de bestuurder.

Dit is de inleiding uit de Visie op bestuur en toezicht van Nester, en dit geeft in een oogopslag weer waar de RvC bij het toezichthouden voor staat: open en verbindend het gesprek voeren met diverse partijen, altijd met de maatschappelijke opdracht van Nester voor ogen.

De vraag wat de bewoners van Nester aan het betreffende besluit hebben, staat dan ook centraal bij besluiten en stukken die aan de RvC worden voorgelegd.

De RvC kiest er daarbij bewust voor een breed beeld op te halen van de organisatie en de uitdagingen en ontwikkelingen waar zij mee te maken heeft. Niet alleen gesprekken met de bestuurder en medewerkers helpen daarbij, maar ook de huurdersbelangenvereniging BRES, de Ondernemingsraad van Nester en andere stakeholders spelen daarbij een belangrijke rol voor de Raad.

Ook vindt de RvC het van belang om bij besluiten die aan haar worden voorgelegd, altijd te toetsen hoe een en ander past in de door Nester gekozen koers én wat de voortgang van de in de strategische stukken vastgelegde stappen is.

Het accent van het toezicht heeft in 2025 vooral gelegen op:

- Het realiseren van het aandeel van Nester in de Nationale Prestatieafspraken;
- De ontwikkelingen omtrent de (uiteindelijk niet doorgezette) huurbevriezing en hoe Nester daarop acteert;
- Daaropvolgend de wendbaarheid van de organisatie;
- Het toetsen van Investeringsbesluiten aan de strategische stukken en de koers die Nester daarin heeft vastgesteld;
- Leefbaarheid en de acties die daarop door Nester worden uitgezet;
- Verduurzaming;
- Onderzoek naar mogelijkheden verkoop bezit Delft en Den Haag.
- De voortgang van het Koersplan van Nester en de voorbereidingen op een nieuw Koersplan.

In 2025 heeft de RvC daarnaast bekeken of de Visie op bestuur en toezicht, waarin is vastgelegd hoe de RvC haar taak tot toezicht houden uitvoert, nog voldoet of dat herijking nodig is. Geconcludeerd is dat de Visie goed aansluit, en dat een volgende herijking zal plaatsvinden zodra het nieuwe Koersplan is vastgesteld.

Governance

Governance & Governancecode

De rol van de RvC van Nester is verankerd in de formele statuten en RvC-reglementen, maar ook in de zojuist al genoemde Visie op bestuur en toezicht houden. In deze visie worden de verschillende rollen van de RvC benoemd (toezichthouder, klankbord en raadgever van de bestuurder, en werkgever van de bestuurder) én wordt uitgewerkt hoe de RvC die rollen vervult, met daarbij steeds een verwijzing naar de kernwaarden van Nester: Dichtbij, Samen, Betrouwbaar en Ondernemend, welke kernwaarden ook voor de Raad als een rode draad door de invulling van haar rollen loopt.

De Governancecode woningcorporaties is vanwege de herijking in 2025, uitgebreid door de RvC besproken. Bij de aangescherpte bepalingen omtrent vastgoedbezit en nevenfuncties is expliciet stilgestaan en hier is binnen de Raad aandacht voor. Van onverenigbaar vastgoedbezit of nevenfuncties is geen sprake.

Ook is het Governance Framework, waarin Nester per principe uit de Governancecode heeft opgenomen welke documenten zij daarover heeft, herijkt en door de RvC akkoord bevonden. Geconcludeerd is dat Nester voldoet aan de Governancecode en niet afwijkt van de bepalingen hieruit.

Werving RvC-leden

Omdat de zittingstermijnen van de leden van de RvC allemaal redelijk dicht bij elkaar liggen, is in 2023 al gestart om kritisch te kijken naar het rooster van aftreden, de werving van nieuwe leden en op welke manier de continuïteit binnen de raad gewaarborgd kan blijven.

Eind 2023 is al gestart met de eerste wervingsprocedure, omdat eind 2024 het eerste RvC-lid zou aftreden vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn. Per 1 juli 2024 is Sandra Bremmers-van Leeuwen benoemd tot nieuw lid van de RvC, tevens lid van de auditcommissie.

In september 2024 is gestart met een nieuwe werving, omdat het volgende lid in mei 2025 alweer zou aftreden, ook vanwege het bereiken van de maximale termijn. Nadat het functieprofiel door de RvC was vastgesteld, is de werving opgestart. De vacature is geplaatst op de website en socials van Nester, op de website van VTW en Aedes en op enkele vacaturewebsites. Ook is een advertentie in de regionale krant geplaatst.

Een aantal kandidaten is vervolgens uitgenodigd voor een eerste gesprek met de selectiecommissie. Daarna is nog een tweede ronde gehouden waarin de selectiecommissie werd uitgebreid zodat de hele RvC, de bestuurder en de bestuurssecretaris bij de procedure betrokken zijn.

De HBV en de OR zijn vervolgens om advies gevraagd en na het goed doorlopen van de procedure bij de Aw, is per 1 mei 2025 Karel Blom benoemd tot nieuw lid van de RvC. Roger Kerff is per die datum afgetreden.

Door deze manier van werken is de periode waarin iedereen aftreedt, verlengd tot (bijna) drie jaar in plaats van de huidige twee jaar. Ook blijft de deskundigheid van de RvC als geheel hiermee steeds op peil aangezien goed is gekeken naar de diverse disciplines binnen de Raad.

In het najaar van 2025 is vervolgens gestart met een nieuwe werving, omdat eind 2025 het volgende lid, Frank Peters, zou aftreden. Helaas heeft deze werving geen kandidaten opgeleverd die aan het profiel voldeden.

Gelet op het feit dat eind 2026 weer twee leden - waaronder de voorzitter - zullen aftreden, omdat ook zij dan de maximale termijn er op hebben zitten, is besloten een wervingsbureau in te schakelen om ons hierbij te begeleiden. Besloten is om niet alleen een lid, maar ook alvast een aankomend voorzitter te werven. Na een formele selectieprocedure, is besloten Whyz hiervoor opdracht te verlenen. De werving zal begin 2026 worden opgestart. Streven is benoeming vóór 1 juli 2026. Tot die tijd bestaat de RvC uit vier leden.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het Koersplan staat standaard als agendapunt op de vergaderingen van de RvC, de bestuurder geeft iedere vergadering een korte update op de thema's uit dit Koersplan (zijnde betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, wonen met zorg en organisatie). Voor de RvC is het belangrijk zicht te houden op de voortgang én om meegenomen te worden in de voorbereidingen op het nieuwe Koersplan. In 2025 is door de organisatie een eerste begin gemaakt met de herijking van het Koersplan en de RvC heeft gevraagd hier goed in meegenomen te worden.

Ook de biedingen en de prestatieafspraken worden uitgebreid besproken en getoetst.

Daarnaast staan ook vastgoed-/nieuwbouwwontwikkelingen periodiek op de agenda. In 2025 waren dat onder andere:

- het voorlopige investeringsbesluit Rustoord
- het definitieve investeringsvoorstel Rustoord

- de afweging om niet op korte termijn over te gaan tot verkoop van DUWO (het bezit in Den Haag en Delft)
- het investeringsvoorstel Heerweg
- het investeringsvoorstel Beeklaan
- het evaluatiebesluit P. Beatrixstraat

Vragen die daarbij aan de orde komen, zijn onder andere: waarom willen we deze ontwikkeling zo graag, hoe is er gekeken naar de behoefte, welke afwegingen zijn gemaakt, hoe zit het met de rendementseisen, is het besluit logisch gelet op het bezit en hoe verhoudt zich dit besluit tot de strategie van Nester? Wanneer kiezen we voor bouwen voor middeninkomens en wanneer voor de sociale huursector?

Ook is daarbij aandacht voor het proces, de criteria en normen die we hanteren en wanneer welke beslissingen genomen worden.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De auditcommissie bestond in 2025 uit Leon Poels als voorzitter en Sandra Bremmers-van Leeuwen als lid.

De auditcommissie heeft in 2025 drie keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen die daarbij aan de orde kwamen, waren:

- de tertiaalrapportages
- de Managementletter
- de herijking van het Reglement Financieel beleid en beheer
- de evaluatie van het functioneren van de accountant
- het jaarverslag 2024, inclusief het accountantsverslag en inclusief verbindingen
- de begroting en de controle van de begroting
- het treasury jaarplan
- de periodieke bespreking fiscale zaken
- het interne auditplan

Ten aanzien van de begroting heeft een in voorgaande jaren ingezet verbetertraject, net als in 2024, weer tot zichtbare resultaten geleid. De auditcommissie heeft geconstateerd dat er op dit gebied ook dit jaar weer goede stappen zijn gezet. Ook in de ontwikkeling van de tertiaalrapportages, waar Nester vanaf 2024 mee werkt, zag de auditcommissie mooie stappen en een goede verbetering. Nester is hiermee goed *in control*.

In de Managementletter wordt dit beeld ook bevestigd; geconstateerd is dat de interne beheersing op orde is en hierbij is een aantal aanbevelingen gedaan om het proces nog op een hoger niveau te krijgen. Deze aanbevelingen worden door de organisatie opgepakt en periodiek met de RvC besproken.

De jaarrekening 2024 is ook uitgebreid door zowel de auditcommissie als de RvC besproken, waarbij ook de accountant aanwezig was om een toelichting te geven. Hierbij is ook aandacht geweest voor het proces en is geconcludeerd dat dit goed is doorlopen en dat ook de samenwerking met de accountant daarin goed verloopt. Ook de kwaliteit van de stukken groeit steeds verder. Het jaarverslag 2024 is door de RvC dan ook vastgesteld en aan de bestuurder is decharge verleend. Ook de jaarrekeningen van de verbindingen zijn goedgekeurd.

De Auditcommissie heeft daarnaast zowel formeel als informeel overleg gehad met de Concern Controller en de accountant.

Begin 2025 is ook de evaluatie van de accountant besproken. Zowel vanuit de RvC alsook vanuit de organisatie is men tevreden met de wijze waarop de accountant functioneert. Er zijn ook nog enkele mogelijke verbeterpunten, en deze zijn in de eerste helft van 2025 met de accountant besproken.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC vindt het van belang om door het bestuur op de hoogte gehouden te worden van de acties die op het gebied van risicobeheersing worden uitgezet.

In de auditcommissie heeft de Concern Controller een toelichting gegeven op de fraude-risicoanalyse die is uitgezet. Daarnaast is deze ook uitgebreider in de RvC-vergadering besproken. Daarin is tevens de strategische risicoanalyse geagendeerd en met de RvC gedeeld. Belangrijk is bijvoorbeeld dat bij het opstellen van biedingen en prestatieafspraken expliciet wordt gecontroleerd dat de organisatie dienovereenkomstig kan leveren.

Tenslotte heeft in 2025 ook de risicobereidheid op de agenda van de RvC gestaan. De Concern Controller heeft de RvC daarin aan de hand van een presentatie meegenomen in de risicobereidheid zoals deze door Nester is vastgesteld. Omdat Nester een mooie groei heeft doorgemaakt de laatste jaren, was daarin te zien dat we op sommige onderwerpen iets meer risico durven en willen nemen, bijvoorbeeld op het gebied van beschikbaarheid en leefbaarheid, omdat er meer kennis in huis is en het belang om deze opgaven te leveren groot is. De RvC kan zich vinden in deze risicobereidheid. De door de Concern Controller gegeven adviezen ten aanzien van het weloverwogen maken van besluiten en het zorgen voor een goede verankering in het Koersplan, worden door de RvC onderschreven.

