

Jaarverslag



15 JAAR **vester**
daar ben je thuis

Inhoudsopgave

Vooraf	5
Realisme, keuzes en sturing.....	5
Prestatieafspraken.....	5
Woondeal.....	5
Resultaten en samen.....	5
Voorjaarsnota	6
Missie & Visie.....	6
Missie.....	7
Visie	7

Bestuurdersverslag en volkshuisvestelijk verslag

1 Ecologische voetafdruk/Duurzaamheid	8
1.1 Duurzaamheid.....	8
1.1.1 Duurzaamheid versus prestatieafspraken.....	8
1.1.2 Duurzaamheid versus Nationale Prestatie afspraken.....	8
1.1.3 Verbeterbeleid Nester	8
2 Sociaal & Maatschappij.....	10
2.1 Beschikbare woningen	10
2.1.1 Beschikbaarheid versus prestatieafspraken.....	11
2.1.2 Beschikbaarheid versus Nationale prestatieafspraken	12
2.2 Betaalbaar wonen & bestrijden armoede	13
2.2.1 Prestatieafspraken	13
2.2.2 Inzet om een passende woning te bieden.....	14
2.2.3 Woningen naar prijsklasse	15
2.2.4 Verhuring naar categorie.....	15
2.2.5 Huur in relatie tot Nationale prestatieafspraken.....	15
2.2.6 Meerjarig huurbeleid	16
2.2.7 Hulp bij betalingsproblemen.....	16
2.3 Leefbare wijken.....	17
2.3.1 Prestatieafspraken	17
2.3.2 Wijkgerichte aanpak	17
2.3.3 Buurtteams en activiteiten	18
2.3.4 Uitdagingen op leefbaarheid	18
2.4 Inclusieve samenleving	18
2.4.1 Wonen met zorg.....	18
2.4.2 Prestatieafspraken	19

2.4.3	Met welke zorgpartners werken wij samen?	19
2.4.4	Plaatsingen via Transfer- en Matchingspunt (Woonkans).....	20
2.4.5	Statushouders	20
2.5	Dienstverlening	20
2.5.1	Kwaliteit van onze woningen	20
2.5.2	Klanttevredenheid.....	21
2.5.3	Klantreis Huurincasso	22
2.6	Werknemers.....	23
2.6.1	Organisatiestructuur	26
2.6.2	Kern- en werkwaarden	27
2.6.3	Sociale aspecten en werkgeluk.....	28
3	Goed Bestuur.....	30
3.1	Compliance & Privacy	30
3.1.1	Compliance algemeen.....	30
3.1.2	Beleidsmatrix.....	30
3.1.3	Visitatie.....	31
3.1.4	Periodiek bezoek Aw en toezichtsbrief	31
3.1.5	Periodieke bespreking Governancecode.....	31
3.1.6	Klachten	31
3.1.7	Management letter	32
3.1.8	Privacy.....	32
3.2	Risicomanagement	32
3.2.1	Strategische risico's.....	33
3.2.2	Risicobereidheid/Interne normen.....	33
3.2.3	Procesmanagement en operationele risico's	33
3.2.4	Frauderisico's/Frauderisico-analyse	33
3.2.5	Uitvoering auditplan	34
3.3	Verstandig omgaan met ons geld en een duurzaam prestatie-model.....	34
3.3.1	Financiële ratio's	36
3.3.2	Kasstroom en ICR	37
3.3.3	Financieren	37
3.3.4	Ons resultaat in 2024.....	38
3.3.5	Waarde van ons vastgoed.....	38
3.4	Ondernemingsraad	40
3.5	Deugdelijk bestuur en toezicht	42

Jaarrekening

4	Jaarrekening.....	51
4.1	Balans per 31 december 2024 (x € 1.000)	51

4.2 Winst-en-verliesrekening 2024 (x € 1.000).....	53
4.3 Kasstroomoverzicht 2024 (x € 1.000).....	54
4.4 Toelichting op de jaarrekening.....	56
4.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	57
4.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	60
4.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	67
4.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	71
4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	72
4.10 Overige financiële informatie	95
4.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	104
4.12 Toelichting op kasstromen.....	112
4.13 Overige toelichtingen.....	113
4.14 Overzichten DAEB – niet DAEB.....	116
4.15 Ondertekening van de jaarrekening.....	129

Overige gegevens

5. Overige gegevens.....	130
5.1 Statutaire bepalingen resultaatbestemming.....	130
5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	131

Vooraf

Jaarverslag bevat het bestuursverslag waarin de realisatie wordt geëvalueerd van de voor 2024 gestelde doelen. Daarnaast wordt ook gekeken naar de verwachting voor de komende jaren.

Realisme, keuzes en sturing

Vanuit onze missie en visie stellen wij het belang van een goede betaalbare woning aan onze huurders centraal. De primaire keuze van Nester bij het stellen van prioriteiten is daarop gericht. Betaalbaarheid van wonen 'first' en andere afwegingen volgen. Samen met onze bewoners en onze huurdersorganisatie zetten wij ons in voor leefbare wijken. Onder de noemer de goede buurt(t) ondersteunen wij in buurten en wijken de activiteiten die onze bewoners belangrijk vinden.

De resultaten van 2024 en de uitdagingen naar de toekomst vragen ook om realisme, keuzes en sturing. Nester maakt de keuze om strak te sturen op de sectorale kengetallen. Doordat de administratieve processen adequaat zijn, kunnen wij dat ook en is een minimale marge op de sectorale kengetallen voldoende. Daarmee komt Nester maximaal tegemoet aan de inzet van middelen voor de maatschappelijke opgaven die Nester heeft.

Prestatieafspraken

Voor iedere gemeente waar wij woningbezit hebben, brengt Nester biedingen uit. Biedingen zijn doelen en daaraan gerelateerde resultaten wat Nester kan leveren voor het opvolgende jaar.

De bieding is gebaseerd op de woonvisie van de gemeente én ons Koersplan en vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de gemeenten Beesel, Roermond, Echt-Susteren en Leudal hebben wij prestatieafspraken gemaakt. In de gemeenten Weert, Nederweert, Den Haag en Delft heeft Nester wel bezit, maar nemen we niet actief deel aan de prestatieafspraken.

In de hoofdstukken van dit jaarverslag komen enkele concrete resultaten uit de prestatieafspraken terug.

Woondeal

Nester is nauw betrokken bij de uitwerking van de Woondeal voor Limburg. Als gesprekspartner namens de kleinere corporaties en als vertegenwoordiger van de corporaties in Midden-Limburg sluit Nester aan bij de overleggen met gemeenten, provincie en het Rijk.

Nadat in 2023 vooral de focus lag op de governance van de Woondeal in Limburg, is in 2024 gestart met het inzichtelijk maken van de opgave en de programmering daarvan. Nester neemt het initiatief om bij collega corporaties de urgentie te benadrukken voor het actief deelnemen aan de lokale programmering. Wat Nester in haar eigen werkgebied ervaart, is de wens van gemeenten om beperkt in te zetten op sociale woningbouw.

Voor het realiseren van de woonopgave ziet Nester nadrukkelijk de samenwerking met commerciële partners. Naast de samenwerking met BAM Wonen, is in 2024 met JPO een overeenkomst gesloten als strategische partner in die gebieden waar wij beiden grondposities/eigendom hebben.

Resultaten en samen

De opgaande lijn die ik als bestuurder zie in de ontwikkeling van Nester, wordt ook gezien door onze stakeholders. De beoordelingen in het visitatierapport, de accountantscontrole en de externe toezichthouders als Aw en WSW, ondersteunen de positieve ontwikkelingen van Nester.

Dit is allereerst de verdienste van alle medewerkers van Nester die samen adequate en effectieve stappen zetten in de dienstverlening en het presteren van Nester. Daarnaast is het de verdienste van onze partners. Of het nu gaat om nieuwbouw, verduurzaming of onderhoud: wij zien dat het presteren beter is (KWH cijfers) en nog altijd groeit. Deze groei zetten wij ook in ons eerste jubileumjaar 2025 graag door!

Voorjaarsnota

In december 2024 hebben het rijk, gemeenten en Aedes de uitwerking van de Nationale Prestatie Afspraken voor de komende jaren ondertekend. Daarmee leek een gematigd beleid qua huurverhoging veiliggesteld. Op basis van die afspraken heeft Nester een stabiele meerjarenbegroting. Met het ondertekenen van de voorjaarsnota heeft het kabinet een streep gehaald door de afspraken uit december 2024. Door het instemmen van het kabinet met een huurbefriazing voor 2025 en 2026 ontstaat voor Nester de situatie dat wij scherpe keuzes moeten maken om te blijven voldoen aan de ICR-ratio de komende jaren. Hoewel op dit moment de discussie over de huurbefriazing en compensatie nog loopt, bereidt Nester zich voor om in 2025 en komende jaren bij te sturen op verduurzaming, nieuwbouw, en de eventuele verkoop van bezit in Den Haag en Delft.

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

Onze huidige duurzaamheidsvisie richt zich op de energietransitie, met als doel geen E-, F-, en G-labels in 2028. Deze focus heeft ons succes gebracht; eind 2026 zullen we geen woningen met deze slechte labels meer hebben. Echter, duurzaamheidsuitdagingen reiken verder dan alleen de energietransitie. Daarom zijn we in 2024 met het ontwikkelen van een nieuwe duurzaamheidsvisie gestart die naast energietransitie ook de thema's klimaatadaptatie en circulariteit integreert. Deze nieuwe duurzaamheidsvisie biedt een kader voor een verantwoorde ontwikkeling van onze woningportefeuille naar een duurzamere toekomst. Eind 2025 is deze visie gereed.

1.1 Duurzaamheid

Ook het afgelopen jaar hebben wij weer een fors aantal woningen verduurzaamd naar een gemiddeld energielabel A. In totaal hebben wij 209 van de geplande 219 woningen verduurzaamd. De 10 niet verduurzaamde woningen zijn het gevolg van verkopen en weigeraars. Met nog 79 E-, F- en G-labels in onze woningportefeuille ultimo 2024 loopt de uitfasering van deze slechte labels voorspoedig en hebben we eind 2026 geen E-, F- en G-labels meer in onze woningportefeuille. Uitzondering hierop zijn enkele specifiek gelabelde vhe's (sloop of herpositionering/onderzoek). Na het bereiken van deze mijlpaal heeft Nester een energiekalender opgesteld, en in haar begroting ingerekend, om ook de B-, C- en D-labels te verduurzamen naar gemiddeld een A-label in 2034.

Ons zorgvastgoed heeft gemiddeld een A+-label. Toch hadden we gepland om twee zorgcomplexen met respectievelijk een D- en E-label in 2024 te verduurzamen. Door vertraging in flora en fauna is de uitvoering echter doorgeschoven naar 2025.

Naast de uitfasering van onze slechte energielabels anticiperen we op onze nieuwe duurzaamheidsvisie. We zijn gestart met de voorbereiding van een pilot op het thema klimaatadaptatie/biodiversiteit (De Nieuwe wAarde) en hebben een eerste inventarisatie uitgevoerd op het thema circulariteit. Tot slot hebben we ook een pilot opgestart voor het toepassen van warmtepompen in de bestaande bouw. In 2025 breiden we deze pilot uit om zodoende gedoseerd ervaringen op te doen met het functioneren van warmtepompen in onze bestaande woningbouwportefeuille.

1.1.1 Duurzaamheid versus prestatieafspraken

Ook voor 2024 hadden we met de verschillende gemeenten in ons werkgebied prestatieafspraken gemaakt over het aantal te verduurzamen woningen. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de realisatie zich verhoudt tot de gemaakte afspraken. We concluderen dat we meer hebben gedaan dan afgesproken.

	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
Beesel-Reuver	59	59
Roermond-Swalmen	110	115
Echt-Susteren	35	35
Totaal	204	209

1.1.2 Duurzaamheid versus Nationale Prestatie afspraken

Een 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 ruimschoots aan deze verplichting. Daarnaast heeft het isoleren van corporatiewoningen een hoge prioriteit gekregen en wordt er gestreefd naar een A-label of beter in 2034. Met ons huidige verbeterbeleid sorteren wij al voor op deze ambities uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035.

1.1.3 Verbeterbeleid Nester

Ons huidige 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 met een E-, F-, of G-label 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.

Een complexgewijze aanpak is zowel voor toekomstig beheer als financiering voordelig. Door onderhoud, installatievervanging en energetische verbeteringen te combineren, kunnen kosten geactiveerd worden, wat lagere onderhoudslasten en meer investeringsruimte oplevert.

2 Sociaal & Maatschappij

Nester heeft maandelijks tactisch overleg met HBV Bres over klachten. Voor adviesaanvragen wordt vooraf een toelichting gegeven. 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 2024 voor advies voorgelegd aan de HBV:

- Huuraanpassingsbeleid 2024;
- Zorgvisie;
- Toewijzingsbeleid.
- Sloopbesluit Spoorlaan Noord.

Daarnaast hebben we in samenwerking met de HBV de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten opgesteld en is de HBV gesprekspartner geweest bij onze visitatie. Tot slot hebben wij de HBV het afgelopen jaar ook meegenomen in de totstandkoming van onze begroting en de verschillende dilemma's waar wij in dat kader mee te maken hebben.