Verlag vanuit maatschappelijke rol

Overleg met HBV en stakeholders

De huurderscommissarissen, Joos Jacobs en Leon Poels, hebben periodiek overleg met huurdersbelangenvereniging BRES. De gesprekken met HBV Bres zijn voor de RvC erg waardevol.

Gelet op de verschuivingen binnen de Raad is met de HBV overleg gevoerd over het werven van nieuwe huurderscommissarissen die op de planning staan voor eind 2026. Om te voorkomen dat er twee huurderscommissarissen tegelijk vertrekken, is het voorstel gedaan om één van de huidige nieuwe leden op voordracht van de HBV te benoemen. Zo kan de continuïteit in de samenwerking beter worden gewaarborgd. De HBV heeft na overleg hierover aangegeven graag in gesprek te willen met de nieuwe leden en op grond daarvan te beslissen wie zij als huurderscommissaris wensen. De HBV heeft haar keuze hiervoor op Sandra Bremmers laten vallen. Dit betekent dat per 1 oktober 2025 Sandra Bremmers is benoemd als huurderscommissaris en Joos Jacobs per die datum is teruggetreden als huurderscommissaris. Eind 2026 zal dan nog een nieuwe huurderscommissaris worden geworven.

De huurderscommissarissen bespreken tijdens ieder overleg met de HBV de actualiteiten en praten met de HBV over de onderwerpen die op de agenda van de RvC hebben gestaan. De HBV op haar beurt praat de huurderscommissarissen ook bij over de zaken die bij hen spelen. De belangrijkste bespreekpunten dit jaar waren: de huurverhoging, de voorgenomen huurbevrozing, het beleid ten aanzien van de verkoop van woningen, zonnepanelen, de samenstelling van het bestuur van BRES en de kwetsbaarheid die zij daarin ervaren, de wisselingen in de RvC en de betrokkenheid van de huurdersbelangenvereniging bij de werving. Ook zijn de huurderscommissarissen als toehoorder aanwezig geweest bij de ledenvergadering en thema-avonden van de huurdersbelangenvereniging BRES.

Tenslotte heeft de RvC tijdens de jaarlijkse projectendag weer een toelichting op diverse projecten gehad en een rondgang. De huurdersbelangenvereniging was tijdens het eerste dagdeel ook aanwezig. Op het programma stond een presentatie over de Nieuwe wAarde (oplossingen die bijdragen aan biodiversiteit en een gezonde leefomgeving), een bezoek aan Bösdael en een bezoek aan Spoorlaan Noord en de Maakplaats in Roermond.

Eind oktober organiseerde Nester een Nieuwbouweek waar leden van de RvC aan verschillende activiteiten hebben deelgenomen. Ook HBV BRES was hiervoor uitgenodigd.

Activiteiten die waren georganiseerd, waren onder andere een sessie met een aannemer, een projectbezoek aan Apollo in Echt en diverse kennissessies.

Verlag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol

De remuneratie- en selectiecommissie bestond in 2025 uit Frank Peters als voorzitter en Joos Jacobs als lid. Deze commissie is in 2025 twee keer bij elkaar gekomen.

Onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn onder andere de beoordeling- en planningsgesprekken met de bestuurder, beoordelingsbeleid, bezoldiging, maar ook het rooster van aftreden van de RvC en de procedure tot werving van een nieuw RvC-lid.

Beoordelingskader en beloning bestuurder en RvC

De remuneratiecommissie voert de periodieke gesprekken met de bestuurder, en doet dat door onder andere te kijken naar:

- koers uitzetten (visie)
- verbinden van stakeholders (netwerken, beïnvloeden, samenwerken)
- realiseren strategische agenda (prestatiegericht, besluitvaardigheid, betrouwbaarheid)
- mobiliseren van de eigen organisatie (leiderschap, inspireren en verbinden)

Op basis hiervan worden planningsafspraken met de bestuurder gemaakt, en wordt vooruit gekeken naar het komende jaar.

Voor het jaargesprek met de bestuurder heeft de remuneratiecommissie de input breed opgehaald. Er is een vragenlijst (360 graden feedback) uitgezet bij interne en externe mensen (stakeholders) over het functioneren en de manier van samenwerken van de bestuurder. Deze info is met de bestuurder gedeeld, hij heeft daarop gereflecteerd en hierover is het gesprek gevoerd met de remuneratiecommissie.

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid en voldoet aan de normen van de WNT. De in het kader van de WNT te vermelden informatie is opgenomen in de jaarrekening zelf.

Ten aanzien van de bezoldiging van de RvC-leden zelf, geldt dat deze conform de richtlijnen van VTW wordt vastgesteld, zoals ook in het bezoldigingsbeleid staat opgenomen. De in het kader van de WNT te vermelden informatie is opgenomen in de jaarrekening zelf.

Verlag vanuit klankbordfunctie

Klankborden

De RvC heeft ook een klankbordrol ten aanzien van de bestuurder. Zowel formeel als informeel wordt hier aandacht aan besteed. Zo heeft de voorzitter van de RvC naast de formele overleggen ook op diverse momenten informeel overleg met de bestuurder, zodat er voldoende ruimte is om te klankborden.

De focus vanuit de RvC in deze rol heeft dit jaar met name gelegen op de strategische keuzes die Nester maakt, bijvoorbeeld bij het nemen van investeringsvoorstellen, maar ook bij de aanstaande herijking van het Koersplan, op de samenwerking met de huurdersbelangenvereniging en hoe deze samenwerking verder ontwikkeld kan worden, en over de rol van de Concern Controller. Met name over deze laatste functie heeft het gesprek plaatsgevonden over de invulling van deze rol in relatie tot de ontwikkeling van de organisatie.

Samenstelling RvC 2025 en rooster van aftreden

De samenstelling van de RvC was in 2025 als volgt (inclusief inmiddels afgetreden leden):

Naam	Hoofdfunctie	Rol in RvC	Zittingsperiode	Nevenfuncties
J.C.M. (Joos) Jacobs	Consultant (freelance), Pentascope	Voorzitter RvC Profiel Volkshuisvesting OR-aandachtsgebied Voorzitter remuneratiecommissie	17-12-2018 t/m 17-12-2026 Niet herbenoembaar	Eigenaar organisatieadvies Joos Jacobs
L.P.M.J. (Leon) Poels	DGA LP Passion 4 People B.V.	Lid RvC Profiel Governance Huurderscommissaris Voorzitter auditcommissie	17-12-2018 t/m 17-12-2026 Niet herbenoembaar	Toezichthouder Coöp. Limburgse Zorgboeren Voorzitter klachtencommissie Adelante Lid cliëntenraad huisartsorganisatie Meditta
drs. S.J.M. (Sandra) Bremmers-van Leeuwen RC	Financieel Directeur, Inkoop, ASML	Lid RvC Profiel Financiën & Controle Lid auditcommissie Huurderscommissaris	01-07-2024 t/m 01-07-2028 Herbenoembaar	Geen
K. (Karel) Blom	Eigenaar, Karel Blom Advies en Management	Lid RvC Profiel Vastgoed	01-05-2025 t/m 01-05-2029 Herbenoembaar	Lid RvA Stichting Huurteams Nijmegen Lid RvT Stichting Wonderwijs
drs. F.B.F.M. (Frank) Peters RA RC	CFO, MCB	Vicevoorzitter RvC Profiel Financiën & Controle Voorzitter Remuneratie- en Selectiecommissie	01-01-2018 t/m 31-12-2025	Geen
R.G.H.G. (Roger) Kerff afgetreden	Directeur-bestuurder, Stichting Registerplein	Lid RvC Profiel Juridisch OR-aandachtsgebied	10-05-2017 t/m 10-05-2025	Lid RvT LEVANTOgroep Voorzitter Rekenkamercommissie Gennep

Integriteit en onafhankelijkheid

Het onderwerp integriteit staat iedere RvC-vergadering op de agenda en wordt besproken. De RvC hecht er veel waarde aan de ontwikkelingen op dit gebied goed te volgen. De Governancecode wordt jaarlijks uitgebreid besproken, waarin ook de bepalingen omtrent integriteit worden meegenomen, en ook de jaarlijkse leidraad van de Aw komt aan de orde.

Tenslotte wordt ook altijd stil gestaan bij eventuele tegenstrijdige belangen. Hiervan is in het verslagjaar geen melding gemaakt. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties of vastgoedbezit die tegenstrijdig zijn aan de belangen van Nester.

Zelfevaluatie

In 2025 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden op 27 november 2025 zonder externe begeleiding, waarbij deels ook de bestuurder en de bestuurssecretaris aanwezig waren. Tijdens deze zelfevaluatie heeft de RvC kritisch gekeken naar de invulling van haar rol het afgelopen jaar, met onder andere aandacht voor:

- verhouding met bestuurder
- relatie met interne/externe belanghebbenden
- de rol van de RvC in relatie tot de functie van de Concern Controller

De Raad heeft geconcludeerd dat zij hun rol opbouwend en kritisch invullen. Ook zijn enkele aandachtspunten geformuleerd waarmee de Raad komend jaar aan de slag zal gaan. Aandachtspunt is vooral om met elkaar enerzijds kritische vragen te stellen over wat voorligt en tegelijk sturen op de koers en de resultaten (draagt wat we doen bij aan de realisatie van de strategie).

Permanente Educatie

Voor zowel bestuurders als toezichthouders van woningcorporaties geldt het systeem van permanente educatie (PE). Ieder RvC-lid heeft hieraan voldaan en de minimale PE-punten behaald (5 PE punten voor volledig jaar commissaris of naar rato voor periode korter dan 12 maanden) Joos Jacobs 11 punten, Frank Peters 5 punten (in 2025 4 punten en nog 1 punt als restant uit het voorgaande jaar), Leon Poels 10 punten, Roger Kerff 9 punten, Sandra Bremmers 5 punten en Karel Blom 8 punten.

De bestuurder heeft in 2025 44 PE-punten gehaald en in drie jaar tijd 187 PE-punten.

Vergadering en overleg

Vergaderingen en besluiten

In 2025 hebben zes reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Ook heeft de RvC haar jaarlijkse gesprekken met de externe accountant en de Concern Controller gehad.

De belangrijkste onderwerpen die ter bespreking/besluitvorming aan de orde kwamen, zijn:

- de tertiaalrapportages
- het voortgang en borging van het lopende Koersplan
- biedingen en prestatieafspraken met gemeenten
- Zorgvisie
- meerjarig huurbeleid
- diverse investeringsbesluiten
- Managementletter
- strategische risicoanalyse
- evaluatie functioneren accountant
- herijking Reglement Financieel Beleid en Beheer
- honorering bestuurder en RvC

- remuneratierapport 2024
- intern auditplan Concern Controller
- jaarlijkse bespreking klachten
- werving nieuwe commissarissen
- jaarverslag 2024
- gevolgen huurbevroezing
- beoordeling herijking statuten, reglementen en Visie op bestuur en toezicht
- benoeming Karel Blom
- uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek
- periodieke check bepalingen Governancecode
- auditplan accountant
- begroting
- controleplan begroting
- treasury jaarplan
- risicobereidheid

Overleg met de Ondernemingsraad

De periodieke gesprekken die de RvC met de Ondernemingsraad heeft, worden als waardevol ervaren. Voor de RvC geeft dit een goed beeld van de cultuur en de interne gang van zaken binnen Nester.

In 2025 kwamen tijdens de gesprekken met de OR vooral de volgende punten naar voren: Hoe de OR de ontwikkelingen in de organisatie ervaart, waar ze zich zorgen over maken, de uitkomsten van het MTO, duurzame inzetbaarheid en hoe het overleg met de bestuurder verloopt en welke onderwerpen daar aan de orde komen.

Tot slot

We kijken tevreden terug op het afgelopen jaar. We zien ook dat het nog niet genoeg is. Er wordt vol ingezet op het realiseren van woningen voor de verschillende doelgroepen en het betaalbaar houden van woningen. Ook zien we dat het nodig is om steeds meer aandacht te geven aan leefbaarheid van buurten en wijken. Het is goed dat we daarin investeren en alles doen wat nodig is, wat we kunnen en wat bij onze rol past. Als RvC zullen we ook komend jaar de organisatie weer uitdagen om het maximale te doen.

4. Jaarrekening

4.1 Balans per 31 december 2025 (x € 1.000)

(voor resultaatbestemming)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	4.9.1.1	958.450	868.751
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.9.1.1	55.379	44.582
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.9.1.2	1.810	4.898
Totaal van vastgoedbeleggingen		<u>1.015.639</u>	<u>918.230</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.9.2.1	6.521	6.930
Totaal van materiële vaste activa		<u>1.022.160</u>	<u>925.160</u>
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen, vorderingen op en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.9.3.1	224	199
Latente belastingvordering	4.9.3.2	874	491
Leningen u/g	4.9.3.3	85	85
Totaal van financiële activa		<u>1.184</u>	<u>775</u>
Totaal van vaste activa		1.023.344	925.935
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.9.4.1	877	1.644
Grondposities bestemd voor verkoop	4.9.4.2	252	0
Overige voorraden	4.9.4.3	16	16
Totaal van voorraden		<u>1.145</u>	<u>1.660</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.9.5.1	160	369
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.9.5.2	1	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.9.5.3	2.157	1.316
Overige vorderingen	4.9.5.4	319	288
Overlopende activa	4.9.5.5	1.722	2.849
Totaal van vorderingen		<u>4.360</u>	<u>4.841</u>
Liquide middelen	4.9.6	<u>3.902</u>	<u>2.673</u>
Totaal van vlottende activa		9.406	9.174
Totaal activa		1.032.750	935.109

(voor resultaatbestemming)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Passiva			
Eigen vermogen	4.9.7		
Herwaarderingsreserve	4.9.7.1	688.642	590.355
Overige reserves	4.9.7.2	-53.270	-11.895
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.9.7.3	85.594	56.912
Totaal van eigen vermogen		<u>720.966</u>	<u>635.372</u>
Voorzieningen	4.9.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.9.8.1	4.474	0
Overige voorzieningen	4.9.8.2	<u>674</u>	<u>617</u>
Totaal van voorzieningen		<u>5.148</u>	<u>617</u>
Langlopende schulden	4.9.9		
Schulden aan overheid	4.9.9.1	1.292	1.398
Schulden aan banken	4.9.9.2	291.647	275.301
Overige schulden	4.9.9.4	<u>221</u>	<u>238</u>
Totaal van langlopende schulden		<u>293.161</u>	<u>276.937</u>
Kortlopende schulden	4.9.10		
Schulden aan overheid	4.9.10.1	106	103
Schulden aan banken	4.9.10.2	6.561	13.486
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.9.10.3	201	2.410
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.9.10.4	2.261	1.968
Overlopende passiva	4.9.10.5	<u>4.346</u>	<u>4.216</u>
Totaal van kortlopende schulden		<u>13.475</u>	<u>22.183</u>
Totaal van passiva		<u><u>1.032.750</u></u>	<u><u>935.109</u></u>

4.2 Winst-en-verliesrekening 2025 (x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	4.11.11	49.169	47.192
Opbrengsten servicecontracten	4.11.12.1	1.443	1.439
Lasten servicecontracten	4.11.12.2	-1.527	-1.684
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.11.13	-3.930	-3.624
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.11.14	-20.319	-19.697
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	4.11.15	-3.318	-3.198
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.518	20.428
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.046	7.611
Toegerekende organisatiekosten		-138	-132
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.447	-4.439
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.11.16	3.461	3.040
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.17.1	-27.827	-22.460
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.17.2	101.407	70.644
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.17	73.580	48.184
Opbrengsten overige activiteiten		259	306
Kosten overige activiteiten		-68	-102
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	4.11.18	191	204
Overige organisatiekosten	4.11.19	-2.227	-2.103
Kosten omtrent leefbaarheid	4.11.20	-1.870	-1.695
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		262	328
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.837	-8.850
Totaal van financiële baten en lasten	4.11.21	-8.575	-8.522
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		86.079	59.536
Belastingen	4.11.22	-585	-2.585
Resultaat deelnemingen	4.11.23	99	-39
RESULTAAT NA BELASTINGEN		85.594	56.912

4.3 Kasstroomoverzicht 2025 (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

Operationele activiteiten

Ontvangsten

	2025	2024
Huurontvangsten	49.448	47.016
Vergoedingen	1.451	1.434
Overige bedrijfsontvangsten	229	234
Ontvangen interest	112	313
Saldo ingaande kasstromen	<u>51.240</u>	<u>48.997</u>

Uitgaven

Betalingen aan werknemers	6.310	6.527
Onderhoudsuitgaven	19.340	17.976
Overige bedrijfsuitgaven	8.706	8.116
Betaalde interest	8.748	9.050
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	204	142
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	285	225
Vennootschapsbelasting	1.388	1.821
Saldo uitgaande kasstromen	<u>44.982</u>	<u>43.856</u>

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

6.258 5.141

(Des)investeringsactiviteiten

Ontvangsten

Verkoopontvangsten bestaande huur	7.711	6.775
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	336	232
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	605
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>8.047</u>	<u>7.612</u>

Uitgaven

Nieuwbouw huur	6.444	8.191
Verbeteruitgaven	14.651	16.687
Aankoop	928	264
Sloopuitgaven	251	0
Investeringen overig	172	712
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>22.447</u>	<u>25.855</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-14.400</u>	<u>-18.243</u>

FVA

Ontvangsten verbindingen	74	800
Ontvangsten overige	0	105
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>74</u>	<u>905</u>

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

-14.326 -17.338

(Volgens de directe methode)

Financieringsactiviteiten

Ontvangsten

Nieuwe te borgen leningen

30.000 41.500

Nieuwe ongeborgde leningen

4.500 0

Uitgaven

Aflossing geborgde leningen

-25.170 -31.335

Aflossing ongeborgde leningen

-34 0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

9.296 10.165

Geldmiddelen aan het begin van de periode

2.673 4.705

Toename (afname) van geldmiddelen

1.229 -2.032

Geldmiddelen aan het einde van de periode

3.902 2.673

4.4 Toelichting op de jaarrekening

4.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

4.4.2 Activiteiten

De activiteiten van Stichting Nester, statutair en feitelijk gevestigd aan de Pastoor Vranckenlaan 4 5953 CP te Reuver ingeschreven in het handelsregister onder nummer 13017362 en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

4.4.3 Groepsverhoudingen

Stichting Nester 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 hierna opgenomen:

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
VastGoed 2-Duizend B.V.	Reuver	100%	Projectontwikkeling

Gezien de geringe omvang en aflopende activiteiten in deze niet-geconsolideerde maatschappij en kapitaalbelang komt VastGoed 2-Duizend als deelneming en resultaat deelnemingen tot uiting in de jaarrekening.

Stichting Nester oefent overheersende zeggenschap uit over 33 VvE's. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel.

4.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

4.5.1 Algemeen

De jaarrekening van Stichting Nester is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT). De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.5.2 Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.5.3 Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Nester.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Schattingen en veronderstellingen

Stichting Nester maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Stichting Nester. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Stichting Nester waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Stichting Nester. Stichting Nester heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van de bedrijfs-onroerend, zorg-onroerend goed en studenteneenheden. Voor de reguliere woningen en parkeerplaatsen wordt een berekening volgens het handboek marktwaardering gevolgd. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een

verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Nester, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Stichting Nester betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

4.5.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge-accounting

Stichting Nester past hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie.

Stichting Nester documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt, worden de hiermee samenhangende winsten en verliezen die nog niet in de winst-en-verliesrekening opgenomen zijn, verwerkt in de eerste boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt (de zogenoemde 'basis-adjustment').

4.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.6.1. Vastgoedbeleggingen

4.6.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting Nester hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woonegelegenheden (met uitzondering van studenteenheden) en parkeergelegenheden en de fullversie voor studenteneenheden, MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt wel rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing basisversie:

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Daarnaast

geldt er nog een generieke schattingsonzekerheid in de marktwaarde van het vastgoed van +/- 10%.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende 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) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Nester en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Nester. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Nester hanteert in haar beleid een streefhuur van 64,7% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor zover geen onderhoudsbegroting beschikbaar is, wordt gewerkt met onderhoudsnormen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een

eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Stichting Nester hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. De laatst bekende begroting (dPi) wordt gehanteerd als input van de normen.
 - b. De volledige periode van 60 jaar hanteert Stichting Nester per jaar per waarderingscomplex een onderhoudsbegroting.
 - c. Voor de toerekening wordt de kostenverdeelstaat jaarlijks herzien aan de hand van de handreiking functionele indeling van SBR.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Nester hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- a. De laatst bekende begroting (dPi) wordt gehanteerd als input van de normen.
 - b. Voor de toerekening wordt de kostenverdeelstaat jaarlijks herzien aan de hand van de handreiking functionele indeling van SBR.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Nester heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	64,7%	62,8%
Onderhoudsnorm	€ 3.558	€ 3.549
Beheerlasten	€ 990	€ 947
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22% Niet-DAEB 4,76%	DAEB 4,17% Niet-DAEB 4,70%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

4.6.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

4.6.2. Materiële vaste activa

4.6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er

wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Lease

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

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

4.6.3. Financiële vaste activa

4.6.3.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Nester geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

4.6.3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,222%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting Nester geldende rente op langlopende leningen (2,994%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

4.6.3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4.6.4. Voorraden

4.6.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

4.6.4.2 Grondposities bestemd voor verkoop

Grondposities bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.6.4.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

4.6.5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4.6.6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

4.6.7. Eigen vermogen

4.6.7.1 Herwaarderingsreserve

Stichting Nester vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt wel rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

4.6.8. Voorzieningen

4.6.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.6.8.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Voorziening voor pensioenen

Stichting Nester heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Stichting Nester en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Stichting Nester beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Stichting Nester, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor Stichting Nester geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

4.6.9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

4.6.10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

4.7.11 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn tevens onder deze post opgenomen.

4.7.12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

4.7.13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

4.7.14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

4.7.15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

4.7.16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

4.7.17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.7.17.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

4.7.17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

4.7.18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed.

Voorbeelden van overige activiteiten zijn erfpachtcanons en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

4.7.19. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

4.7.20. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

4.7.21. Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoop-klaar 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.

4.7.22. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening

gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Stichting Nester heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. Voor boekjaar 2025 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht.