2.1 Beschikbare woningen

Eind 2024 bestaat onze vastgoedportefeuille uit 7.384 verhuureenheden waarvan 4.952 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					
	Woningen	Student eenheden	ZOG	BOG/MOG	Parkeerplekken en garages
Beesel	1.627	0	69	54	254
Roermond	1.566	0	239	32	349
Echt-Susteren	1.704	0	212	10	153
Overig (Delft, Den Haag, Leudal, Nederweert, Venlo en Weert)	55	884	173	3	0
Totaal	4.952	884	693	99	756

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 is om extra investeringsruimte te creëren voor de verschillende uitdagingen in onze kerngemeenten. Het onderzoek wordt medio 2025 afgerond waarna eventueel een besluit over de (gedeeltelijke) verkoop zal worden genomen.

Mutaties in onze woningportefeuille

In de begroting voor 2024 gingen we uit van een geringe groei van onze vastgoedportefeuille. De realiteit is echter dat onze vastgoedportefeuille een geringe daling kent in 2024. Belangrijkste reden hiervoor is de vertraging die is ontstaan in twee nieuwbouwprojecten (Heerweg en Wederikstraat) waardoor de geplande oplevering in 2024 niet haalbaar was. 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 2024	Begroting 2024
Aantal opgeleverd	8	48
Aantal aangekocht	1	14
Aantal verkocht	-23	-35
Aantal naar voorraad verkopen	-10	0
Aantal gesloopt	0	-1
Aantal samenvoegen / splitsen	2	0
Aantal overig in exploitatie genomen	2	0
Aantal overig uit exploitatie genomen	-3	0
Totaal mutaties	-23	26

Toelichting van de belangrijkste onderdelen uit de mutatietabel:

- **Aantal opgeleverd**
Zowel het project Heerweg als Wederikstraat zijn vanwege vertraging in de RO-procedures niet conform begroting opgeleverd in 2024. Ten opzichte van de begroting zijn er daarom 40 nieuwe wooneenheden minder toegevoegd aan onze vastgoedportefeuille.
- **Aantal aangekocht**
Onder dit onderdeel vallen in de begroting zowel de feitelijke aankopen van bestaande woningen (3 eenheden) alsook de wooneenheden die ontstaan na de verschillende transformaties van een aantal gemeenschappelijke ruimten en de Dagwinkel in Beesel (zie ook projecten in ontwikkeling). De geplande transformaties hebben om verschillende redenen vertraging opgelopen en in 2024 heeft er slechts 1 reguliere aankoop plaatsgevonden.
- **Aantal verkocht**
Dit betreft de verkoop van woningen die op 1 januari 2024 nog in exploitatie waren, maar gedurende het jaar zijn verkocht. Woningen die op 1 januari 2024 al in verkoop de stonden, maar nog niet verkocht waren vallen onder het onderdeel voorraad verkopen. Ultimo 2023 betrof dit 6 woningen. In totaal hebben we dus 29 woningen verkocht in 2024. 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 2024 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. De concrete realisatie aan nieuwe woningen in 2024 was dan ook beperkt, maar in lijn met de gemaakte prestatieafspraken met de verschillende gemeenten.

	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
Beesel		
Wederikstraat	18	0
Echt-Susteren		
Beatrixstraat	8	8
Roermond		
Geen opleveringen	0	0
Leudal		
Geen opleveringen	0	0

Het project Wederikstraat kende een vertraging vanwege flora en fauna en bezwaren vanuit de omgeving, Onder voorbehoud van eventuele bezwaren is de start van dit project gepland voor 2025.

Woningbouwprojecten duren vaak langer door diverse oorzaken. Externe schaarste en wisselingen in personeel veroorzaken vertragingen, wat leidt tot een gebrek aan continuïteit en ervaring binnen projecten. Met de huidige arbeidsmarkt blijft dit een aandachtspunt, waarbij het moeilijk is gekwalificeerd personeel te vinden en vast te houden. Daarnaast zorgen problemen met vergunningen, zoals lange verwerkingstijden bij gemeenten en andere instanties, voor extra vertraging. Wachtijden 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 voor meer woningen uit de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 is groot. Helaas is de verwachte concrete vertaling naar de verschillende gemeenten nog niet in 2024 afgerond. Voor onze begroting hebben wij daarom naar rato van onze omvang een vertaling gemaakt van de landelijke opgave naar een concrete opgave voor Nester: circa 700 woningen tot 2030. Het afgelopen jaar hebben wij veel energie gestoken in het vullen van onze ontwikkelportefeuille met als doel de toekomstige opgave van Nester in te kunnen vullen. We focussen ons daarbij op gebiedsontwikkelingen, maar daar waar potentiële inbreidingsmogelijkheden zich voordoen sluiten we deze niet uit. Resultaat is dat onze ontwikkelportefeuille voor circa 50% gevuld is met zachte projecten.

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 waarbij de mogelijkheden voor bezwaar momenteel openstaan. De verwachting is om eind 2025 te starten met de bouw.
- In 2024 zijn we gestart met de transformatie van 3 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 NUTS-aansluitingen. De verwachting is dat dit in 2025 wordt opgelost.
- Op de locatie Rustoord zijn 49 woningen in ontwikkeling. Er zijn diverse participatie-avonden geweest wat heeft geleid tot een ontwerp voor een jongerenconcept, levensloopbestendige woningen en middenhuurappartementen. Het voorlopig ontwerp is dan ook afgerond en de wijziging van het Omgevingsplan is uitgewerkt en ingediend (TAM). In 2025 willen we de Omgevingsvergunning indienen om daarna te starten met de bouw.
- In 2024 zijn we gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van de voormalige Dagwinkel in Beesel naar huurappartementen en eventueel een burgerservicepunt. Het haalbaarheidsonderzoek zal in 2025 worden afgerond.

Gemeente Echt-Susteren

- In 2024 zijn 8 huurwoningen aan de Prinses Beatrixstraat opgeleverd. De bouw is voorspoedig verlopen en de woningen zijn inmiddels allemaal verhuurd. Deze woningen hebben een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en zijn dus bereikbaar voor onze sociale doelgroep.
- In samenwerking met Van Wijnen Projectontwikkeling is in de zomer van 2024 gestart met de bouw van 30 middenhuurappartementen op de voormalige Apollo/Stoba-locatie in het centrum van Echt. Het plan maakt deel uit van een ontwikkeling van 44 eenheden. De bouw

verloopt voorspoedig en de verwachting is dat de appartementen eind 2025 worden opgeleverd.

- Samen met Stichting Daelzicht is het afgelopen jaar het ontwikkelproces doorlopen voor de realisatie van een intramuraal zorgcomplex van 36 eenheden op de Jozefstraat in Susteren. Ook hadden we veel aandacht voor het flora- & faunaonderzoek waarvoor diverse maatregelen zijn getroffen. Het bestemmingsplan zal in Q1 van 2025 worden vastgesteld. Hierna zal de haalbaarheidsfase worden afgerond en starten we met de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- In 2024 is ook de ontwikkeling van 10 (zorg) appartementen gestart aan de Heerweg. Er komen op deze locatie 10 appartementen voor onze zorgpartner PSW. De verwachting is om in 2025 met de bouw te starten. Daarnaast worden op de locatie ook 22 appartementen ontwikkeld voor de doelgroep jongeren. Hiervoor is een start gemaakt met het wijzigen van het Omgevingsplan.

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 de 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. Dit betekent ook de start van een gebiedsontwikkeling die Nester de komende jaren gaat uitwerken. Het doel is om op deze locatie circa 150 woningen te realiseren. Afgelopen jaar is een start gemaakt met gesprekken met de stakeholders in de omgeving.

Gemeente Leudal

- Op de locatie Beeklaan heeft Nester samen met Wonen Zuid een plan ontwikkeld van in totaal 34 sociale huurwoningen. Nester gaat op eigen grond 10 sociale huurwoningen realiseren. In 2024 is het omgevingsplan gewijzigd en aannemer BAM Wonen geselecteerd om te starten met de bouw eind 2025.

Leegstand

De ontwikkeling van de leegstand is iets gestegen. In 2023 hebben we 0,97% financiële leegstand gehad, in 2024 is dat 1,05%.

	2023 totaal	2024 totaal	Begroot
Strategische leegstand	0,31%	0,32%	0,4%
Reguliere leegstand	0,66%	0,73%	0,8%
Totaal	0,97%	1,05%	1,2%

Het leegstandspercentage zit onder begroting. Het interne proces Verhuring loopt. We zien 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.

2.2 Betaalbaar wonen & bestrijden armoede

2.2.1 Prestatieafspraken

In deze paragraaf worden de prestatieafspraken van Nester met de verschillende gemeenten in ons werkgebied besproken. Deze afspraken zijn gericht op het waarborgen van betaalbare (sociale) huurwoningen voor mensen die dat nodig hebben vanwege hun inkomenssituatie.

Betaalbaarheid wordt benaderd vanuit het woonlastenperspectief. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de maandhuur, maar ook naar de totale woonlasten, inclusief energiekosten (gas, water en licht), eventuele servicekosten, verzekeringen en gemeentelijke belastingen.

Dit betekent dat duurzaamheid direct gekoppeld is aan woonlastenreductie, omdat energetische maatregelen het energieverbruik van onze bewoners verminderen. Voor een verdere toelichting verwijzen we naar Hoofdstuk 1, paragraaf 1.1 en 1.1.1.

In de gemeenten Echt-Susteren en Roermond blijven wij bewoners actief doorverwijzen naar de Voorzieningenwijzer. De naamsbekendheid werkt drempelverlagend en door het vinden van passende voorzieningen en regelingen ontstaat meer financiële armslag bij onze bewoners. Daarnaast bevordert de Voorzieningenwijzer de samenwerking met de gemeente in het bestrijden van armoede. We zijn dan ook blij dat de gemeente Leudal in 2024 eveneens voor dit instrument heeft gekozen en dat de gemeente Beesel van plan is om dit in 2025 te gaan gebruiken.

Stijgende prijzen door onder andere inflatie kunnen voor sommige bewoners zorgen voor minder overzicht, geldzorgen of zelfs schulden. In alle gemeenten worden betalingsachterstanden van onze bewoners daarom in een vroeg stadium gemeld bij de gemeente. Nester gebruikt vroegsignalering van schulden om oplopende huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Daarom incasseren we actief de huurbetalingen en hebben we in een heel vroeg stadium contact met onze bewoners om de gewenste ondersteuning bij betalingsproblemen te bieden.

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: Er is een groep die tussen wal en schip valt: de middeninkomens. Zij hebben een te hoog inkomen om sociaal te huren. Het inkomen is echter vaak te laag om een hypotheek te krijgen of een hoge huurprijs te kunnen betalen. Hier is de vrije toewijzingsruimte voor. 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 hebben **97,55%** 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 8 woningen (2,45 %).

Dat is ruim 3x zoveel dan 2023. In 2024 is deze ruimte vaker ingezet op zoek naar een financiële drager in een kwetsbaar complex om zo de diversiteit en leefbaarheid te verbeteren. Eind 2024 is het toewijzingsbeleid herijkt waarin we concreet uitspreken dat de vrije toewijzingsruimte een instrument is dat we kunnen gebruiken voor het creëren van de (juiste) magische mix in een wijk. Verder kunnen we de vrije toewijzingsruimte inzetten voor andere aangewezen complexen en maatwerkvraagstukken. Het is dus geen doel op zich.

Het implementeren van het tweehurenbeleid in 2025 kan ervoor zorgen dat we de vrije toewijzingsruimte minder vaak nodig hebben. Dat kan er immers al voor zorgen dat we een betere mix van bewoners in de wijken krijgen.



Passend toewijzen: 95,59% (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 2024 is dat 10 keer gebeurd, wat neerkomt op circa 4,5%. Deze ruimte wordt dus goed benut door Nester.



Zorgmakelaar: 2024 was de start van de Zorgmakelaar. Er zijn **16** senioren doorgestroomd naar een passende woning. Zij lieten veelal een eengezinswoning achter waardoor ook deze beschikbaar kwam voor nieuwe huurders.

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. We zien in onderstaande tabel duidelijk de invloed van de eenmalige huurverlaging in 2023. Hierbij steeg het aantal woningen in de huurprijscategorie betaalbaar 1-2 in één jaar met bijna 500 woningen. In 2024 zie je dit aantal weer afvlakken en zie je een verhoging van het aantal woningen in de categorie betaalbaar 3 en duur. Dit is effect van de gehanteerde inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024.

Woning naar prijsklasse	Huurprijsgrenzen 2024	Woningen 2024	Woningen 2023	Woningen 2022
Goedkoop	tot en met € 454,47	212	300	309
Betaalbaar 1-2	tot en met € 650,43	3.801	3.922	3.458
Betaalbaar 3	tot en met € 697,07	485	413	808
Duur	tot en met € 879,66	347	232	264
Vrije sector	meer dan € 879,66	107	109	108
Totaal		4.952	4.976	4.947

2.2.4 Verhuring naar categorie

Nester heeft in 2024 340 verhuurcontracten op woningen afgesloten*. De verdeling van deze woningen:

	2024
Bewoners met recht op huurtoeslag	322
Bewoners met een midden- of hoog inkomen	14
Woning verhuurt aan commerciële instelling	4

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. In 2024 was net zoals in 2023 de CAO-loonontwikkeling de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging. De maximale huurverhoging conform de in de Nationale prestatieafspraken beschreven methodiek bedroeg 5,8% voor het DAEB-segment en 5,5% voor het niet-DAEB segment. Voor zowel ons DAEB- als niet-DAEB bezit hebben we een huurverhoging van maximaal 5,1% gehanteerd in 2024 op woningniveau. De huursomstijging (gemiddelde per woning) bedroeg echter 4,1%, dit heeft verschillende oorzaken. Zo hebben we de huurverhoging afgetoet op de huurprijsgrenzen. Dit betekende dat voor die woningen waar de huurprijs na de huurverhoging boven onze eigen streefhuur uit zou komen we de huur dus niet verder verhoogden dan de huurprijsgrenzen. Ook hebben we de woningen met een E-, F- of G-energielabel uitgesloten van een huurverhoging. Het huuraanpassingsbeleid voor 2024 bestond verder uit de volgende huuraanpassingen:

- 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 gegenereerd werden, voegden we als extra budget toe aan het verduurzamingsbudget van ons DAEB-woningbezit.
- Parkeergelegenheden kregen geen huurverhoging.
- De EPV verhoogden wij conform inflatie met 3,8%.
- BOG, MOG, ZOG huuraanpassing is op basis van contractuele afspraken. Deze handhaven we en maken we geen uitzondering op.

Huurverlaging

Als uitvloeisel van de eenmalige huurverlaging in 2023 uit de Nationale prestatieafspraken konden in 2024 bewoners zelf nog een huurverlaging aanvragen indien op dat moment hun inkomenssituatie en huurprijs aan de eisen voor huurverlaging voldeden. Dit is in 2024 marginaal gebeurd.

2.2.6 Meerjarig huurbeleid

Nester heeft haar meerjarig huurbeleid 2024-2027 vastgesteld. 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 WWS-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

	2024
Aantal betalingsregelingen ultimo jaar	94
Hoeveel huisuitzettingen voorkomen door betalingsregelingen?	7 tweede-kansovereenkomsten afgesloten
Aantal vonnissen	10
Aantal vroeg signalering (RIS) meldingen	150

Bij betalingsproblemen werkt Nester intensief samen op wijkteamniveau tussen leefbaarheidsregisseurs en huurincasso-consulenten. Dit jaar hebben we ook meer persoonlijk contact met onze bewoners gezocht, wat we als een essentieel onderdeel van ons

incassoproces beschouwen. Door deze aanpak voelen onze bewoners zich gezien en gehoord en merken we dat betalingsachterstanden minder snel oplopen (zie ook hoofdstuk 2.5.3 Klantreis Huurincasso).

Het treffen van een betalingsregeling is een ander succesvol instrument dat we inzetten om te voorkomen dat de achterstand voor onze bewoners onoverbrugbaar wordt.

Bij het ontstaan van een huurachterstand gaat er direct een signaal naar de gemeente waar de bewoner woont. Deze vroegsignalering stelt de gemeente in staat om actie te ondernemen voordat financiële problemen te groot worden. De gemeente ontvangt niet alleen signalen van ons, maar ook van zorgverzekeraars, energieleveranciers, enzovoort, waardoor ze snel en doeltreffend kunnen handelen (zie ook hoofdstuk 2.2.1. Prestatieafspraken).

In 2024 zijn de contacten met de gemeenten verder geïntensiveerd. We hebben korte lijntjes met onze vaste contactpersonen en ervaren de samenwerking als constructief en prettig.

Huisuitzettingen

Het beleid van Nester is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. We hebben hierin succes geboekt door het aanbieden van zeven tweede kansovereenkomsten. 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 2024 toch drie ontruiming plaatsgevonden. Deze ontruiming waren allemaal het gevolg van langdurige huurachterstanden. In 2023 lag dit aantal met vier ontruiming op een vergelijkbaar niveau.

2.3 Leefbare wijken

2.3.1 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken onder het thema Leefbaarheid gaan voornamelijk over kennisdeling en samenwerking op diverse subthema's. Een voorbeeld hiervan zijn de wijkvisies en de hieruit volgende wijkagenda's. Dit is grotendeels in gang gezet in 2023, zoals afgesproken, maar zal nog verder geconcretiseerd en uitgebouwd moeten worden in 2024 en 2025. Zowel bij Nester, door het werken vanuit wijkteams, als bij de gemeenten, door de start met het opstellen van het kernenbeleid (2025).

2.3.2 Wijkgerichte aanpak

Waar we in 2023 zijn gestart met Wijkgericht werken is dat verder ontwikkeld in 2024. Bijvoorbeeld door nieuwe 'werkeilanden' voor de wijkteams waar alle disciplines samenwerken én elkaar laagdrempelig vinden. Medewerkers vinden elkaar telkens iets makkelijker in overlappende werkzaamheden, gaan samen op pad en lossen cases samen op.

Het samenwerken met externe sociale wijkteams is een verbetertraject voor de lange adem. De gebruikelijke RondeTafelOverleggen (RTO's) met zorgpartijen en Woonkans (voorheen Transfer & Matchingspunt), waarbij onze Leefbaarheidsmedewerkers aan tafel zitten, lopen gewoon door. De verdiepingsslag wordt momenteel beperkt door Wet Gegevensdeling door Samenwerkingsverbanden. Die geeft aan dat corporaties enkel op uitnodiging aan kunnen sluiten bij intensieve cases.

De wijkvisies zorgen hier voor meer focus in 2025, doordat wij gaan aangeven waar en op welke gebieden we laagdrempelig met externe partijen de samenwerking willen verbeteren. Toch zijn ook hier weer enkele stappen gemaakt op gebieden waar we wél zelf invloed hebben. Zo zijn er op operationeel niveau meer gesprekken met onder meer Woonkans, zorgpartijen (Zuyderland, Proteion, PSW) én komt er een tijdelijke inloopsprekkuur in Swalmen waar ook Politie/BOA plaatsnemen.

2.3.3 Buurtteams en activiteiten

Samen met de buurtteams zijn er ook in 2024 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. We voorzien dan ook in 2025 een verandering van deze buurtteams of een andere aanpak.

Het uitgangspunt van de activiteiten is het nastreven van onze kernwaarden Dichtbij & Samen. De manier van werken die voor onze bewoners het meest concreet genoemd kan worden. Buiten de bewonersbijeenkomsten, kerstkaarten-/ wensboomacties en tuinopschoonacties zit dit ook in eenvoud.

Met enkele laagdrempelige koffiemomenten in de wijk, 'gewoon' het gesprek aangaan en aanwezig zijn in de wijk laat Nester weer iets meer zien waar het voor staat.

Jaarlijks worden er in elke gemeente een (of meer) containeracties georganiseerd. Dit ruimt letterlijk op in huizen en daardoor ook de 'hoofden' van onze bewoners. Het verbindende aspect van dergelijke acties is een prachtige aanvulling.

2.3.4 Uitdagingen op leefbaarheid

Het blijft een uitdaging om met de wijkteams meer zichtbaar in de wijk te zijn en hier de samenwerking met de stakeholders en ketenpartners te optimaliseren. Het méér samen in de wijk zijn, wordt versterkt door allerlei gezamenlijke initiatieven zoals actiedagen voor en met bewoners en het opzetten van een wijksteunpunt, buurthuis en/of extern zorgteam zoals het inloopspreekuur aan de St Jansstraat in Swalmen.

Wanneer in Echt het Buurthuis St. Joris verbouwd is (eind 2025) kunnen we ook daar verder onderzoeken hoe we daar samen kunnen werken met het Sociaal Wijkteam van Gemeente Echt.

De steeds complexere casuïstiek in de wijk zorgt ervoor dat deze samenwerking zo optimaal mogelijk móet zijn. Om op casusniveau de juiste kennis en informatieoverdracht te bewerkstelligen, zijn -daar waar deze ontbreken convenanten- nodig. Het aanjagen van wijk- en bewonersinitiatieven zal integraal een must blijven om uiteindelijk ook de noodzakelijke zelfredzaamheid van bewoners in de wijk te stimuleren en hulp betaalbaar en bereikbaar te houden voor iedereen en elke bewoner. Leefbaarheid start bij jezelf en je woonomgeving. Met Team Leefbaarheid (Leefbaarheidsregisseurs & Wijkbeheerders) is in T3 een intervisie-overleg ingericht. Langlopende en heftige cases worden hier besproken met als doel deze te doorbreken. Concreet zien we verder dat met het plaatsen van diverse schuttingenprojecten (27!) en beveiligingscamera's (9) het gevoel van schoon, heel en veilig flinke sprongen maakt.

2.4 Inclusieve samenleving

2.4.1 Wonen met zorg

In 2024 hebben we onze zorgvisie vastgesteld en organiseerden we een eerste werkatelier met onze stakeholders over de concrete uitwerking van onze zorgvisie.

Onze zorgvisie

Nester zet zich in voor het creëren van zorgzame en leefbare wijken door een wijkgerichte aanpak en het stimuleren van goed nabuurschap. Door samen te werken met bewoners, gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen, streeft Nester ernaar de behoeften vanuit de wijk centraal te stellen. Met een focus op zorgvastgoed in hoofdkernen en een ambitie om dé expert te zijn in 'langer thuis woningen', maakt Nester weloverwogen keuzes om zowel huidige als toekomstige behoeften te vervullen. Langdurige huurovereenkomsten met zorgpartijen, inclusief kleine zorgondernemers met een grotere zorginstelling als back-up, en strikte eisen aan nieuwbouw, zorgen ervoor dat Nester een betrouwbare partner blijft in het verbeteren van de leefomgeving en gezondheid van bewoners.

2.4.2 Prestatieafspraken

Vanuit ons Koersplan zijn wij voor zorgaanbieders, bewoners en woningzoekenden de juiste partner wanneer er net iets meer nodig is dan alleen een woning. En gaat 'Wonen met zorg' ons aan het hart. We hebben daarom in de prestatieafspraken afgesproken dat wij een bijdrage leveren aan het samen met de gemeenten op te stellen lokale Woonzorgvisies.

In 2024 is er extra aandacht besteed aan de toegankelijkheid van woningen, met sessies over standaarden voor conceptwoningen en toegankelijkheid in de openbare ruimte; alle nieuwe projecten focussen hierop. Er zijn afspraken gemaakt over een strategische aanpak om de bestaande huurwoningvoorraad levensloopbestendiger te maken. Wat zijn 'quick wins', wat zijn aantrekkelijke locaties voor woningaanpassingen en waar kunnen we goede stappen maken om woningen levensloopbestendig te maken.

Daarnaast erkennen partijen het belang van het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. De gemeente heeft in haar begroting rekening gehouden met uitgaven om de doorstroming te stimuleren en op lokaal niveau worden er trajecten gestart om de bereidheid en behoefte tot doorstroming inzichtelijk te maken en hierop te anticiperen. Nester haakt hierop in met de inzet van een Zorgmakelaar, die huurders informeert over het belang en de mogelijkheden van doorstroming op de woningmarkt.

Statushouders

We zien de opgaven in de huisvesting van statushouders in 2024 iets teruglopen. Wel blijft de druk op de sociale huurmarkt groeien. Net als voorgaande jaren heeft Nester in 2024 haar uiterste best gedaan om de taakstelling in het huisvesten van statushouders in de gemeenten actief te ondersteunen. Hiervoor heeft Nester ook in 2024 subsidiegelden (gemeente Roermond) verworven voor het aanpassen van een woning voor het plaatsen van een groot gezin statushouders. Zie paragraaf 2.4.5 voor meer informatie over het plaatsen van statushouders.

Nester wil deze bewoners graag een duurzame start geven als inwoners binnen onze gemeenten. Dat kunnen wij echter niet alleen. Zo is in gemeente Echt-Susteren de samenwerking met Menswel om de 'zachte landing' te verbeteren. Statushouders worden zo langere tijd door Menswel & Nester begeleid om zo beter te integreren in onze wijken.

2.4.3 Met welke zorgpartners werken wij samen?

Zorgpartner	Type zorg	Aantal wooneenheden
Zuyderland	Ouderenzorg / hospice	148
PSW	Lichamelijke en/of verstandelijke beperking	229
De Zorggroep	Ouderenzorg	126
MetGGZ	Geestelijke gezondheidszorg	20
Proteion	Ouderenzorg	37
Daelzicht	Lichamelijke en/of verstandelijke beperking	28
De Drie Notenbomen	Ouderenzorg/ dementie	86
Moveoo	Maatschappelijke opvang	3
Leegstand		16

Uit het bovenstaande overzicht blijkt 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, heeft in 2024 zijn plaats gevonden binnen en buiten onze organisatie en heeft het operationeel en tactisch beheer verder geprofessionaliseerd. Daarnaast is binnen Nester het operationeel zorgoverleg verder vormgegeven. Voor eind 2024 was de ontwikkeling gepland van het strategisch accountmanagerschap met onze zorgpartners, wat belangrijk is voor het gezamenlijk bepalen van

toekomstige behoeften en uitdagingen. Vanwege personele uitval is dit in 2024 niet uitgevoerd en doorgeschoven naar 2025.

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 2024 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 14 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. Wij stellen woningen beschikbaar voor deze doelgroep. Daarom benoemen we hoe groot het aandeel van verhuurde woningen aan statushouders is. In 2024 zijn dat in totaal 19 woningen (5,58%).