Stichting Nester heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

4.7.23. Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Nester geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke personeelslasten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden tevens verdeeld door dezelfde verdeelsleutel op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Functionele indeling	Personeelslasten	Overige bedrijfskosten
Lasten Verhuur en Beheer	35,94%	36,54%
Lasten Onderhoudsactiviteiten	21,08%	21,59%
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%
Netto resultaat verkoop vastgoed portefeuille	1,28%	1,36%
Overige waardeverandering vastgoed portefeuille	10,66%	10,62%
Netto resultaat overige activiteiten	0,64%	0,66%
Overige Organisatie kosten	15,90%	14,37%
Leefbaarheid	14,50%	14,86%
Totaal	100,0%	100,0%

Leasing

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

4.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Zo kunnen geldmarktfondsen worden aangemerkt als equivalenten van liquide middelen indien deze zeer liquide van aard zijn en zonder beperkingen en eenvoudig kunnen worden omgezet in liquide middelen, en er geen belangrijke risico's bestaan voor het optreden van waardeveranderingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, bijvoorbeeld financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

4.9.1. Vastgoedbeleggingen

4.9.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

(X €1.000)	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	316.247	30.970	347.217
Cumulatieve herwaarderingen	569.924	20.431	590.355
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-17.420	-6.820	-24.239
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>868.751</u>	<u>44.582</u>	<u>913.332</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringen – initiële verkrijgingen	673	254	927
Investeringen – oplevering nieuwbouw	136	8.943	9.079
Investeringen – oplevering nieuwbouw waardevermindering	-24	-1.499	-1.523
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	14.195	312	14.507
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking waardevermindering	-7.519	-55	-7.574
Verkopen – vervaardigingsprijs	-313	-241	-554
Verkopen – herwaardering	-2.842	0	-2.842
Verkopen – waardevermindering	170	35	205
Overboeking vanuit voorraden – verkrijgingsprijs	0	282	282
Overboeking naar voorraden – vervaardigingsprijs	-159	0	-159
Overboeking naar voorraden – herwaardering	-270	0	-270
Overboeking naar voorraden – waardevermindering	59	0	59
Uit exploitatie name – vervaardigingsprijs	0	-25	-25
Uit exploitatie name – herwaardering	0	-8	-8
Uit exploitatie name – waardevermindering	0	8	8
Afschrijvingen – vervaardigingsprijs	-19.539	-945	-20.484
Afschrijvingen – waardevermindering	6.860	121	6.981
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	98.781	2.626	101.407
Overige waardeveranderingen	-509	990	481
Totaal mutaties 2025	<u>89.699</u>	<u>10.798</u>	<u>100.497</u>
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	311.240	39.550	350.790
Cumulatieve herwaarderingen	665.593	23.049	688.642
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-18.384	-7.220	-25.604
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>958.450</u>	<u>55.379</u>	<u>1.013.829</u>

Per 31 december 2025 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 688.642.281. Deze heeft voor € 665.593.477 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 23.048.804 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woongelegenheden (met uitzondering van studenteenheden) en de parkeergelegenheden is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	6,58%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,37%
Parkeergelegenheden	8,30%
Intramuraal vastgoed	6,49%

Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingcomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Locatie	Bouwjaar	Gesplitst
Eengezinswoning/Meergezinswoning	Postcode	< 1960	Ja
Studenteneenheid		1960 – 1969	Nee
Zorgeenheid (extramuraal)		1970 – 1979	
Bedrijfsonroerendgoed		1980 – 1989	
Maatschappelijk onroerend goed		1990 – 1999	
Parkeerplaats		2000 – 2009	
Garagebox		2010 – 2020	
Zorgvastgoed (intramuraal)		2021 –	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,70%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€1.625 - €2.594	€1.625 - €2.594	€1.625 - €2.594	€1.625 - €2.594	€1.625 - €2.594	€1.625 - €2.594
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€1.394 - €2.681	€1.394 - €2.681	€1.394 - €2.681	€1.394 - €2.681	€1.394 - €2.681	€1.394 - €2.681
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€1.375 - €2.694	€1.375 - €2.694	€1.375 - €2.694	€1.375 - €2.694	€1.375 - €2.694	€1.375 - €2.694
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€454 - €2.014	€454 - €2.014	€454 - €2.014	€454 - €2.014	€454 - €2.014	€454 - €2.014
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€1.325 - €2.732	€1.325 - €2.732	€1.325 - €2.732	€1.325 - €2.732	€1.325 - €2.732	€1.325 - €2.732
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Beheerkosten per VHE – EGW	€569,07	€569,07	€569,07	€569,07	€569,07	€569,07
Beheerkosten per VHE – MGW	€558,41	€558,41	€558,41	€558,41	€558,41	€558,41
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€526,47	€526,47	€526,47	€526,47	€526,47	€526,47
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€514,65	€514,65	€514,65	€514,65	€514,65	€514,65
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1220%	0,1220%	0,1220%	0,1220%	0,1220%	0,1220%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging – gereguleerde eenheden	N.v.t.	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
Huurstijging – midden segment	N.v.t.	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%
Huurstijging – geliberaliseerde eenheden	N.v.t.	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€7,69 - €9,35	€7,69 - €9,35	€7,69 - €9,35	€7,69 - €9,35	€7,69 - €9,35	€7,69 - €9,35
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€12,90 - €15,62	€12,90 - €15,62	€12,90 - €15,62	€12,90 - €15,62	€12,90 - €15,62	€12,90 - €15,62
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2495%	0,2382%	0,2382%	0,2382%	0,2382%	0,2382%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€70,99	€70,99	€70,99	€70,99	€70,99	€70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€238,98	€238,98	€238,98	€238,98	€238,98	€238,98
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€35,49	€35,49	€35,49	€35,49	€35,49	€35,49
Beheerkosten garagebox per jaar	€48,51	€48,51	€48,51	€48,51	€48,51	€48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Verkoopkosten per eenheid	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€12,42	€12,42	€12,42	€12,42	€12,42	€12,42
Mutatiekosten per m2 BVO	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Beheerkosten (% van de markthuur)	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2495%	0,2382%	0,2382%	0,2382%	0,2382%	0,2382%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Bij toepassing fullversie: Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de BOG, MOG, ZOG en studenteneenheden getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en

vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Nester en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij het waardering volgens de fullversie voor de BOG-, MOG-, ZOG- en studenten- eenheden zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Schematische vrijheid
Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG-, MOG-, ZOG- en studenten- eenheid inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode. Voorts is deze vrijheidsgraad toegepast bij de marktwaardecomplexen 173, 174 en 175. Hier is sprake van een bijzondere huursituatie waarbij gedurende de restantlooptijd van de huurcontracten de volledige exploitatielasten voor rekening van de hurende partij komen (DUWO Studentenhuisvesting te Delft). In het Handboek verplicht voorgeschreven parameters zoals beheerkosten, assurantiën en belastingen zijn met behulp van deze vrijheidsgraad gecorrigeerd door het opnemen van een post met "overige opbrengsten".
- Markthuur
Deze vrijheidsgraad heeft de taxateur toegepast omdat de taxateur een eigen inschatting beter passend acht bij de portefeuille van Stichting Nester. Hierbij is op complexniveau referenties uit de NVM-database geraadpleegd.
- Exit yield
De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
- Disconteringsvoet
Deze vrijheidsgraad is tevens toegepast omdat de taxateur van mening is dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie te generiek is. De disconteringsvoet is ingeschat op basis van een analyse van de kooptransacties in de BOG-, MOG- en ZOG- markt in de regio Limburg. Hiervoor is afhankelijk van de locatie, bouwjaar en looptijd van het contract een inschatting gemaakt van het risicoprofiel van het betreffende complex.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van uitgangspunten heeft op de marktwaarde:

Effect op de marktwaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de Marktwaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-7,9%
Markthuur per maand	€ 25 hoger	+1,1%
Netto huur per maand	€ 25 hoger	+1,4%
Mutatiegraad	0,5% hoger	+1,2%

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met Rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Het volledige DAEB bezit ter waarde van € 958,5 miljoen is in onderpand geplaatst bij het WSW.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. De totale verzekerde som van het overige bezit (BOG, MOG en ZOG) bedraagt € 266,3 miljoen. Voor de woningen en parkeergelegenheden is geen taxatiewaarde bepaald, deze worden collectief verzekerd onder

generieke voorwaarden per eenheid. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 6.402 (2024: 6.421) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.039 (2024: 963) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.275 miljoen (2024: € 1.158 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Nester is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Nester en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 614 miljoen (per 31 december 2024: € 543 miljoen).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 47 miljoen (per 31 december 2024: € 40 miljoen).

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de Beleidswaarde (miljoen)	Effect op de Beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 54,4 lager	-8,19%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 36,3 hoger	+5,48%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 39,0 lager	-5,88%

4.9.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

(X €1.000)	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€	
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.595	4.806	8.401
Onrendabele waardeverminderingen	0	-1.751	-1.751
Overige waardeverminderingen	-1.453	-299	-1.751
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>2.142</u>	<u>2.756</u>	<u>4.898</u>
<i>Mutaties:</i>			
Investeringen	1.648	5.050	6.698
Investeringen – onttrekkingen voorziening	-1.590	-248	-1.838
Herwaarderingen	0	252	252
Afboeking	-10	0	-10
Overboekingen – in exploitatie	-418	-8.943	-9.361
Overboekingen – in exploitatie voorziening	24	1.499	1.523
Afwaarderingen nieuwbouwprojecten	-27	0	-27
Herclassificatie	41	-665	-624
Herclassificatie – waardeverminderingen	0	299	299
Totaal mutaties 2025	<u>-332</u>	<u>-2.756</u>	<u>-3.088</u>
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.856	248	5.104
Onrendabele waardeverminderingen	-1.566	-248	-1.814
Overige waardeverminderingen	-1.480	0	-1.480
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>1.810</u>	<u>0</u>	<u>1.810</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 87.032 (2024: € 37.605) aan bouwrente geactiveerd.

4.9.2. Materiële vaste activa

4.9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

(X €1.000)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.973
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.044
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>6.930</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	172
Afschrijvingen	-581
Totaal mutaties 2025	<u>-409</u>
31 december 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.146
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.625
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>6.521</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	-----
Installaties	lineair	5 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar

4.9.3. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

(X €1.000)	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatsc happijen	Vordering op deelnemingen	Latente belasting- vorderingen	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	125	74	491	85	775
<i>Mutaties:</i>					
Verkopen, aflossingen	0	-74	0	0	-74
Waardevermeerdering	0	0	384	0	384
Aandeel in het resultaat waarin wordt deelgenomen	99	0	0	0	99
Boekwaarde per 31 december 2025	224	0	874	85	1.184

4.9.3.1 Deelnemingen

De aandelen, andere vormen van deelnemingen en vorderingen op deelnemingen zijn als volgt samengesteld:

(X €1.000)	2025 €	2024 €
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	224	125
Vordering op deelnemingen	0	74
Boekwaarde per 31 december	224	199

4.9.3.2 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

(X €1.000)	2025 €	2024 €
Afschrijvingspotentieel	796	491
Voorraad gronden	78	0
Boekwaarde per 31 december	874	491

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

(X €1.000)	Waardering		Verschil	Latentie	Latentie	Waarvan	Waarvan
	in	Fiscale		tegen	tegen		
	jaarrekening	waardering		nominale	contante	kortlopend	langlopend
	€	€	€	waarde	waarde		
Afschrijvingspotentieel	1.013.829	728.237	285.592	849	796	175	621
Voorraad gronden	252	488	-236	78	78	78	0
					874	253	621

Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 253.727 (2024: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 874.221 (2024: € 490.574). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5 jaar.

Afschrijvingspotentieel

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 795.940 (2024: € 490.574) in de balans opgenomen. Fiscaal kan worden afgeschreven tot de bodemwaarde, deze is gelijk aan de WOZ-waarde. Hierbij wordt geen rekening gehouden met indexatie. Het fiscaal afschrijvingspotentieel wordt aan de hand van de meerjarenbegroting voor vijf jaar inzichtelijk gemaakt. Tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde wordt enkel afgewikkeld door fiscale afschrijvingen voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde. Voor deze fiscale afschrijvingen wordt een latentie gevormd.

Vastgoed in exploitatie

Door te richten op de kerntaak voor woningcorporaties is het strategisch voorraadbeleid zodanig ingericht dat de omvang van de vastgoedportefeuille voortdurend in stand blijft om blijvend aan de vraag vanuit de doelgroep naar betaalbare woningen te kunnen voldoen. Dit betekent dat Nester de woningen, die aan het eind van hun levensduur zijn, veelal sloop en vervolgens nieuwbouw pleegt. Bij sloop gevolgd door nieuwbouw vindt in beginsel geen realisatie van het waarderingsverschil plaats doordat de boekwaarde van de gesloopte woningen wordt ingebracht in het nieuwbouwproject. Doordat deze cyclus zich in continuïteit voordoet, ligt het feitelijke realisatiemoment van het waarderingsverschil (oneindig) ver in de toekomst. De contante waarde hiervan tendeert derhalve naar nihil. In de jaarrekening wordt dan ook geen latentie opgenomen voor het waarderingsverschil op woningen bestemd voor doorexplotatie, met uitzondering van het fiscaal afschrijvingspotentieel.

ATAD

Op grond van de earningsstrippingmaatregel (ATAD) is rente met ingang van 1 januari 2019 slechts aftrekbaar tot 24,5% van de gecorrigeerde fiscale winst. Niet-aftrekbare rente wordt voort gewenteld en kan in de toekomst alsnog in aftrek worden gebracht als de rentelasten in een bepaald jaar lager zijn dan de renteaftrekkcapaciteit. Voor deze toekomstige hogere renteaftrek wordt een latentie gevormd als uit de fiscale meerjarenbegroting blijkt dat de rente in de volgende vijf jaar alsnog in aftrek wordt gebracht. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat niet wordt verwacht dat de voort gewentelde rente in de periode 2025 tot en met 2034 kan worden aangewend. Daarom wordt er geen latentie gevormd voor de niet-aftrekbare rente in de jaren 2019 tot en met 2025.

Voorraad grondposities

In 2025 is sprake van een commercieel-fiscaal waarderingsverschil met betrekking tot de voorraad grondposities. De verwachting is dat deze grondpositie binnen afzienbare tijd zal worden verkocht. Ter zake van het commercieel-fiscale waarderingsverschil is een latente belastingvordering gevormd ter grootte van € 78.281.

4.9.3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Leningen derden	10	10
Leningen aan gelieerde partijen	<u>75</u>	<u>75</u>
Totaal boekwaarde	<u><u>85</u></u>	<u><u>85</u></u>

Het betreft 2 leningen met een rentepercentage van 0,0% en een looptijd van 2002 tot 2029. Het kortlopend deel van de langlopende effecten en leningen u/g bedraagt € 0 (2024: € 0).

4.9.4. Voorraden

4.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Kostprijs	877	1.644
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal boekwaarde	<u><u>877</u></u>	<u><u>1.644</u></u>

In totaal zijn er per ultimo 2025 3 (ultimo 2024: 11) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop en 2 zorgeenheden (ultimo 2024: 0). De verwachting is dat 5 eenheden met een boekwaarde van € 877.079 (2024: € 1.644.367) binnen een jaar worden verkocht.

4.9.4.2 Grondposities

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Kostprijs	252	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal boekwaarde	<u><u>252</u></u>	<u><u>0</u></u>

4.9.4.3 Overige voorraden

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Vervaardigingsprijs / kostprijs	16	16
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal boekwaarde	<u><u>16</u></u>	<u><u>16</u></u>

4.9.5. Vorderingen

(X €1.000)	31.12.2025		31.12.2024	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	160	0	369	0
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	0	19	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.157	0	1.316	0
Overige vorderingen	319	0	288	0
Overlopende activa	1.722	0	2.849	0
	<u>4.360</u>	<u>0</u>	<u>4.841</u>	<u>0</u>

4.9.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Huurdebiteuren	426	769
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-266	-401
Boekwaarde per 31 december	<u>160</u>	<u>369</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,86% (2024: 1,61%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	401	448
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	53
Vrijval voorziening	-75	-75
Afgeboekte oninbare posten	-59	-25
Boekwaarde per 31 december	<u>266</u>	<u>401</u>

4.9.5.2 Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het saldo te vorderen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Vastgoed 2-Duizend	1	19
Totaal te vorderen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>1</u>	<u>19</u>

4.9.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.735	1.316
Suppleties BTW	416	0
Overige belastingen	<u>5</u>	<u>0</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u><u>2.157</u></u>	<u><u>1.316</u></u>

4.9.5.5 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Overige vorderingen	<u>319</u>	<u>288</u>
Totaal overige vorderingen	<u><u>319</u></u>	<u><u>288</u></u>

4.9.5.6 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Vooruitbetaalde posten	<u>1.722</u>	<u>2.849</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u><u>1.722</u></u>	<u><u>2.849</u></u>

4.9.6. Liquide middelen

Het saldo liquide middelen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Kas	1	1
Bank	<u>3.901</u>	<u>2.672</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>3.902</u></u>	<u><u>2.673</u></u>

Alle liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opeisbaar. De rekeningen courant hebben geen kredietfaciliteiten en mogen daardoor niet in het rood komen te staan.

4.9.7. Eigen vermogen

4.9.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2025 als volgt:

(X €1.000)

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie €	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
Boekwaarde per 1 januari 2025	569.924	20.431	590.355
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.842	0	-2.842
Realisatie uit hoofde van overige mutaties	-270	-8	-278
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	98.781	2.626	101.407
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>665.593</u>	<u>23.049</u>	<u>688.642</u>

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2024 als volgt:

(X €1.000)

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie €	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden €	Totaal €
Boekwaarde per 1 januari 2024	506.365	17.420	43	523.828
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.872	0	0	-2.872
Realisatie uit hoofde van overige mutaties	-1.202	0	0	-1.202
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	67.633	3.011	0	70.644
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0	-43	-43
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>569.924</u>	<u>20.431</u>	<u>0</u>	<u>590.355</u>

Per 31 december 2025 is in totaal € 689 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 590 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 353 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en

beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie 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 maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een 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.

4.9.7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari (volgens jaarrekening 2025 respectievelijk 2024)	-11.895	86.424
Effect stelselwijziging(en)	-	-
Stand per 1 januari	-11.895	86.424
Resultaatverdeling vorig boekjaar	56.912	-31.792
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.842	2.872
Realisatie uit hoofde van overige mutaties	278	1.202
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-101.407	-70.601
Stand per 31 december	<u>-53.270</u>	<u>-11.895</u>

4.9.7.3 Resultaat na belastingen boekjaar

Het verloop van de post resultaat na belastingen boekjaar is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	56.912	-31.792
Resultaatverdeling	-56.912	31.792
Resultaat boekjaar	85.594	56.912
Stand per 31 december	<u>85.594</u>	<u>56.912</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 85.593.649 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 27-05-2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

4.9.8. Voorzieningen

4.9.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt opgebouwd:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Voorziening projecten in ontwikkeling	2.693	0
Voorziening duurzaamheidsinvesteringen	1.781	0
Boekwaarde per 31 december	4.474	0

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4.474.453 (2024: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen voor projecten in ontwikkeling is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	421
Dotaties	4.532	1.751
Vrijval	-252	-552
Onttrekkingen	-1.838	-1.751
Terugname eerdere onttrekking	252	131
Boekwaarde per 31 december	2.693	0

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen voor duurzaamheidsinvesteringen is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	9.355	11.912
Onttrekkingen	-7.574	-11.912
Boekwaarde per 31 december	1.781	0

4.9.8.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

(X €1.000)	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Loopbaanontwikkeling	199	189
Verlofdagen	238	214
Jubilea	237	214
	674	617

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2025 zijn er evenals ultimo 2024 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 612.139 (2024: € 558.765).

De pensioenregeling van Stichting Nester wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting Nester valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken werd tot en met 2025 steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling was een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening was afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27,0% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 19.795). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 137.800.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt gezamenlijk bepaald door Cao-partijen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premieregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

(X €1.000)	<u>2025</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari	617
Dotaties	102
Uitgaven	-31
Vrijval	-15
Boekwaarde per 31 december	<u>674</u>

Voorziening personeelsfonds

De voorziening voor het personeelsfonds is gevormd voor in de toekomst uit te betalen uitkeringen ten behoeve van activiteiten vanuit de personeelsvereniging. Stichting Nester draagt maandelijks per lid € 5,00 per maand bij voor elk lid dat per 1 januari lid is van de personeelsvereniging. Hiervoor wordt jaarlijks de voorziening herzien ten behoeve van het nieuwe jaar.

Voorziening loopbaanontwikkeling

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling waarvoor medewerkers van Stichting Nester op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde.

Voorziening verlofdagen

De voorziening voor verlofdagen is gevormd voor in de toekomst op te nemen verlofuren op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang is gekeken naar het aantal openstaande verlofuren per medewerker en hiervoor is de voorziening bepaald.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileum-uitkeringen op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijf kans en leeftijd. De voorziening is tegen contante waarde opgenomen, uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

4.9.9. Langlopende schulden

(X €1.000)	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Schulden aan overheid	1.292	1.398
Schulden aan banken	291.647	275.301
Overige schulden	221	238
Totaal langlopende schulden	<u>293.161</u>	<u>276.937</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6.666.485 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

4.9.9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid van Stichting Nester is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.501	1.601
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-103	-100
Boekwaarde per 31 december	<u>1.398</u>	<u>1.501</u>
Af: aflossingsverplichting binnen 1 jaar	-106	-103
Langlopende schulden aan overheid	<u>1.292</u>	<u>1.398</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>1.548</u>	<u>1.724</u>

4.9.9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van Stichting Nester is als volgt:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	288.786	278.698
Bij: nieuwe leningen	23.500	32.500
Af: aflossingen	-14.078	-22.412
Boekwaarde per 31 december	<u>298.208</u>	<u>288.786</u>
Af: aflossingsverplichting binnen 1 jaar	-6.561	-13.486
Langlopende schulden aan banken	<u>291.647</u>	<u>275.301</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>289.436</u>	<u>315.299</u>

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 290.984 (31 december 2024: € 317.023). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Leningruil Vestia

Stichting Nester heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.196.338 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.196.338, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,860%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 5.608.774. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In 2025 is in de winst-en-verliesrekening een vrijval van € 77.973 opgenomen.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 292.036.735 (ultimo 2024: € 287.106.403) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rentepercentages (X €1.000)		Renteherzieningsperiode (X €1.000)		Resterende looptijd (X €1.000)	
Roll over	20.000	van 0 tot 1 maand	23.000	< 1 jaar (kortlopend)	5.000
0% - 1%	34.273	van 1 tot 3 maanden	5.000	van 1 tot 5 jaar	32.476
1% - 2%	20.217	van 3 tot 6 maanden	0	van 5 tot 10 jaar	69.174
2% - 3%	53.990	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 10 tot 15 jaar	32.243
3% - 4%	102.992	van 1 tot 5 jaar	39.525	van 15 tot 20 jaar	20.633
4% - 5%	61.730	van 5 tot 10 jaar	57.742	> 20 jaar	136.977
5% - 6%	3.301	> 10 jaar	171.236		
	<u>296.503</u>		<u>296.503</u>		<u>296.503</u>

4.9.9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

(X €1.000)	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	238	238
Bij: toevoegingen	0	2
Af: aflossingen	<u>-17</u>	<u>-2</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>221</u>	<u>238</u>

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 80.304 (31.12.2024: € 67.566) en langer dan 5 jaar € 140.993 (31.12.2024: € 170.550).