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

- Gemeente Beesel: we hebben hier 17 mensen gehuisvest in 6 woningen.
- Gemeente Echt-Susteren: hier hebben we 18 mensen geplaatst in 8 woningen
- Gemeente Roermond: we hebben hier 24 mensen in 5 woningen gehuisvest.

2.5 Dienstverlening

2.5.1 Kwaliteit van onze woningen

De kwaliteit van onze bouwkundige buitenelementen bij onze complexen is in prima staat (voornamelijk gevel en dak). Vanuit het verleden hebben niet alle noodzakelijke vervangingen plaatsgevonden, waardoor we een achterstand hebben in de binnen kwaliteit van onze woningen. We zien dat we door de financiële middelen die we hebben of beter gezegd die we niet hebben een achterstand hebben bij de vervanging van badkamers, keukens en toiletten (BKT's) en installaties. We proberen daar fors op in te zetten om deze inhaalslag te maken. In 2025 herijken we het kwaliteits- en onderhoudsbeleid vanuit de wens om meer te kunnen doen en prioritaire keuzes te maken in het onderhoud.

Kijkend naar 2024 dan hebben we 18% meer uitgegeven aan planmatig onderhoud dan gepland. Dit kwam vooral door de vervanging van een grote collectieve installatie bij het complex Bosdael waarvoor minder was begroot Plus enkele tegenvallende uitgaven bij installaties die in 2025 waren begroot, maar dit jaar uitvielen en vervolgens werden vervangen.

Op het gebied van mutatie- en reparatieonderhoud zijn de kosten in 2024 fors hoger uitgevallen, namelijk 61% hoger bij mutatieonderhoud (door met name meer en duurdere mutaties dan begroot) en 62% bij reparatieonderhoud (vooral veroorzaakt door dure klachten als gevolg van het klimaat, denk aan stormschades en waterschades, zoals ondergelopen kelders). Voor contractonderhoud zijn we wel binnen onze kaders gebleven.

In 2024 hebben we ook veel zaken binnen de woningen aangepakt, denk hierbij aan het vervangen van badkamer, keuken en/of toilet (BKT's) en verduurzaming op het gebied van individuele installaties.

	Gerealiseerd in 2024	Aantal woningen
Badkamers, keukens en toiletten vervangen	121 badkamers	453
	243 keukens (147 inclusief tegelwerk)	

	89 toiletten	
Cv-ketels vervangen	243 reguliere vervangingen	314
	71 vervangen/aangebracht bij verduurzaming	
Mechanische ventilaties en WTW vervangen	27 reguliere vervangingen*	33
	6 vervangen/aangebracht bij verduurzaming	

*Denk bij reguliere vervangingen aan ketels waar veel storingen op zijn, waarbij vervangen beter is vanuit het oogpunt geldbesparing.

Kwaliteitsinspectie

Vanuit de oude plannings wordt ons gehele bezit elke 3 jaar opnieuw geïnspecteerd. Onze woningen zijn in 2022 voor het laatst conform de NEN2767 geïnspecteerd. Met de nieuwe opzet is er gekozen om jaarlijks één derde van ons bezit te inspecteren. In 2024 hadden onze woningen/complexen onderstaande scores op basis van deze NEN-meting;

Conditie score	Aantal complexen
1	59
2	93
3	87
4	1
geen score	40

Er zijn 40 complexen zonder een conditiescore, dit zijn alle nieuwbouwcomplexen vanaf 2022 tot heden, diverse woonwagencentrales en de VvE's. Voor 2025 staan de complexen met de conditiescores 4 en 3 op de planning om opnieuw in kaart te brengen. Vanaf 2025 komen deze complexen dan elke 3 jaar weer aan de beurt.

2.5.2 Klanttevredenheid

KWH: Hoe beoordelen onze bewoners de dienstverlening?

Onze Rapportcijfers	2023	2024	Landelijk gemiddelde
Vertrekkende huurders	8,2	8,6	7,9
Nieuwe huurders	7,8	8,2	7,8
Reparaties	7,7	7,6	8,2
Onderhoud	7,3	7,8	7,4
Algemene Dienstverlening	6,9	6,9	7,1

KWH meet deze kwaliteitsscores van onze klantprocessen en dienstverlening. Nester hanteert een norm van 8,0. Ten opzichte van 2023 zien we in 2024 een stijging van onze klantwaardering op de processen van Vertrekkende huurders, Nieuwe huurders en Onderhoud. Het klantproces Reparaties laat een kleine daling zien. Algemene Dienstverlening is gelijk gebleven.

Klantreizen

In 2023 en 2024 hebben we voor diverse klantreizen een klantreis doorlopen. 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. Als we naar de KWH-scores kijken, lijken de klantreizen van de Nieuwe en Vertrokken huurders daarmee hun vruchten af te werpen. De klantreis van Reparaties zorgt niet direct voor een hogere waardering, wel voor een hoger

percentage aan huurders die een voldoende geven. De implementatie van de klantreis Reparaties is nog niet volledig afgerond; de mogelijkheden rondom Track & Trace (status van een verzoek digitaal inzien) worden nog uitgewerkt.

2.5.3 Klantreis Huurincasso

In het voorjaar van 2024 begonnen we met de voorbereiding voor de klantreis Huurincasso. In juni nam KWH schriftelijk contact op met bewoners die eerder dat jaar contact hadden gehad met Nester, met de vraag of zij wilden deelnemen aan een telefonisch onderzoek. Tijdens dit onderzoek werden vragen gesteld over hun ervaringen met onze dienstverlening.

In september gaf KWH zowel schriftelijk als mondeling feedback over hoe de bewoners onze benadering hadden ervaren. Deze feedback werd verwerkt in de klantreizen die eind september en begin november onder leiding van KWH plaatsvonden. Aan deze klantreizen namen medewerkers uit verschillende disciplines deel. Het doel was om ons in de schoenen van onze bewoners te verplaatsen, wat leidde tot waardevolle inzichten en verbeterpunten.

Zo is de communicatie vanuit Huurincasso aangepast om deze begrijpelijker te maken voor onze bewoners. Daarnaast zijn overbodige interne schakels verwijderd, zodat bewoners directer en gemakkelijker contact kunnen opnemen met Huurincasso. Huisbezoeken zijn, al dan niet in samenwerking met de afdeling Leefbaarheid, geïntensiveerd. Daarnaast wordt er meer aansluiting gezocht bij bestaande sociale wijkteams en zal in 2025 laagdrempelige hulp worden aangeboden via een onafhankelijke budgetcoach zoals Humanitas en Synthese.

2.6 Werknemers

Belangrijke ontwikkelingen binnen onze organisatie lees je in deze infographic.





13 babyboomers

26 generatie X

34 millenials

3 generatie Z



8 vertrokken medewerkers



9 stagiair(e)s



4 medewerkers doorgestroomd binnen de organisatie



638 jaar aan Nester werkervaring



4 vacatures



6 nieuwe collega's



43% heeft andere opleidingen of workshops bijgewoond

onze employee Net Promotor Score (eNPS) **40**

Nester-brede opleidingen:

- cyberweerbaarheid
- toekomstverkenning en scenarioplanning
- wonen en zorg
- AI/Copilot
- PowerBI

Nesters geven hun werkgeluk

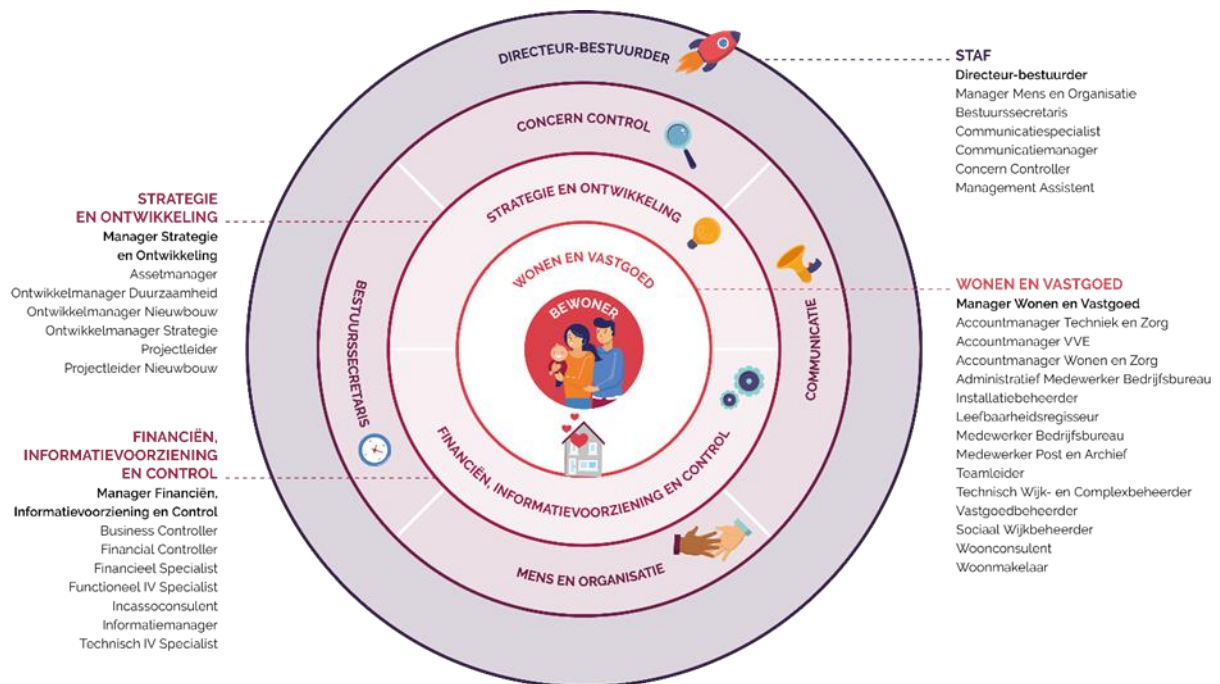
7,6

Grote projecten binnen Nester:

- Nester als goede buur
- verbetering klantvolgsysteem
- processen op orde
- energiegelovende werkplekken
- nieuw document management systeem
- verbeteringslag digitale factuurverwerking



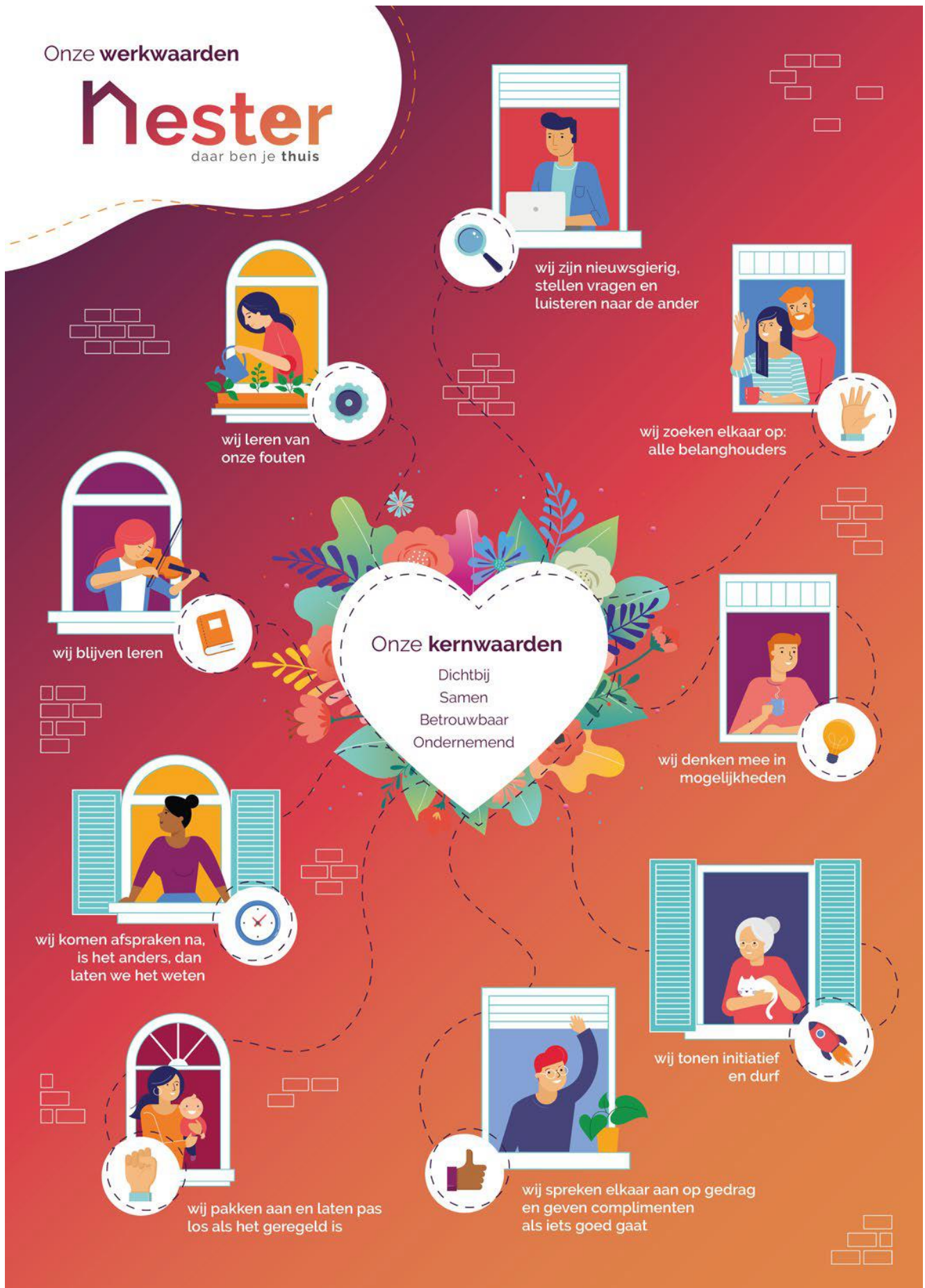
2.6.1 Organisatiestructuur



Peildatum: eind 2024. 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

Het werkgeluk van onze medewerkers van onze medewerkers is belangrijk. We geloven dat gelukkige medewerkers de sleutel zijn tot een succesvolle organisatie en tevreden bewoners die zich gehoord en gezien voelen. Daarom hebben we het afgelopen jaar weer verschillende initiatieven en acties ondernomen om een positieve en ondersteunende werkomgeving te creëren.

Vitaliteitsweek

We hebben de Vitaliteitsweek geïntroduceerd, een week vol activiteiten gericht op gezondheid en welzijn. Medewerkers konden deelnemen aan workshops, sportactiviteiten en ontspanningssessies, allemaal met het doel om hun fysieke en mentale gezondheid te verbeteren. Hier is volop gebruik van gemaakt.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

Ons jaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek biedt waardevolle inzichten in hoe onze medewerkers zich voelen en wat er verbeterd kan worden. Dit jaar hebben we een hoge respons en positieve feedback ontvangen, wat ons motiveert om door te gaan met onze inspanningen en ook ieder jaar weer nieuwe inzichten en actiepunten oplevert

Leiderschapsontwikkeling

Er wordt bewust aan leiderschapsontwikkeling gedaan waarbij de uitkomsten van het MTO een belangrijke input vormen.

Sportmedisch Onderzoek

We hebben sportmedische onderzoeken aangeboden om de gezondheid van onze medewerkers (anoniem) te monitoren en te verbeteren. Dit initiatief helpt ons om preventieve maatregelen te nemen en bij te dragen aan een gezonde levensstijl, zodat onze medewerkers ook duurzaam inzetbaar blijven. 80% van de medewerkers heeft hier aan deelgenomen

Verbouwing van het kantoor

Medewerkers kunnen nu kiezen waar ze willen werken op basis van hun werkzaamheden, wat zorgt voor meer flexibiliteit en comfort. We hebben voorzien in duidelijke focusplekken en samenwerkplekken. Deze verandering heeft geleid tot een verhoogde productiviteit en tevredenheid.

Jaarlijkse Nestival

Onze jaarlijkse Nestival is één van de hoogtepunten van het jaar. Tijdens het Nestival zetten we onze bewoners in het zonnetje. Dit organiseren dit festival samen met alle medewerkers; iedereen heeft rol en daarmee versterken we onze teamgeest.

Werkwaardenacties

Wij brengen onze kernwaarden en werkwaarden blijvend onder de aandacht met als doel dat deze waarden geïncorporeerd worden in onze werkwijzen en onze bewoners ons ook herkennen aan deze waarden. We zetten ieder tertiaal nieuwe acties uit, zoals bijvoorbeeld:

- de **Nester-picknick** dit bood de unieke gelegenheid om in gesprek te gaan met willekeurige collega's, wat de onderlinge band versterkt en nieuwe ideeën stimuleert.
- de **Terriër Award**, waarbij collega's elkaar kunnen nomineren. Je krijgt de award als je een casus hebt vastgepakt en pas los hebt gelaten als het geregeld is. Deze werkwaarden zie je ook terug in steeds wisselend beeldmateriaal wat door het kantoor verspreid wordt

Kleine successen vieren

We geloven in het vieren van kleine successen. Door regelmatig erkenning en waardering te tonen, motiveren we onze medewerkers en creëren we een positieve werksfeer.

Flexibiliteit en compassie

Flexibiliteit en compassie vinden we belangrijk binnen onze organisatie. We denken mee met onze medewerkers en bieden proactief hulp en ondersteuning aan. Dit zorgt voor een gevoel van veiligheid en vertrouwen.

Ontwikkeling en coaching

We zetten in op ontwikkeling en zelfreflectie. We proberen de talenten van onze medewerkers centraal te zetten. Medewerkers hebben recht op vijf coachingsessies per jaar en we zetten sterk in op teamontwikkeling. Deze sessies helpen onze medewerkers om hun vaardigheden te verbeteren en hun carrière te ontwikkelen.

Met deze initiatieven en acties blijven we ons inzetten voor het werkgeluk en welzijn van onze medewerkers. Samen bouwen we aan een sterke, gelukkige en succesvolle organisatie.

3 Goed Bestuur

3.1 Compliance & Privacy

3.1.1 Compliance algemeen

Om meer structuur in compliance-verantwoordelijkheden aan te brengen en te zorgen voor borging, wordt periodiek een compliance-overleg gehouden. Hierin bespreken we de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en stemmen we af hoe dit binnen Nester wordt opgepakt. Ook is gestart met het in breder verband bespreken van juridische vraagstukken, zodat er een duidelijk overzicht ontstaat van welke vragen spelen en kennis onderling gedeeld kan worden. In ons compliance-statuut is vastgelegd hoe we binnen Nester vorm geven aan compliance en de verantwoordelijkheden op dit gebied.

Nester heeft te maken met toenemende wet- en regelgeving en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. Deze wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Onze bestuurssecretaris, die tevens jurist is, of een externe adviseur beoordeelt de juridische risico's van complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten. Daarnaast zijn wij samen met onze externe fiscale adviseur BDO gestart met de verdere doorontwikkeling van een systeem van interne beheersing en in- en externe controle: het tax control framework. Zo zet Nester stappen om verder *in control* te komen op het gebied van de complexe fiscale wet- en regelgeving. Ook bij fiscale risico's (en kansen) wordt externe deskundigheid ingeschakeld, evenals op het treasury vlak waar wij ons laten adviseren door Thesor.

Binnen het MT wordt periodiek stilgestaan bij het onderwerp integriteit. Ook doen we twee keer per jaar een uitvraag onder de MT-leden. Hieruit zijn in 2024 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Onze Klokkenluidersregeling is gebaseerd op het Aedes-model.

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.

Het reglement Financieel Beleid en Beheer dat in december 2024 is vastgesteld door het bestuur en in januari 2025 goedgekeurd door de RvC is binnen de beleidsmatrix van Nester het overkoepelend document waarin wordt aangegeven op welke manier Nester de borging van haar financiële continuïteit heeft vormgegeven.

Naast het reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de volgende beleidsstukken in 2024 opnieuw vastgesteld:

- Bezoldigingsbeleid Bestuurder & Commissaris
- Klachtenbeleid
- Fiscaal Statuut
- Zorgvisie
- Huuraanpassingsbeleid 2024
- Alcohol & drugsbeleid
- Procuratie & Mandaatregeling
- Informatiebeveiligingsplan
- Meerjarighuurbeleid
- Agressieprotocol
- Toewijzingsbeleid
- Werving & Selectiebeleid
- Werkdrukbeleid

3.1.3 Visitatie

Eens per vier jaar moeten corporaties een visitatie laten uitvoeren. In 2024 was dat weer het geval. Aan Ecorys is de opdracht verleend dit uit te voeren. In april 2024 leverde Ecorys het visitatierapport 2020-2023 op.

Ecorys heeft op de volgende onderdelen een beoordeling gegeven:

- maatschappelijke waarde
- maatschappelijke verankering
- besturing
- maatschappelijke capaciteit

De visitatiecommissie heeft voor ieder van deze visitatievelden een beoordeling gegeven. Conform de methodiek die hiervoor wordt gebruikt, waren de volgende beoordelingen mogelijk: uitstekend, goed, naar behoren, voor verbetering vatbaar en onvoldoende.

De visitatiecommissie heeft geoordeeld dat Nester op alle van de genoemde onderdelen een 'goed' scoort. Onder 'goed' wordt volgens het rapport volstaan: 'de corporatie presteert goed en doet meer dan verwacht mag worden, de visitatiecommissie ziet wel enige mogelijkheden tot verbetering'. Dit is een mooi resultaat, zeker omdat in het rapport ook de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren worden gezien en benoemd.

De door Ecorys benoemde aanbevelingen worden meegenomen de komende tijd en zullen we monitoren.

Het volledige visitatierapport is op de website van Nester geplaatst.

3.1.4 Periodiek bezoek Aw en toezichtsbrief

De (Autoriteit Wonen) Aw heeft haar jaarlijkse beoordeling uitgevoerd en heeft in dat verband een gesprek met de bestuurder en het MT gehad. Vervolgens hebben wij ook een formele toezichtsbrief ontvangen. In deze brief geeft de Aw aan dat de risico-inschatting voor Nester laag is op alle onderdelen waar zij aan toetsen, en dat er geen interventies of toezichtsafspraken nodig zijn.

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.

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.

Het aantal formele klachten aangemeld bij Nester is in 2024: 6 (2023: 65). Het verschil is te verklaren doordat reparatiemeldingen en overlastmeldingen niet meer als klacht worden aangemerkt. De 6 klachten betroffen meldingen over toegepast beleid, uitblijven van vervolg op gedane reparaties en het ontbreken van duidelijke communicatie.

Er zijn in 2024 9 zaken bij de Huurcommissie afgerond.

Voorschot nutsvoorzieningen	1
Bezwaar tegen huurverhoging	1
Verzet tegen uitspraak	2
Huurverlaging op grond van onderhoud	5

Nester is in alle gevallen in het gelijk gesteld. Een groot verschil is terug te zien in de bezwaren tegen de huurverhoging (2023: 10). Dat is te verklaren doordat de informatieverstrekking aan huurder door ons is verbeterd.

Er is in 2024 1 klacht over de dienstverlening bij de regionale geschillencommissie ingediend, welke uiteindelijk bij de Huurcommissie is ingediend. Deze werd niet ontvankelijk verklaard.

Eenmaal is een klacht door de huurder geëscaleerd tot aan de Rechtbank. Dit betrof geluidsklachten uit cv-installatie met als verzoek Huurverlaging. Nester is hier in het gelijk gesteld.

3.1.7 Management letter

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 verantwoordelijke 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

Specifiek ten aanzien van privacy- en security-wetgeving is een Commissie Informatiebeveiliging en Privacy in het leven geroepen.

In deze commissie is periodiek aandacht voor privacy en security. De Privacy Officer, Security Officer en de Manager Financiën, Informatievoorziening en Control maken hier standaard deel van uit. Er wordt ieder jaar een jaarplan opgesteld met daarin benoemd de prioriteiten voor het komende jaar. Ook wordt in de Commissie aandacht besteed aan ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving op dit vlak, aan awareness acties die uitgezet kunnen worden en op vragen vanuit medewerkers.

In onze procesbeschrijvingen worden, indien van toepassing, de AVG-aspecten benoemd. De Commissie beoordeelt of de beschrijving voldoende is. Uit de vragen die de commissie ontvangt, zien wij een groeiend bewustzijn bij onze collega's. Er is een toenemende behoefte aan duidelijkheid over welke informatie wel en niet gedeeld mag worden met onze samenwerkingspartners in de wijk. Dit zorgt voor een dilemma tussen wat AVG-technisch niet mag, maar wat wel ten goede zou komen aan onze bewoners (zie ook paragraaf 2.3.2 Wijkgerichte aanpak).

In 2023 is een nulmeting uitgevoerd door een extern bureau. Dit om meer inzicht te krijgen in welke acties eventueel nog opgepakt moeten worden, of welke punten wij op privacygebied nog zouden kunnen verbeteren. Hierop is in 2024 voortgeborduurd doordat we de aanbevelingen hebben geprioriteerd en hiermee concreet aan de slag zijn gegaan. Waaronder het opstellen van een PDCA-cyclus privacy waarin taakverdelingen en verantwoordelijkheden op AVG-gebied duidelijk zijn vastgelegd en waarin ook aandacht is voor monitoring en auditering. Dit als aanvulling op het Privacybeleid.

3.2 Risicomanagement

Als kader voor risicomanagement heeft Nester een risicomanagementbeleid en daarin is onder meer opgenomen welke typen risico's we binnen Nester kennen en welke functies verantwoordelijk zijn voor de beheersing van de risico's. Voor interne beheersing volgen we het *three lines* model, waarbij de 1e lijn onder verantwoordelijkheid staat van de lijnmanagers, 2e lijn betreft Financial Control en Business Control en 3e lijn betreft Concern Control. Het gaat hierbij om een goede balans (oftewel een logische verdeling) tussen risico's aan de ene kant en de beheersmaatregelen en de controles tussen de eerste lijn (de afdeling), tweede lijn (de Financial en Business Controllers) en derde lijn (Concern controller) aan de andere kant. Beheersing van de processen en de daarbij behorende operationele risico's is qua zwaarte zoveel mogelijk binnen de verantwoordelijke afdelingen belegd. Business control kan hierbij adviseren en is daarmee

sparringpartner. Concern control kan zich daardoor steeds meer richten op de opzet en uitvoering van interne audits en op de tactische en strategische risico's.