4.9.10. Kortlopende schulden

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Schulden aan overheid	106	103
Schulden aan banken	6.561	13.486
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	201	2.410
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.261	1.968
Overlopende passiva	<u>4.346</u>	<u>4.216</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>13.475</u>	<u>22.183</u>

4.9.10.1 Schulden aan overheid

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>106</u>	<u>103</u>
Totaal schulden aan overheid	<u>106</u>	<u>103</u>

Als zekerheid voor de schulden aan overheid is een pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden gevestigd.

4.9.10.2 Schulden aan banken

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>6.561</u>	<u>13.486</u>
Totaal schulden aan banken	<u>6.561</u>	<u>13.486</u>

Als zekerheid voor de schulden aan banken is een pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden gevestigd.

Stichting Nester heeft geen kredietfaciliteit.

4.9.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De post schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt samengesteld:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>201</u>	<u>2.410</u>
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u><u>201</u></u>	<u><u>2.410</u></u>

4.9.10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	3
Pensioenen	75	4
Omzetbelasting	<u>2.186</u>	<u>1.961</u>
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u><u>2.261</u></u>	<u><u>1.968</u></u>

4.9.10.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(X €1.000)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
Niet-ervallen rente	3.546	3.655
Vooruit ontvangen huren	368	333
Te betalen accountantskosten	141	88
Nog te verrekenen servicekosten	138	83
Overige overlopende passiva	<u>153</u>	<u>57</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>4.346</u></u>	<u><u>4.216</u></u>

Alle onder de overlopende passiva opgenomen posten hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

4.10 Overige financiële informatie

4.10.1 Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van Stichting Nester opgenomen ten aanzien van financiële risico's. Tevens worden de financiële derivaten en de hiermee verbonden financiële risico's toegelicht.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting Nester onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting Nester is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. Stichting Nester maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting Nester neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Nester en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Nester heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

a. Stichting Nester wenst te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Om liquiditeitsrisico's uit hoofde van financieringsacties en uit haar bedrijfsvoering te mitigeren, streeft Stichting Nester ernaar om een vrije buffer beschikbaar te hebben, waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in de meerjarenbegroting als onderdeel van het Financieel Jaarplan. Onder vrije buffer wordt hier verstaan de som van positieve banksaldi en de opnameruimte onder roll-over leningen met variabele hoofdsom volgens het normenkader.

b. Stichting Nester heeft te allen tijde een adequate liquiditeitsprognose voor minimaal de komende 12 maanden beschikbaar. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose wordt de actuele informatie van de budgethouders betrokken. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten.

Renterisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd volgens twee methodes:

a. De Portefeuille-methode:

Stichting Nester maximeert haar portefeuille- renterisico op een maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar. Het renterisico bestaat uit de optelsom van: de aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen (voor 50%), minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten en de (uitgestelde) stortingen van leningen.

b. De Bedrijfseconomische methode:

Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume per jaar, dat gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en het portefeuille-renterisico. Voor de beoordeling van de omvang van het risico wordt het renterisicovolume gedeeld door het totaal van de verwachte financiering aan het einde van het

jaar waar dit risico betrekking op heeft (= relatief risico). De 'totale verwachte financiering' wordt gevormd door het totaal van opgenomen leningen, vermeerderd met het cumulatieve financieringstekort. Stichting Nester maximeert haar bedrijfseconomisch renterisico op een maximaal percentage per jaar van de 'totale verwachte financiering' aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Nester risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de lopende roll-over leningen met opgenomen saldi per ultimo 2025. Van deze leningen is de contractuele rente verschuldigd op basis van 1 week en 3-maands Euribor plus spread. Genoemde bedragen luiden in euro's.

Valutatatum
(x €1.000)

2025	Hoofdsom	Opgenomen	Geldgever	WSW-nr.	Rente Ultimo 2025
5-10	5.000	5.000	BNG	45310	EUR 3M+18bp
5-12	5.000	5.000	BNG	62148	EUR 3M+13bp
5-12	10.000	10.000	BNG	63246	EUR 1W+37bp

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Stichting Nester loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2025	Renteklasse - vastrentende leningen (x €1.000)				
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
0-5 jaar	16.174	8.000	8.000	3.301	35.475
6-10 jaar	49.170	7.500	2.504	-	59.174
11-15 jaar	4.500	4.466	23.277	-	32.243
16-20 jaar	-	19.508	1.125	-	20.633
>20 jaar	38.636	63.518	26.823	-	128.977
Totaal	108.480	102.992	61.729	3.301	276.502

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,927% (2024: 2,932%).

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Stichting Nester waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2025	Variabel rentende leningen (x €1.000)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Financiële activa							
Bank	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	-	-	-	-
Leningen Overheid	-	-	-	-	-	-	-
Leningen kredietinstellingen	20.000	-	-	-	-	-	0.290

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening en de renteswap(s) om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen (zie de paragraaf Hedges).

De andere financiële instrumenten van Stichting Nester zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Herfinancieringsrisico (en beschikbaarheidsrisico)

- (Her)financieringsrisico is het risico dat Stichting Nester niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering, en het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overtollige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.
- Stichting Nester dient minimaal te voldoen aan de eisen voor financiële ratio's, ICR, Solvabiliteit, Loan to Value (LTV) en Dekkingsratio, van het WSW (zoals gepubliceerd op www.wsw.nl) de Aw en aan specifieke eisen van haar geldgevers.
- Stichting Nester hanteert een intern normenkader dat minimaal gelijk is aan de vereisten van WSW en Aw.
- Indien Stichting Nester dreigt hier niet aan te voldoen, dienen terstond maatregelen genomen te worden.
- Stichting Nester vermindert het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van leningen en faciliteiten, door voldoende (gecommitteerde) kredietfaciliteit(en) ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.
- Stichting Nester maximeert het herfinancieringsrisico door een maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar te hanteren.
- Stichting Nester minimaliseert het herfinancieringsrisico en daarmee het risico van overliquiditeit door een minimaal tweejaarlijks percentage van de vreemd vermogenspositie van het laatst afgesloten boekjaar te hanteren.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

(x €1.000)

Jaar	Jaaraflossing	Eindaflossing	Renteconversies
2026	1.666	5.000	-
2027	1.724	8.000	-
2028	1.783	5.000	-
2029	1.845	11.335	-
2030	1.593	7.000	1.494
2031	1.646	8.000	1.162
2032	1.523	18.000	-
2033	1.210	12.500	-
2034	1.251	15.200	-
2035	1.192	11.500	-

De restant looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 18,0 jaar (2024: 19,5 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op weeks, en driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van +13 basispunten tot +37 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 10 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2025 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 387.715. (2024: € 157.496). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 8,770 miljoen (2024: € 8,635 miljoen Bedraagt de effectieve rentevoet 2,994%% (2024: 3,057%).

De rente van de basisrenteleningen is deels voor de gehele looptijd gefixeerd (basis) dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag.
- De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen.
- De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden.
- De gemiddelde kredietopslag van de huidige basisrenteleningen in het jaar 2025 bedraagt 30,0 (2024: 7,0) basispunten.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Stichting Nester het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarde risico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Hedging renteswaps

Algemene hedgestrategie

Stichting Nester voert een beleid om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Stichting Nester een variabele rente van de tegenpartij en betaalt deze een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedge strategie past Stichting Nester in de jaarverslaggeving kostprijs hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De derivatenpositie van Stichting Nester bestaat ultimo 2025 uit 2 rente-payer swaps met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen en een maximale looptijd tot 5 december 2028.

In het jaar 2025 zijn geen renteswaps beëindigd.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille inclusief opgelopen rente bedraagt ultimo 2025 € 0,5 miljoen (2024: € 0,9 miljoen).

De gevoeligheidsanalyse laat zien dat als de markttrente 1% verder zou dalen de marktwaarde € 0,7 miljoen (2024: € 1,3 miljoen) bedraagt.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de lopende swaps per 31 december 2025 waarop hedge-accounting wordt toegepast (bedragen in euro's):

Hedgetabel (x €1.000)

Derivaten	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde 31-12-2025	Reële waarde 31-12-2024
RABO 9667650/3883095	5.000	5-12- 2008	5-12- 2028	4,8225%	EUR 3M	367	501
BNG 182785	5.000	5-10- 2009	5-10- 2026	4,8420%	EUR 3M	136	248
						<u>503</u>	<u>749</u>

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Gekoppelde variabel rentende leningen (aan hedgetabel) (x €1.000)

WSW nr.	Geldgever	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan Derivaat
44793	BNG	5.000	5-12-2008	5-12-2028	3-M EUR	RABO 9667650/3883095
45310	BNG	<u>5.000</u>	7-10-2013	5-10-2026	3-M EUR	BNG 182785
		10.000				

4.10.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Het Bosveld (Rustoord), Reuver

Stichting Nester is met BAM Wonen een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw aan de Rustoord in Reuver (Het Bosveld). Het betreft de bouw van 16 sociale levensloopbestendige eengezinswoningen, 12 middenhuur appartementen en 21 sociale jongeren appartementen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 13,9 miljoen, waarvan € 2,5 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen tevens naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 2 jaar na balansdatum. Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen en investeringen in het bestaande bezit voor een totaalbedrag van € 11,7 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Beeklaan, Roggel

Stichting Nester is met BAM Wonen een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw aan de Beeklaan in Roggel. Het betreft de bouw van 10 sociale eengezinswoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 3,1 miljoen, waarvan € 0,5 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen tevens naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar na balansdatum. Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen en investeringen in het bestaande bezit voor een totaalbedrag van € 2,6 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Heerweg Fase 1, Echt

Stichting Nester is met WOLFE B.V. (Skilpod) een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw aan de Heerweg in Echt. Het betreft de bouw van 10 sociale appartementen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 2,2 miljoen, waarvan € 0,7 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen tevens naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar na balansdatum. Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen en investeringen in het bestaande bezit voor een totaalbedrag van € 1,7 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Wederikstraat, Reuver

Stichting Nester is met Barli B.V. een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw aan de Wederikstraat in Reuver. Het betreft de bouw van 18 flexwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 4,0 miljoen, waarvan € 0,9 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen tevens naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar na balansdatum. Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen en investeringen in het bestaande bezit voor een totaalbedrag van € 3,3 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Verduurzamingscomplex 505, Swalmen

Stichting Nester is met Maasveste Berben Bouw een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de verduurzaming van complex 505 in Swalmen. Het betreft de verduurzaming van 46 eengezinswoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 3,3 miljoen, waarvan € 2,8 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen tevens naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar na balansdatum. Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor verduurzaming van woningen en investeringen in het bestaande bezit voor een totaalbedrag van € 2,3 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Nester heeft per einde boekjaar prestatiecontracten met derden afgesloten inzake reparatie- en mutatieonderhoud alsook contractonderhoud. De totale contractsom bedraagt € 3,3 miljoen (2024: € 3,1 miljoen), de looptijden van de contracten variëren van één tot 10 jaar. Met een aantal derden zijn meerjarige raamovereenkomsten afgesloten waarin prijsafspraken per uit te voeren werkzaamheden zijn vastgelegd.

WSW-obligoverplichting

Stichting Nester heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 7.465.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het 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. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Nester vormt met Vastgoed 2-Duizend BV een fiscale eenheid voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Stichting Nester en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt het nog niet bestede budget € 199.475,15 (2024: € 189.123).

Terugkooprecht

Op alle woningen verkocht onder de Koopgarant regeling heerst voor Stichting Nester een recht tot terugkoop. Wanneer een mogelijkheid tot terugkoop zich voordoet bepaald Stichting Nester per woning of van dit recht gebruik wordt gemaakt en of dit in het gekozen beleid passend is.

Operationele lease

De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:

2025	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
(X €1.000)	€	€	€	€
Lease bedrijfsauto's	63	253	0	316
Lease automatisering	65	130	0	195
Totaal	128	383	0	511

De in de winst-en-verliesrekening verwerkte operationele leasebetalingen en sublease-ontvangsten bedragen:

2025	2025	2024
(X €1.000)	€	€
Lease bedrijfsauto's	55	51
Lease automatisering	23	0
Totaal	78	51

De objecten, die middels operationele lease aan de vennootschap ter beschikking gesteld zijn, betreffen personenauto's, telefoons en laptops.

Verplichting aan VVE

Nester heeft jaarlijks een financiële verplichting aan Verenigingen voor eigenaren (VVE). Deze VVE zorgen voor het beheer en onderhoud van verschillende complexen van Nester. Deze verplichting is voor 2026 € 1.091.249,47.

4.10.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Impact oorlog Midden Oosten

De toegenomen onzekerheid in de wereldeconomie als gevolg van de oorlog in het Midden-Oosten heeft vooralsnog weinig tot geen impact op onze bedrijfsvoering. Wel kunnen de indirecte gevolgen van deze oorlog ons gaan raken. De kosten van grondstoffen en materialen zullen waarschijnlijk gaan stijgen en ook de rente. De financiële consequenties hiervan hebben vooralsnog geen materieel effect. De tijdige beschikbaarheid van grondstoffen en materialen zou in toenemende mate een impact kunnen hebben op onze projecten en bedrijfsvoering.

4.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

4.11.11. Huuropbrengsten

(X €1.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	46.547	44.613
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	230	346
	<u>46.777</u>	<u>44.959</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-517	-429
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	75	22
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>46.335</u>	<u>44.553</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.562	1.353
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.431	1.387
	<u>2.992</u>	<u>2.740</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-159	-101
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.833</u>	<u>2.639</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>49.169</u>	<u>47.192</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Stichting Nester is 3,78%. (2024: 3,56%)

4.11.12. Servicekosten

4.11.12.1. Opbrengsten servicecontracten

(X €1.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.459	1.450
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-16	-10
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.443</u>	<u>1.439</u>

4.11.12.2. Lasten servicecontracten

(X €1.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.527	1.684
Totaal servicecontracten	<u>1.527</u>	<u>1.684</u>

4.11.13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Directe lasten verhuur en beheer	113	78
Toegerekende personeelskosten	2.289	2.250
Toegerekende overige organisatiekosten	1.316	1.106
Toegerekende afschrijvingen	212	188
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.930</u>	<u>3.624</u>

4.11.14. Lasten onderhoudsactiviteiten

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	3.705	3.837
Onderhoudslasten (cyclisch)	14.367	13.801
Toegerekende personeelskosten	1.343	1.308
Toegerekende overige organisatiekosten	778	642
Toegerekende afschrijvingen	126	109
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>20.319</u>	<u>19.697</u>

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.754	17.222
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	318	416
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>18.073</u>	<u>17.638</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	14.176	13.505
Mutatieonderhoud	1.374	1.224
Klachtenonderhoud	2.205	2.493
Totaal onderhoudslasten	<u>17.754</u>	<u>17.222</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	192	296
Mutatieonderhoud	27	20
Klachtenonderhoud	100	100
Totaal onderhoudslasten	<u>318</u>	<u>416</u>

4.11.15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
(X €1.000)

	2025	2024
	€	€
OZB	1.482	1.364
Waterschapsbelasting	301	268
Rioolheffing	1.141	1.171
Verzekeringen	393	395
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.318	3.198

4.11.16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.638	7.464
Af: direct toerekenbare kosten	-48	-69
Af: boekwaarde	-4.241	-4.209
Af: toegerekende organisatiekosten	-130	-125
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB- vastgoed in exploitatie	3.219	3.062

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	458	216
Af: direct toerekenbare kosten	-2	0
Af: boekwaarde	-206	-230
Af: toegerekende organisatiekosten	-8	-7
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	242	-21

4.11.17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.11.17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

(X €1.000)

	2025	2024
	€	€
<i>Overige waardeveranderingen DAEB</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-4.117	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-9.300	-11.663
Afwaardering MW	-509	746
Afschrijving BW	-19.539	-21.478
Afschrijving ORT	6.860	17.605
Afboeking project	-10	0
Afwaarderingen nieuwbouwprojecten	-27	-441
Terugname onrendabele investeringen nieuwbouw	0	552
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB	-495	255
Afwaardering sloop en overige mutaties	16	2
Afwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-2.977
Toegerekende organisatiekosten	-1.058	-1.072
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>-28.180</u>	<u>-18.471</u>

(X €1.000)

	2025	2024
	€	€
<i>Overige waardeveranderingen Niet-DAEB</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-415	-1.751
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-55	-249
Afwaardering MW	990	32
Afschrijving BW	-945	-868
Afschrijving ORT	121	81
Afboeking parkeerplaatsen	-25	-22
Afwaarderingen nieuwbouwprojecten	0	-30
Terugname onrendabele investeringen nieuwbouw	252	0
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB	495	-255
Afwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-868
Toegerekende organisatiekosten	-65	-60
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>353</u>	<u>-3.989</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

4.11.17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	106.418	71.980
Afname marktwaarde	-7.637	-4.348
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>98.781</u>	<u>67.633</u>
(X €1.000)	2025	2024
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.574	3.277
Afname marktwaarde	-948	-266
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.626</u>	<u>3.011</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

4.11.18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	31	70
Erfpachtcanons	228	235
Verkoop inventaris	0	-40
Af: toegerekende organisatiekosten	-68	-62
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	<u>191</u>	<u>204</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	581	526
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	<u>581</u>	<u>526</u>

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	4.742	4.766
Sociale lasten	815	802
Pensioenlasten	612	559
Kosten Inhuur	367	434
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-166	-254
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en inhuur	<u>6.370</u>	<u>6.307</u>

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Afdeling staf	8,8	8,9
Afdeling strategie en ontwikkeling	7,4	7,4
Afdeling wonen en vastgoed	36,9	40,3
Afdeling financiën, informatievoorziening en control	14,4	13,4
Totaal	<u>67,5</u>	<u>70,0</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

4.11.19. Overige organisatiekosten

(X €1.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Beheerkosten:		
Accountantskosten	225	209
Bestuurs- en toezichtskosten	120	107
Taxatiekosten	65	34
Obligoheffing	77	83
Overige heffingen en contributies	127	112
Toegerekende personeelskosten	1.013	1.017
Toegerekende overige organisatiekosten	517	462
Toegerekende afschrijvingen	84	79
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.227</u>	<u>2.103</u>

De specificatie van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte leasebetalingen is als volgt:

(X €1.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Leasekosten ICT	23	0
Leasekosten auto	55	51
Totaal	<u>78</u>	<u>51</u>

Honoraria accountantsorganisatie

2025

(X €1.000)

	<u>Deloitte</u>	<u>Totaal netwerk</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	209	209
Controle van de dVi	10	10
	<u>219</u>	<u>219</u>

2024	Deloitte	Totaal netwerk
(X €1.000)	€	€
Controle van de jaarrekening	201	201
Controle van de dVi	9	9
	<u>210</u>	<u>210</u>

De totale honoraria inclusief btw voor het onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

4.11.20. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid (niet-cyclisch)	312	238
Kosten omtrent leefbaarheid (cyclisch)	12	22
Toegerekende personeelskosten	923	905
Toegerekende overige organisatiekosten	535	453
Toegerekende afschrijvingen	86	77
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>1.870</u>	<u>1.695</u>

4.11.21. Totaal van financiële baten en lasten

Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	87	38
Overige opbrengsten	96	194
Totaal opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	<u>183</u>	<u>231</u>

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Rentebaten Vestialening	78	78
Overige rentebaten	1	19
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>79</u>	<u>97</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

(X €1.000)	2025	2024
	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	8.383	8.645
Resultaten derivaten	388	157
Borgstellingsvergoeding WSW	47	43
Overige rentelasten	19	4
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>8.837</u>	<u>8.850</u>

In 2025 is voor een bedrag van € 87.032 (2024: € 37.605) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de projecten op de balans. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,04% gehanteerd.

4.11.22. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(X €1.000)	2025		2024	
	%	€	%	€
Commercieel resultaat voor belastingen	100,0%	86.178	100,0%	59.497
Af:				
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-1,1%	985	-1,1%	627
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-117,7%	101.407	-117,6%	69.996
Lasten onderhoud	-5,7%	4.898	-10,2%	6.082
Rentelasten en soortgelijke kosten	-0,3%	250	-0,3%	201
Dotatie HIR	-4,7%	4.026	-5,6%	3.350
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0,0%	12	-0,0%	0
Overige bedrijfslasten	0,0%	43	-0,0%	0
Correctie opbrengst verkopen	0,0%	0	-1,5%	881
Bij:				
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	31,0%	26.691	34,9%	20.766
Dotatie onderhoudsvoorziening	0,0%	36	0,1%	53
Beperkt aftrekbare kosten	0,0%	18	0,0%	19
Generieke rente aftrekbepanking	6,8%	5.900	11,7%	6.990
Correctie opbrengst verkopen	0,5%	397	0,0%	0
Overige bedrijfslasten	0,0%	0	0,0%	2
Belastbaar bedrag	<u>8,8%</u>	<u>7.600</u>	<u>10,4%</u>	<u>6.190</u>
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000		38		38
Belastingbedrag 25,8% over € 5.989.885		0		1.545
Belastingbedrag 25,8% over € 7.400.301		1.909		0
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar		<u>1.947</u>		<u>1.583</u>

De totale (acute en latente) belastinglast/bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

(X €1.000)	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Belastinglast:		
2022	0	-60
2023	-979	0
2024	0	1.583
2025	1.947	0
Totaal belastinglast	<u>968</u>	<u>1.523</u>
Mutatie latente belastingen:		
2024	0	1.062
2025	-384	0
Totaal latente belastinglast/bate	<u>-384</u>	<u>1.062</u>
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	<u><u>585</u></u>	<u><u>2.585</u></u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 0,7% (2024: 3,4%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

In 2025 zijn de volgende aangiften ingediend:

- Voorlopige aangifte Nester 2025

In 2025 zijn de volgende aangiften vastgesteld:

- Definitieve aangifte Nester 2023

4.11.23. Resultaat deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen::

(X €1.000)	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
VastGoed 2-Duizend	<u>99</u>	<u>39</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u><u>99</u></u>	<u><u>39</u></u>

4.12 Toelichting op kasstromen

4.12.1 Samenstelling geldmiddelen

(X €1.000)

	€
Geldmiddelen per 31 december 2024	2.673
Balansmutatie geldmiddelen in 2025	<u>1.229</u>
Geldmiddelen per 31 december 2025	<u><u>3.902</u></u>

4.13 Overige toelichtingen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de directeur-bestuurder en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Nester zijn gekomen, bedragen € 205.000 (2024: € 184.433) respectievelijk € 87.665 (2024: € 89.093).