3.2.1 Strategische risico's

In het najaar 2024 zijn door de bestuurder, MT en Business Control de strategische risico's herijkt. Bij de beoordeling keken we of de strategische risico's nog steeds gelden voor het nieuwe jaar. Hierbij hebben we gezien dat de risico's jaar op jaar niet heel veel wijzigen. Toch zijn er altijd wat nieuwe risico's te onderkennen en risico's die niet meer op de lijst met relevante risico's terugkomen.

Vervolgens worden de risico's op kans en impact ingeschat en samen met de beheersmaatregelen en op basis van de weging van de risico's is een top 5 tot stand gekomen

Weging	2025	2024
1	politiek risico	cyberrisico
2	leefbaarheidsrisico	marktrisico financieel
3	energietransitierisico	marktrisico vastgoed
4	cybersecurity risico	politiek risico
5	klimaatrisico	risico datakwaliteit

3.2.2 Risicobereidheid/Interne normen

In het najaar van 2022 zijn op basis van herijking van de strategische risico's de interne financiële kaders voor de ICR en LTV scherper gesteld dan de door de toezichthouder opgelegde ratio's. Omdat we onze risicobereidheid als laag hebben ingeschat hebben we ook de meerjarenbegroting op basis van deze strengere interne normen opgesteld. Waar we sinds 2024 tegenaan lopen is dat het verhogen van de interne norm van de ICR schuurt met de invulling die Nester wil geven aan de afspraken volgens de Nationale Prestatieafspraken. Daarnaast heeft de organisatie aangetoond *in control* te zijn wat betreft de sturing op de ICR. In 2025 zal de risicobereidheid opnieuw bepaald worden en daarbij zijn de interne normen ook onderdeel.

3.2.3 Procesmanagement en operationele risico's

Onze interne projectleider coördineert de procesbeschrijvingen waaraan de procesexpert, de belangrijkste actoren in het proces en Business Control deelnemen. De verantwoordelijkheid voor het beschrijven van processen en operationele risico's ligt bij de lijnmanagers. Business Control is vanuit de 2^e lijn ondersteunend aan de procesexpert die moet borgen dat de procesbeschrijving voldoet aan de voorwaarden, gestelde vragen en kansen en risico's volgens het voorgeschreven procesformat.

In 2024 is Business Control gestart met het opzetten van een controlematrix voor de procesrisico's en frauderisico's (die volgen uit de processen). Hierbij is het essentieel om de focus te hebben op de *key* risico's per proces. In 2025 zal hiermee verder gegaan worden. Concern Control fungeert hierbij als sparringpartner om de risico's onderling te wegen en de *key controls* scherp te zetten.

3.2.4 Frauderisico's/Frauderisico-analyse

In 2024 zijn de frauderisico's door Business Control en Concern Control samen met het MT herijkt. Per onderkend risico is een score gegeven op kans, impact en beheersing. Met uitkomsten van de risicoscores, hebben we de top 10 frauderisico's voorzien van een actiehoudersplan en volgt er een actieplan met daarin de actiepunten ter verbetering van de beheersmaatregelen. In de tertiaalrapportages wordt de voortgang gemonitord. In 2025 worden die beheersmaatregelen door Business Control samen met de proceseigenaren verder aangescherpt die de risicoscore van bruto naar netto verlagen. Dit betekent dat maatregelen per frauderisico nog duidelijker beschreven zullen worden, waarmee je aangeeft of het resterende netto-risico acceptabel wordt geacht.

De top 5 van de frauderisico's in 2024 voor Nester waren:

1. Internetfraude

2. Te veel betalen voor diensten en producten
3. AVG Fraude
4. Te veel betalen voor onderhoud en/of investeringen
5. Betalen voor fictieve diensten

3.2.5 Uitvoering auditplan

Jaarlijks wordt er vanuit control een auditplan opgesteld op basis van de laatste risicoanalyses en bevindingen van voorgaande jaren.

Het jaarplan is vanaf 2025 een plan van 2e en 3e lijn samen om een goede afstemming onderling te kunnen maken. Controlewerkzaamheden door het jaar heen zijn onder meer:

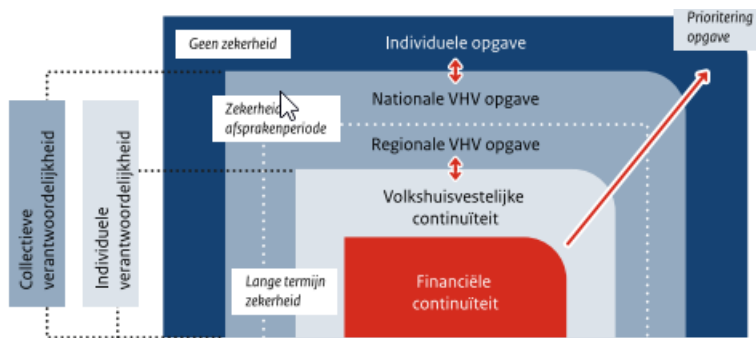
- het volgen van de wetgeving (WNT, passend toewijzen, jaarlijkse huuraanpassing, opvoeren streefhuren)
- de monitoring van acties vanuit bevindingen uit de managementletter van de accountant
- de monitoring van acties en adviespunten uit eerdere audits
- controle van de begroting op basis van intern controleplan
- toets op marktwaarde en beleidswaarde
- beoordelen Position Papers Jaarrekening
- review tertiaalrapportages
- controleren analyses op onderhoud
- toetsen investeringsbesluiten

3.3 Verstandig omgaan met ons geld en een duurzaam prestatie­model 2024 en een doorkijk naar de toekomst toe

In dit hoofdstuk bespreken we onze financiële positie. Nester is geen rijke woningcorporatie, maar wel financieel gezond, en dat willen we graag zo houden. Echter, de toekomst brengt toenemende onzekerheid met zich mee. Denk hierbij aan politieke onvoorspelbaarheid, de beschikbaarheid van mensen, economische ontwikkelingen, of de omvang van onze duurzaamheidsopgave. Onze opgave volgens de Nationale Prestatieafspraken is groot en ambitieus, wat soms wringt maar helemaal als het plan doorgaat dat de coalitie heeft aangekondigd in de voorjaarsnota voor bevrozing van de sociale huren voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen heeft dat grote impact op onze toekomstige inkomende kasstromen en dus ook voor ons onderhouds- en investeringsprogramma.

Zonder deze huurbevrozing hebben wij intern het afgelopen jaar al scherpe keuzes gemaakt. Dat zullen we blijven doen, omdat onze verdien­capaciteit en investeringsruimte door deze maatregel verder afneemt. Onze voorgenomen huurverhoging inclusief de inkomensafhankelijke was juist bedoeld om de investeringen in kwaliteit, duurzaamheid en nieuwbouw mogelijk te maken. Deze investeringen zijn niet of nauwelijks rendabel en het geld kan maar één keer uitgegeven worden. Nester ontkomt er niet aan om beleidsaanpassingen door te voeren wil het, ook op lange termijn een duurzaam prestatie­model behouden.

In 2024 is het duurzaam prestatie­model (DPM) ontwikkeld door Aedes en VRO, in samenwerking met WSW en Aw. Het DPM beschrijft de financiële buffers die corporaties mogen aanhouden bij het uitvoeren van hun taken. De inzet van middelen moet plaatsvinden binnen de kaders van de volkshuisvestelijke continuïteit, mits de taken uitvoerbaar zijn. De toetsing van deze balans vindt alleen plaats bij activiteiten voor de regionale of nationale opgave. Eigen beleid of lokale afspraken die geen onderdeel zijn van deze opgaven, mogen dus niet worden meegenomen in de toetsing. Hiervoor is pas ruimte als de balans tussen nationale opgaven en middelen dit toelaat.



Omdat bovenstaande nog een conceptuele uitwerking is, hebben wij net als in de vorige MJB om zekerheid te creëren voor de financiële continuïteit op lange termijn gekeken naar de drie uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken.

I. Investeringen in de bestaande voorraad worden uit de operationele kasstroom gefinancierd.

Investeringen die nu gedaan worden, zoals nieuwe woningen, vragen in de toekomst ook om nieuwe investeringen voor bijvoorbeeld onderhoud en renovaties. Wanneer deze investeringen niet uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald, moeten leningen worden aangetrokken of woningen worden verkocht. Dit is niet wenselijk. Uit de onderstaande tabel blijkt dat in de jaren 2024 tot en met 2026 niet aan deze voorwaarde van het duurzaam prestatie-model wordt voldaan. Dit komt door de forse duurzaamheidsuitgaven, die ervoor moeten zorgen dat Nester eind 2026 geen E-, F- en G-energielabels meer heeft. In deze jaren zie je dan ook dat de ICR niet de gewenste norm van tenminste 1 haalt. Ondanks dat de ICR vanaf 2027 wel weer hoger is dan 1, staat ons duurzaam bedrijfsmodel ook hier onder druk. We hebben namelijk de investeringen voor de duurzaamheidsopgaven van respectievelijk 20% van de bestaande woningvoorraad aardgasvrij maken in 2030 en CO₂-neutraal in 2050 nog maar beperkt in de begroting opgenomen. In 2025 stellen we onze duurzaamheidsvisie op en zal er meer concreet invulling gegeven kunnen worden aan deze opgaven. De verwachting is dat ons duurzaam prestatie-model dan structureel onder druk komt te staan

ICR incl. verbeteringen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal	-0,20	0,38	1,00	1,34	0,99	1,11	1,05	1,38	1,25	1,36
DAEB	-0,29	0,26	0,86	1,18	0,90	0,94	0,88	1,22	1,09	1,20
Niet-DAEB	5,61	4,86	5,58	5,32	2,53	2,78	2,59	2,98	2,80	2,84

II. Het eigen vermogen van corporaties blijft in stand wanneer zij investeren.

Een tweede uitgangspunt van een duurzaam prestatie-model is dat het eigen vermogen in stand blijft. Door de snelheid waarmee onrendabele investeringen van corporaties wordt gevraagd neemt in principe het eigen vermogen af. De kosten van de investering vertalen zich niet voor 100% terug in de waarde. De onrendabele top kan maar ten dele uit de operationele en verkoopopbrengst worden gefinancierd waardoor het eigen vermogen afneemt. Uit onderstaande tabel blijkt dat Nester er wel in slaagt om de solvabiliteit op basis van marktwaarde in stand te houden met een verhouding tussen eigen vermogen en totaal vermogen die nagenoeg gelijk blijft.

Eigen-/vreemd- vermogen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	656.357	674.173	690.233	694.712	711.780	733.207	762.984	792.639	813.495	847.521
Vreemd vermogen	308.338	322.228	338.060	351.585	369.785	382.310	378.423	389.006	398.663	381.823
Verhouding	47,0%	47,8%	49,0%	50,6%	52,0%	52,1%	49,6%	49,1%	49,0%	45,1%

III. Investeringen die met leningen worden gefinancierd, brengen de eigen rentelasten op.

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit. Uit onderstaande tabel blijkt dat de rentelasten een behoorlijke hap nemen uit onze inkomsten en in 2031 zelfs hoger zijn. Momenteel levert de nieuwbouw inclusief beheer en onderhoud een negatieve exploitatie op.

Opbrengsten investeringen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inkomsten uit nieuwbouw	561	1131	581	285	1675	585	380	483	483	483
Investering nieuwbouw	15.236	28.960	15.650	8.235	45.432	15.965	10.980	13.950	13.950	13.950
Rentelasten op nieuwbouw	506	938	504	267	1.486	489	388	463	452	449
Verschil	55	193	77	18	189	97	-8	19	31	33

In de begroting 2025 is een eerste financiële doorvertaling gemaakt naar de portefeuilledoelstelling label B of beter in 2032. Het betrof een eerste grove doorrekening op complexniveau. Op basis van deze globale doorrekening lijkt de doelstelling vooralsnog financieel niet haalbaar voor 2032, maar zullen we dit doel pas in 2034 bereiken. We gaan in het kader van de duurzaamheidsvisie welke eind 2025 gereed moet zijn een verdieping maken op deze doorrekening en stellen indien nodig de begroting volgend jaar bij.

Verder betekent dit ook dat het voldoen aan de nog ambitieuzere Nationale Prestatieafspraken niet binnen onze financiële mogelijkheden te realiseren is. Dit is een sector breed probleem wat ook bij onze koepelorganisatie Aedes erkend wordt en de benodigde aandacht krijgt. Momenteel evalueert Aedes de Nationale Prestatieafspraken met een realistische insteek. Correcties die hier ongetwijfeld uit gaan komen, geven wij een plaats in onze nieuwe duurzaamheidsvisie en zullen als gevolg daarvan ook ten grondslag liggen aan de begroting van 2026 en verder.

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 beleidswaarde methodiek 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 2024 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 2024	Jaarrekening 2023
<i>Continuïteitsratio's:</i>				
ICR	Min 1,4	Min 1,5	1,53	1,61
LTV	Max 70%	Max 70%	49,24%	58,20%
Solvabiliteit	Min 30%	Min 30%	50,44%	40,61%
<i>Discontinuiteitsratio's</i>				
Dekkingsratio	Max 70%	Max 70%	31,44%	32,83%
Onderpandratio	Max 70%	Max 70%	34,80%	35,57%

Uit de bovenstaande tabel kunnen we concluderen dat Nester in 2024 alle externe normen met betrekking tot de ratio's haalt. De meest kritische ratio voor ons is de ICR, zowel in 2024 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

Uit de staat van de corporatiesector blijkt dat de gemiddelde ICR over de laatste 5 jaar varieert tussen de 2 en 2,5. Onze DAEB ICR van 1,4 in 2024 ligt beduidend lager dan dit gemiddelde. Eerder in het hoofdstuk is al aangegeven dat wij weliswaar niet rijk zijn maar wel financieel gezond. Om zo optimaal mogelijk onze middelen volkshuisvestelijk in te kunnen zetten is de afspraak met de RvC gemaakt dat wij niet hoeven te voldoen aan de interne norm, Onder de voorwaarde dat Nester gecontroleerd stuurt op deze 1,4. We kunnen constateren dat de vluchtstrook tussen de interne en externe norm optimaal benut is. Op het scherpst van de snede. Om te voorkomen dat de externe norm niet gehaald wordt, is de afspraak gemaakt dat in 2025 gecontroleerd blijft sturen in de richting de 1,4 maar wel een iets hogere buffer ten opzichte van de interne norm van 1,5 aanhoudt.

3.3.3 Financierien

In 2024 stuurt Nester op basis van de in 2023 herijkte financieringsstrategie. Hierin 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 2024 ziet er als volgt uit:

(x€1.000)	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL	
Uitgegeven in 2024				
- Voor nieuwbouw investeringen	3.334	4.857	8.191	
- Voor energiemaatregelen en verduurzaming	16.455	232	16.687	
- Aankopen en overig	941	36	<u>977</u>	
				25.855
Ontvangen uit verkoop	7.396	216	7.612	
Ontvangen uit operationele kasstroom	3.757	1.383	5.141	
Ontvangen van verbindingen	105	800	<u>905</u>	
				<u>13.658</u>
Tekort				12.197
Gefinancierd met nieuwe leningen	10.165	0	10.165	<u>10.165</u>
Afname beschikbare liquide middelen				2.032

In 2024 is voor €32,5 miljoen (2023 €37 miljoen) nieuwe leningen aangetrokken. Het totaal geleende bedrag is eind 2024 €287.106 miljoen. Per gewogen verhuureenheid is de nominale schuld €42.258, - (2023 €40.648). De gemiddelde rentevoet is 3,057% (2023: 3,099%).

3.3.4 Ons resultaat in 2024

Resultaat (* € 1.000)	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Bedrijfsopbrengsten	52.363	49.605	48.550
Bedrijfslasten	-35.113	-34.971	-31.319
Waardeveranderingen	48.184	36.629	-39.185
Financiële baten en lasten	-8.522	-8.971	-7.920
Belastingen en deelnemingen	-2.624	-1.989	-1.918
Resultaat	56.912	40.303	-31.792

Het nettoresultaat over 2024 is € 56,9 miljoen (2023 € -31,8 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. Zo gaf de markt in 2023 een daling te zien en in 2024 een stijging (zie ook ontwikkeling van de marktwaarde). De bedrijfsopbrengsten zijn licht gestegen door de doorgevoerde gemaximeerde huurverhoging. Hier tegenover zien we ook een forse stijging in de kosten die niet opwegen tegen de stijging in opbrengsten. Naast de kostenstijging zie je in de bedrijfslasten de versnelling van het verduurzamen van onze woningen terug.

3.3.5 Waarde van ons vastgoed

Ontwikkeling marktwaarde

Nester waardeert haar vastgoed volgens de wettelijke regels tegen de marktwaarde verhuurde staat. Dit betekent dat de waarde wordt bepaald door de huurinkomsten en kosten te berekenen tegen een rendementseis. De regels hiervoor staan in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De marktwaarde van verhuurde staat is gebaseerd op marktconforme netto kasstromen. Nester realiseert deze kasstromen echter niet, omdat het beleid van Nester, als sociale verhuurder, gericht is op het aanbieden van betaalbare huurwoningen. Dit betekent dat wanneer wij de woningen niet verkopen, we een betaalbare huur vragen en vaak hogere onderhouds- en beheerkosten hebben dan een commerciële verhuurder. Hierdoor is de beleidswaarde van ons vastgoed lager dan de marktwaarde van verhuurde staat.

De beleidswaarde geeft inzicht in de oorzaken van de lagere waarde ten opzichte van de marktwaarde verhuurde staat. Deze waarde is belangrijk voor de beoordeling van de financiële positie van Nester, omdat de ratio's uit het financiële beoordelingskader van Aw/WSW gebaseerd zijn op deze waarde. Het startpunt voor de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde verhuurde staat..

De marktwaarde in verhuurde staat is op totaalniveau eind 2024 gestegen naar € 913 miljoen, vergeleken met € 844 miljoen eind 2023. Dit is een stijging van 8,2%. 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 31-12-2023	843.943
<i>Voorraadmutaties</i>	-1.948
<i>Wijziging variabele objectgegevens</i>	+18.813
<i>Methodische wijzigingen Handboek en software</i>	+7.214
<i>Validatie Handboek 2023</i>	-2.018
<i>Marktontwikkelingen en parameteraanpassingen</i>	+47.328
Marktwaarde in verhuurde staat 31-12-2024	913.332

De wijzigingen in voorraadmutaties hebben een negatief effect doordat er eind 2024 minder eenheden in exploitatie waren dan eind 2023. Dit is te verklaren doordat er weinig eenheden zijn

opgeleverd en daarentegen wel woningen zijn verkocht. 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, waarvan de toevoeging van de categorie middenhuur het grootste effect heeft. 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 effect in 2024 is te verklaren door de marktontwikkelingen en parameteraanpassingen, waarbij voornamelijk de stijging in markthuren en leegwaardes in 2024 zorgen voor een forse stijging ten opzichte van 2023.

Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde methodiek is per verslagjaar 2024 veranderd naar beleidswaarde 2.0. Deze methodiek, opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen, is van kracht gegaan bij indiening van de dPi 2024 en wordt voor het eerst verwerkt in de jaarrekening 2024. De wijzigingen zijn als volgt:

- Rekenhorizon: de rekenhorizon is aangepast naar 60 jaar zonder eindwaarde, wat betekent dat de kasstromen oneindig zijn en de waardering elk jaar over 60 jaar vooruit wordt bepaald.
- Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP): er wordt nu voor ieder complex jaarlijks een onderhoudsnorm ingerekend, in plaats van één norm over de gehele periode. Dit zorgt voor een representatiever beeld van het daadwerkelijke onderhoud met de bijbehorende periodieke cyclus per complex.
- E-/F-/G-labels: wanneer een verhuurbare eenheid een van deze energielabels heeft, wordt de beleidswaarde verlaagd met een harde afslag.
- Generieke sociale disconteringsvoet: er wordt één generieke sociale disconteringsvoet bepaald voor alle woningcorporaties, die afwijkt van de disconteringsvoet uit de marktwaardering. Voor de beleidswaardering per 31-12-2024 betreft deze disconteringsvoet: DAEB: 4,17% en niet-DAEB: 4,70%.

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 2024 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 2024 met € 330 miljoen ten opzichte van de marktwaardering en wordt als volgt bepaald:

	31-12-2024	31-12-2023
Marktwaarde	913.332	844.817
Afslag 1 - Beschikbaarheid	-51.143	62.015
Afslag 2 - Betaalbaarheid	-200.908	-232.407
Afslag 3 - Kwaliteit (onderhoud)	-197.796	-177.203
Afslag 4 - Beheer	-8.105	-20.329
Afslag 5 - Discontovoet	127.641	
Beleidswaarde	583.021	476.892
Verhouding BLW/MW	63,8%	56,4%

Doordat de methodiek per 2024 is veranderd, zijn de resultaten per 31-12-2024 niet direct te vergelijken met de resultaten per 31-12-2023. Echter is op hoofdlijnen wél toe te lichten wat de effecten zijn ten opzichte van het voorgaande jaar.

1. Beschikbaarheid: dit is het effect van de doorrekening van de horizon van 60 jaar zonder eindwaarde uit de beleidswaarde 2.0. Daarnaast zijn in de marktwaardering meer complexen toegewezen aan het scenario 'uitponden' daar waar dit in de beleidswaardering wordt omgezet naar het scenario 'exploiteren'.
2. Betaalbaarheid: vertaling van het huurbeleid van Nester in combinatie van de te hanteren rekenparameters uit het Handboek die zijn aangepast op de marktontwikkelingen per 2024.
3. Kwaliteit: een stijging op deze norm doordat het steeds duurder wordt onze woningen in stand te houden volgens onze kwaliteitseisen.
4. Beheer: een vertaling van de beheerlasten die Nester moet maken om operationeel te zijn, hierop wordt intern strak gestuurd.
5. Discontovoet: nieuwe stap en daardoor geen vergelijking mogelijk. Hierin wordt in plaats van regionale disconteringsvoeten in de marktwaardering gerekend met landelijke normen.

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 (ons intranet)

Om bij de collega's de toegankelijkheid tot het OR-werk te vergroten hebben wij een eigen OR-pagina geïntroduceerd 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.

Themagroepen

De themagroepen zijn in 2023 geïnitieerd. De OR heeft dit in 2024 doorgepakt met thema:

Houding, cultuur en gedrag:

We hebben het heel gezellig bij Nester, maar hoe zorgen we ervoor dat we ook professioneel blijven. Hoe houden we dit in balans? Dat is een signaal dat we als OR het afgelopen jaar ook terug hebben gekregen. Een belangrijk thema, dus in 2024 hebben we hier onderzoek naar gedaan. De uitkomsten van dit onderzoek hebben we gepresenteerd aan het bestuur en gaat hier in 2025 mee aan de slag.

Thema 2023/2024: Achterbancommunicatie

De OR blijft zich inzetten om onze zichtbaarheid te vergroten en de organisatie te blijven opzoeken.

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 2024 heeft de OR weer een aantal relevante trainings- en opleidingsdagen gevolgd. Voor 2025 is de OR daarom weer voornemens om trainings- en opleidingsdagen te volgen.

- Maatwerktraining: de OR heeft het huidige OR-reglement doorgenomen, herijkt en verbeteringen ingevoerd. Daarnaast is er een stappenplan voor de aankomende verkiezingen doorgenomen, zowel een draaiboek als achterbancommunicatie is voorbereid.
- Arbotraining: de OR heeft inzicht in de opzet en de uitwerking van de Arbowetgeving gekregen en de rol + taak die een OR hierbij heeft. Na afronding van de cursus zijn er concrete acties en adviezen ten aanzien van het bestuur die de OR in 2024 en 2025 doorpakt.

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.

Samenstelling OR

De driejarige zittingstermijn van de OR is in 2024 voorbij, om deze reden heeft de OR-verkiezingen uitgeschreven. Han van Vugt heeft kenbaar gemaakt zich niet opnieuw beschikbaar te stellen als OR-lid. De verkiezing voor de gehele OR heeft op 21 & 22 november plaatsgevonden. Met een opkomst van 90% zijn collega's Sjriek van Dijck & Wilbert Wesselius via digitale stemrondes op 22 november 2024 verkozen tot nieuwe leden van de OR. De OR bedankt de vertrekkende leden voor alle inzet en werk om de OR te maken tot wat het nu is. 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 2024 steeds op maandelijkse 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 2024 heeft deze plaatsgevonden op 6 juni 2024 en in verband met de uitslag van de OR-verkiezing, 27 januari 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 professionaliseringslag die de OR maakt en nog wil maken;
- lopende en afgewikkelde advies- en instemmingsaanvragen en eventuele issues die daarbij speelden;
- het betrekken van de OR bij een nieuw RvC-lid in 2024 (en doorkijk naar 2025);
- 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 2024 behandeld door de OR:

- **Instemmingsaanvraag Vitaliteitsbudget.** Ingediend in december 2024. De OR heeft in februari 2025 instemming verleend.
- **Instemmingsaanvraag Werving en selectie.** Ingediend in december 2024. De OR heeft in februari 2025 instemming verleend.
- **Instemmingsaanvraag Kwaliteitsinspecteur Vastgoed.** Ingediend in 30 januari 2024, instemming verleend in februari 2024.
- **Adviesaanvraag Benoeming RvC-lid.** Ingediend in maart 2024, instemming verleend in maart 2024.
- **Instemmingsaanvraag Werkdrukbeleid.** Ingediend in maart 2024, instemming verleend in mei 2024.
- **Instemmingsaanvraag Alcohol- en Drugsbeleid.** Ingediend in maart 2024, instemming verleend in april 2024.
- **Instemmingsaanvraag Agressieprotocol.** Ingediend in mei 2024, instemming verleend in juli 2024.
- **Adviesaanvraag Wijziging aantal teamleiders.** Ingediend in juli 2024, instemming verleend in september 2024.
- **Instemmingsaanvraag Eindejaarsuitkering deels in vrije ruimte.** Ingediend in november 2024. Instemming verleend in november 2024.
- **Instemmingsaanvraag Aanpassing ontwikkelgesprek.** Ingediend in november 2024. De OR heeft in januari 2025 instemming verleend.
- **Evaluatie Thuiswerkbeleid.** Vanuit de evaluatie zal nog een instemmingsaanvraag volgen, waarschijnlijk in 2025.

3.5 Deugdelijk bestuur en toezicht

Jaarverslag Raad van Commissarissen 2024

Inleiding van de voorzitter van de Raad van Commissarissen,

Joos Jacobs

De Raad van Commissarissen kijkt met genoegen terug op de prestaties van Nester in het afgelopen jaar. Nester heeft grote stappen gezet in het wijkgericht werken en het dichter bij de huurder staan. Meer dan ooit weten we dat de opgaven groot zijn en dat het belang van goede volkshuisvesting

voor heel veel mensen toeneemt. Voor de sociale doelgroep en voor de middenhuur. En daar kunnen we kort over zijn, de gerealiseerde nieuwbouwprojecten zijn lang niet genoeg. Tegelijk werken we aan verduurzaming (woonlasten en klimaat), de samenstelling van buurten, diversiteit, als Nester zichtbaar te zijn in de buurt, daarin samen te werken met andere partijen, helder te zijn in de rol (wij zijn van wonen) en evengoed niet de ogen en oren te sluiten voor wat niet precies in ons straatje past. Er zijn steeds meer voorbeelden van hoe Nester daaraan bijdraagt. De ontwikkeling van de zorgvisie, voortvloeiend uit het Koersplan, geeft richting: het start in de buurt en de wijk. We zien als RvC dat er steeds meer samenhang en logica komt in de aanpak en uitwerking. Het Koersplan is een mooie leidraad. De vraagstukken waar Nester voor staat en de keuzes die in de komende periode gemaakt worden doen ertoe. Keuzes voor nieuwbouw, verkoop van bezit buiten het werkgebied, het tweehurenbeleid en verduurzaming hangen samen en staan niet op zichzelf. De opgave en de ambitie van Nester blijft groot.

De RvC dankt alle medewerkers van Nester en de huurdersorganisatie BRES voor de enorme inzet en de prestaties van afgelopen jaar. Dat maakt dat we vol vertrouwen naar het nieuwe jaar en de toekomst kijken.

Besturen en toezicht houden

Onze visie

De visie van de Raad van Commissarissen (hierna 'RvC') is vastgelegd in de Visie op bestuur en toezicht houden. Kernpunt hieruit is dat de RvC het van belang vindt om bij strategische keuzes af te wegen wat Nester, haar bewoners en belanghebbenden nodig hebben. Naast alle schriftelijke informatie daarover vindt de RvC het van belang dit beeld te verbreden en te weten wat er leeft in de omgeving van Nester. Daarover is de RvC vanzelfsprekend in overleg met de bestuurder, maar ook met de huurdersbelangenvereniging BRES, de ondernemingsraad van Nester en op gezette tijden met andere stakeholders.

Al deze gesprekken geven de RvC een breder beeld van hoe de organisatie er voorstaat, wat zij bereikt heeft, en waar behoeften en uitdagingen liggen. Maar ook hoe het staat met de voortgang van de vastgelegde strategische opgaven in het Koersplan.

In 2024 waren de belangrijkste opgaven van Nester:

- de Nationale Prestatieafspraken en het werken aan mogelijkheden om deze zo optimaal mogelijk te realiseren
- leefbaar houden van buurten en wijken
- verduurzamen
- de verdere ontwikkeling van een zorgvisie passend bij de wijken en buurten
- het beheersen van de beïnvloedbare bedrijfslasten
- onderzoek naar mogelijkheden verkoop bezit Delft en Den Haag

Op deze punten heeft in de besprekingen in de RvC het accent gelegen en ook de themadagen van de RvC gingen hierover.

In 2024 is door de RvC en het bestuur getoetst of de Visie op bestuur en toezicht houden en het toetsingskader actueel is en past bij de ontwikkelingen. Beiden sluiten nog aan bij de actuele situatie. In de zelfevaluatie van de RvC is geconstateerd dat deze past en er zijn andere accenten gelegd op basis van de ontwikkeling van de organisatie.

Governance

Governance algemeen

Uit de in 2024 van de Aw ontvangen toezichtsbrief zijn geen bijzonderheden op het gebied van Governance naar voren gekomen. De Aw concludeert in deze brief dat de risico-inschatting voor Nester op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. De Aw geeft in haar brief aan dat zij onderschrijft dat Nester keuzes moet maken. Het scenario waarin de wensbegroting gebaseerd op de Nationale Prestatieafspraken wordt doorgerekend, maakt dat inzichtelijk.

Ook voor de RvC is dat een belangrijk onderwerp. Omdat de organisatie beter *in control* is én om zoveel mogelijk opgaven te kunnen realiseren heeft de RvC besloten om de interne ICR-norm op 1,5 te houden en deze niet te verhogen. Dat betekent dat we scherper aan de wind zeilen en meer opgaven kunnen realiseren. Deze keuzes worden door de Aw herkend en ondersteund.

Governancecode

De RvC zorgt ervoor dat in de vergaderingen periodiek aandacht wordt besteed aan de Governancecode woningcorporaties en wat de bepalingen hieruit voor Nester betekenen. Van de principes uit de code wordt niet afgeweken. In 2024 zijn er geen afwijkingen van de Governancecode geconstateerd.

Werving RvC-leden

Omdat de zittende RvC leden vanwege het aflopen van de termijn allemaal tussen eind 2024 en eind 2026, dus binnen twee jaar, aftreden, is kritisch gekeken naar het rooster van aftreden en op welke manier de continuïteit binnen de raad gewaarborgd kan blijven. Dit kan bijvoorbeeld door een tijdelijke overlap door eerder te beginnen met de wervingen, zodat een goede overdracht en inwerkperiode mogelijk is. Daarnaast is er door de remuneratiecommissie voor deze periode een globaal voorstel voor de profielen en ervaring opgesteld om te borgen dat de RvC in deze periode van wisselingen steeds over diverse en brede deskundigheid beschikt.

Eind 2023 is gestart met de eerste wervingsprocedure omdat eind 2024 het eerste RvC-lid al zou aftreden. Er is zoals gezegd gekozen voor een tijdelijke bezetting van zes RvC-leden, zodat het nieuwe lid kon worden ingewerkt door het aftredende lid en er in een goede overdracht werd voorzien. Na een positieve zienswijze van de Aw, is per 1 juli 2024 Sandra Bremmers-van Leeuwen benoemd tot nieuw lid van de RvC, tevens lid van de auditcommissie. Wiel Dings is in december 2024 afgetreden. Vanaf dat moment bestond de RvC dus weer uit vijf leden.

In september 2024 is gestart met een nieuwe werving, omdat het volgende lid in mei 2025 zal aftreden. Deze werving loopt op dit moment nog.

Door deze estafette-manier van werken wordt 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 steeds op peil. In de komende periode starten we de andere wervingen ook steeds tijdig, waardoor er sprake kan zijn van een tijdelijke overlap.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Op verzoek van de RvC is het Koersplan als standaardagendapunt in de vergaderingen opgenomen. Aan de bestuurder wordt gevraagd om de thema's uit dit Koersplan (zijnde betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid wonen, zorg en organisatie) toe te lichten qua voortgang. Voor de RvC is het belangrijk hier goed zicht op te houden.

Daarnaast staan ook vastgoed-/nieuwbouwwontwikkelingen periodiek op de agenda. In dit jaar hebben de investeringsbesluiten over Apollo in Echt, Beeklaan in Roggel en Heerweg in Echt op de agenda gestaan. De RvC bevraagt daarin nadrukkelijk de keuzes die Nester maakt, zoals de verdeling DAEB/niet-DAEB, de oppervlakte van de woningen, de doelgroep enz. Ook de evaluatie van in 2023 gerealiseerde projecten zoals de Egtherhof in Echt stond op de agenda van de RvC.

In 2024 is aan Ecorys de opdracht verleend om de visitatie uit te voeren. De uitvoering hiervan heeft in de eerste helft van 2024 plaatsgevonden en het rapport is in april 2024 afgerond. In het rapport werd op alle onderdelen een 'goed' toegekend. De onderdelen waren: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. De RvC vindt het mooi dat in het rapport de grote ontwikkeling die Nester de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, zowel bij het uitvoeren van de opgaven als bij de inrichting van de organisatie, wordt gezien en benoemd. De visitatiecommissie benoemt hierbij ook dat Nester duidelijk meer naar buiten is getreden de afgelopen jaren, en dat de basis goed op orde is. Onderdelen die ook de RvC heeft geconstateerd vanuit haar toezichthoudende rol.

In het rapport komen ook een aantal aanbevelingen naar voren:

1. Blijf aandacht geven aan het meenemen van de huurdersbelangenvereniging in een vroeg stadium
2. Draag de goede inzet van Nester beter uit.
3. Breid de strategische personeelsplanning uit met een analyse van wat de toekomstige opgaven vragen van de medewerkers.
4. Blijf inzetten op het bereiken van een gezamenlijke visie op het gebied van wonen en zorg.

De RvC herkent de punten uit het visitatierapport en deze staan met regelmaat op de agenda van de RvC. Ook in themadagen en projectdagen, besteedt zij hier aandacht aan.

De RvC heeft ook gekeken naar waar naar de toekomst toe de belangrijkste speerpunten vanuit het toezicht liggen.

De belangrijkste speerpunten voor 2025 zijn in algemene zin kritisch blijven kijken naar de effecten van de beleidskeuzes op de lange termijn. We merken dat de opgaven in de hele sector groter zijn dan de beschikbare middelen. Zo ook bij Nester. Dan is keuzes maken cruciaal. In 2025 wordt er een eerste aanzet voor een nieuw Koersplan gemaakt. Dat is een belangrijk keuze-instrument en de RvC zal dit met bovengemiddelde betrokkenheid volgen en bevragen.

In 2024 was een van de speerpunten om in de Aedes Benchmark de beïnvloedbare bedrijfslasten op gemiddeld B niveau te krijgen. Dat is gelukt. In 2025 blijft dit onze aandacht houden.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie bestond in 2024 uit Leon Poels, lid Wiel Dings en per 1 juli ook uit Sandra Bremmers-van Leeuwen. Wiel Dings is aan het einde van het jaar afgetreden vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn.

De Auditcommissie heeft in 2024 vier keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen die daarbij aan de orde kwamen, waren:

- de kwartaal/tertiaalrapportages
- het fiscaal statuut
- de jaarrekening
- de kaderbrief begroting 2025-2034
- het auditplan
- de meerjarenbegroting
- niet-DAEB financiering
- update procuratieregeling
- Taks control framework

Ten aanzien van de begroting heeft een in voorgaande jaren ingezet verbetertraject, dit jaar tot zichtbare resultaten geleid. De auditcommissie heeft, in lijn met de bevindingen uit het jaar daarvoor, geconstateerd dat er op dit gebied ook dit jaar weer goede stappen zijn gezet. Ook in de ontwikkeling van de kwartaalrapportages zag de auditcommissie mooie stappen en een goede verbetering. Nester is in 2024 overgestapt naar tertiaalrapportages hetgeen mogelijk werd gemaakt doordat de organisatie beter in control is.

De Auditcommissie heeft daarnaast zowel formeel als informeel overleg met de Concerncontroller en de accountant gehad. De kwaliteit van de processen zijn zichtbaar verbeterd. Eind van dit verslagjaar heeft ook de evaluatie van de accountant plaatsgevonden. 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, deze zullen in de eerste helft van 2025 met de accountant worden besproken.

Verslag vanuit maatschappelijke rol

Overleg met HBV en stakeholders

De RvC ervaart de gesprekken met de huurdersbelangenvereniging als erg waardevol.

De huurderscommissarissen, Joos Jacobs en Leon Poels, hebben periodiek overleg met huurdersbelangenvereniging BRES. De voltallige RvC heeft ook een overleg gevoerd met de huurdersorganisatie.

De belangrijkste bespreekpunten dit jaar waren: het meerjarig huurbeleid, zonnepanelen en hoe lang daarover huur wordt betaald, samenstelling van het bestuur van BRES en de kwetsbaarheid die zij daarin ervaren, de wisselingen in de RvC en de betrokkenheid van de huurdersorganisatie.

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 huurdersorganisatie was in de ochtend aangesloten bij de themabijeenkomst van de RvC in oktober waar het onderwerp 'leefbaarheid in buurten en wijken', doorstroming en de klantreis 'toewijzing' op de agenda stond. In de middag was het thema ketensamenwerking en heeft de RvC kennis gemaakt met de 3 vaste contractpartners van Nester en is er in aanwezigheid van de bestuurder en MT gesproken over de wederzijdse ervaringen en werkwijze.

Eind oktober organiseerde Nester een *Nieuwbouweek* waar leden van de RvC aan verschillende activiteiten hebben deelgenomen, zoals het bezoeken van de nog niet opgeleverde nieuwbouw in Echt, een presentatie van toekomstige nieuwbouwplannen, bezoek aan een flexbouwer, een taxateurssessie, architectensessie enz.

Verlag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol

De remuneratie- en selectiecommissie is in 2024 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. De commissie bestond in 2024 uit voorzitter Frank Peters en lid Joos Jacobs.

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 kijken we vooruit naar het nieuwe jaar.

De belangrijkste punten die aan de orde kwamen, waren de doorontwikkeling van de organisatie, het aanpassen van de organisatie op de toenemende