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Nester. Het voor Stichting Nester toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting, Klasse F).

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	A.A. Oosterlee
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 182.477
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.523
<i>Subtotaal</i>	€ 205.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Bezoldiging	€ 205.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	A.A. Oosterlee
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 161.795
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.638
<i>Subtotaal</i>	€ 184.433
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 195.000
Bezoldiging	€ 184.433

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2019).

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen.

Gegevens 2025						
bedragen x € 1	J.C.M. Jacobs	F.B.F.M. Peters	L.P.M.J. Poels	R.G.H.G. Kerff	S.J.M. Bremmers - van Leeuwen	K. Blom
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/04	01/01 - 31/12	01/05 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 23.909	€ 15.939	€ 15.939	€ 5.313	€ 15.939	€ 10.626
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.900	€ 20.600	€ 20.600	€ 6.773	€ 20.600	€ 13.827
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 23.909	€ 15.939	€ 15.939	€ 5.313	€ 15.939	€ 10.626
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024						
bedragen x € 1	J.C.M. Jacobs	F.B.F.M. Peters	L.P.M.J. Poels	R.G.H.G. Kerff	S.J.M. Bremmers - van Leeuwen	W.J.P.M. Dings
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12	01/01 - 30/11
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 22.632	€ 15.088	€ 15.088	€ 15.088	€ 7.544	€ 13.653
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 9.803	€ 17.848

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn er geen andere functionarissen die in 2025 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen aan andere functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

4.14 Overzichten DAEB – niet DAEB

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Nester onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2025, balans Niet-DAEB per 31 december 2025, Winst- en verliesrekening DAEB over 2025, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025, kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vastgoedbeleggingen:

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Materiële vaste activa:

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Het kantoor wordt toegerekend aan de DAEB tak. De inventaris en aanverwante zaken worden via een verdeelsleutel gebaseerd op gewogen eenheden verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Financiële vaste activa:

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden verdeeld op basis van gewogen eenheden over de DAEB- en de niet-DAEB-tak. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

Vorraden:

De voorraden gevormd door bezit van eenheden of grondposities worden gesplitst naar hun aard in DAEB-voorraad en niet-DAEB-voorraad. Overige voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

Vorderingen:

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Liquide middelen:

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen:

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen:

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed of niet-DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen tak waar de betreffende voorziening betrekking op heeft.

Langlopende schulden:

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak.

Kortlopende schulden:

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Huuropbrengsten:

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten:

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn waar mogelijk op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. Waar niet mogelijk is een verdeling op basis van gewogen verhuureenheden gehanteerd.

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn waar mogelijk op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken. Waar niet mogelijk is een verdeling op basis van gewogen verhuureenheden gehanteerd.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn waar mogelijk op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken. Waar niet mogelijk is een verdeling op basis van gewogen verhuureenheden gehanteerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Kosten omtrent leefbaarheid:

De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:

De rentebaten in de DAEB-tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak. Daarnaast zijn er rentebaten geboekt ten laste van de verschillende projecten in ontwikkeling afhankelijk of het project binnen de DAEB- of niet-DAEB-tak behoort. Rentebaten op deelnemingen zijn volledig niet-DAEB.

Rentelasten en soortgelijke kosten:

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen.

Overige rentelasten zijn verdeeld over de DAEB- en niet-DAEB-tak op basis van gewogen verhuureenheden.

Belastingen:

Zowel de acute belastingen als de latente belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden.

Resultaat uit deelnemingen:

Het resultaat uit deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt toegerekend aan de niet-DAEB-

tak. Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

4.14.1 Balans DAEB tak per 31 december 2025 (voor winstbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	958.450	868.751
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.810	2.142
Totaal van vastgoedbeleggingen	960.260	870.893
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.464	6.868
Totaal van materiële vaste activa	966.724	877.761
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	823	465
Leningen u/g	85	85
Interne lening	5.815	6.465
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	50.727	46.018
Totaal van financiële activa	57.450	53.032
Totaal van vaste activa	1.024.174	930.793
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	370	1.210
Grondposities bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	15	15
Totaal van voorraden	384	1.225
Vorderingen		
Huurdebiteuren	135	328
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	1.246
Overige vorderingen	300	273
Overlopende activa	1.622	2.699
Totaal van vorderingen	4.089	4.547
Liquide middelen	0	0
Totaal van vlottende activa	4.473	5.771
Totaal activa	1.028.647	936.565

	31-12-2025	31-12-2024
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	665.593	569.924
Overige reserves	-30.221	8.536
Resultaat na belastingen van het boekjaar	85.594	56.912
Totaal van eigen vermogen	720.966	635.372
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.308	0
Overige voorzieningen	634	585
Totaal van voorzieningen	4.942	585
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.292	1.398
Schulden aan banken	287.249	275.301
Overige schulden	181	197
Totaal van langlopende schulden	288.722	276.896
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	106	103
Schulden aan banken	7.311	15.286
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	189	2.272
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.129	1.865
Overlopende passiva	4.282	4.186
Totaal van kortlopende schulden	14.017	23.712
Totaal van passiva	1.028.647	936.565

4.14.2 Winst- en verliesrekening DAEB tak per 31 december 2025 (x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	46.335	44.553
Opbrengsten servicecontracten	1.297	1.299
Lasten servicecontracten	-1.296	-1.525
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.706	-3.435
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.870	-19.173
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-3.126	-3.031
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.636	18.687
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.590	7.395
Toegerekende organisatiekosten	-130	-125
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.241	-4.209
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.219	3.062
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.180	-18.471
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.781	67.633
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.162	49.162
Opbrengsten overige activiteiten	227	270
Kosten overige activiteiten	-64	-97
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	162	173
Overige organisatiekosten	-2.102	-1.997
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.870	-1.695
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	339	478
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.745	-8.850
Totaal van financiële baten en lasten	-8.406	-8.372
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	81.242	59.021
Belastingen	-551	-2.449
RESULTAAT NA BELASTINGEN	80.691	56.572
Resultaat niet-DAEB tak	4.902	340
NETTO RESULTAAT	85.594	56.912

4.14.3 Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	46.598	44.387
Vergoedingen	1.368	1.353
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	216	221
Ontvangen interest	230	360
Saldo ingaande kasstromen	<u>48.411</u>	<u>46.322</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.942	6.183
Onderhoudsuitgaven	19.000	17.553
Overige bedrijfsuitgaven	8.198	7.689
Betaalde interest	8.675	9.050
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	196	139
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	285	225
Vennootschapsbelasting	1.307	1.725
Saldo uitgaande kasstromen	<u>43.604</u>	<u>42.564</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>4.808</u>	<u>3.757</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.363	6.775
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	227	177
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	444
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>7.590</u>	<u>7.396</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	1.489	3.334
Verbeteruitgaven	14.336	16.455
Aankoop	674	264
Sloopuitgaven	251	0
Investerings overig	162	677
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>16.913</u>	<u>20.730</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-9.323</u>	<u>-13.334</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overige	650	1.555
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>650</u>	<u>1.555</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-8.673</u>	<u>-11.780</u>
Financieringsactiviteiten		

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	41.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-25.170	-31.335
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.830	10.165
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.782	2.143
Geldmiddelen aan het begin van de periode	965	-3.925
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-818	-1.782

4.14.4 Balans niet DAEB tak per 31 december 2024 (voor winstbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	55.379	44.582
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	2.756
Totaal van vastgoedbeleggingen	55.379	47.337
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	56	61
Totaal van materiële vaste activa	55.436	47.399
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	224	199
Latente belastingvordering	51	26
Totaal van financiële activa	275	225
Totaal van vaste activa	55.711	47.624
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	508	435
Grondposities bestemd voor verkoop	252	0
Overige voorraden	1	1
Totaal van voorraden	761	436
Vorderingen		
Huurdebiteuren	25	41
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	126	69
Overige vorderingen	19	15
Overlopende activa	100	150
Totaal van vorderingen	271	294
Liquide middelen	4.719	4.474
Totaal van vlottende activa	5.751	5.204
Totaal activa	61.462	52.828

	31-12-2025	31-12-2024
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	23.049	20.431
Overige reserves	22.776	25.247
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.902	340
Totaal van eigen vermogen	50.727	46.018
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	167	0
Overige voorzieningen	39	33
Totaal van voorzieningen	206	33
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	4.399	0
Schulden aan DAEB-tak	5.815	6.465
Overige schulden	40	41
Totaal van langlopende schulden	10.253	6.506
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	68	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	138
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	132	104
Overlopende passiva	65	30
Totaal van kortlopende schulden	276	272
Totaal van passiva	61.462	52.828

4.14.5 Winst- en verliesrekening niet DAEB tak per 31 december 2025 (x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	2.833	2.639
Opbrengsten servicecontracten	146	140
Lasten servicecontracten	-231	-159
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-225	-188
Lasten onderhoudsactiviteiten	-449	-524
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-192	-167
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.882	1.741
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	456	216
Toegerekende organisatiekosten	-8	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-206	-230
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	242	-21
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	353	-3.989
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.626	3.011
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.979	-978
Opbrengsten overige activiteiten	32	35
Kosten overige activiteiten	-4	-5
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	28	30
Overige organisatiekosten	-125	-107
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	24
Rentelasten en soortgelijke kosten	-234	-174
Totaal van financiële baten en lasten	-169	-150
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.837	515
Belastingen	-34	-136
Resultaat deelnemingen	99	-39
RESULTAAT NA BELASTINGEN	4.902	340
NETTO RESULTAAT	4.902	340

4.14.6 Kasstroomoverzicht niet DAEB volgens de directe methode (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.849	2.630
Vergoedingen	84	80
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	13	13
Ontvangen interest	24	126
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.971</u>	<u>2.849</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	368	343
Onderhoudsuitgaven	340	424
Overige bedrijfsuitgaven	508	427
Betaalde interest	215	174
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	7	3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	81	96
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.520</u>	<u>1.466</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.451</u>	<u>1.383</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	348	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	109	55
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	161
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>457</u>	<u>216</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	4.955	4.857
Verbeteruitgaven	315	232
Aankoop	254	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	10	36
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>5.534</u>	<u>5.125</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-5.077</u>	<u>-4.909</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	74	800
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>74</u>	<u>800</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-5.003</u>	<u>-4.108</u>

Financieringsactiviteiten

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	4.500	0
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-684	-1.450
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.816	-1.450
Toename (afname) van geldmiddelen	4.455	-4.175
Geldmiddelen aan het begin van de periode	264	8.630
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.719	4.455

4.15 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Nester is opgesteld door het bestuur te Reuver, op 26 mei 2026.

Stichting Nester

Directie en Bestuur,

A.A. Oosterlee

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Stichting Nester is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 mei 2026.

De Raad van Commissarissen,

Mevr. J.C.M. Jacobs. (Voorzitter),

Dhr. L.P.M.J. Poels,

Mevr. S.J.M. Bremmers – van Leeuwen

K. Blom

5. Overige gegevens

5.1 Statutaire bepalingen resultaatbestemming

Resultaten zullen uitsluitend worden ingezet ten dienste van de Volkshuisvesting. Er is geen expliciete resultaatbestemming opgenomen, maar er kan in dit kader eventueel wel een relatie met de doelstelling van de stichting worden belegd.

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant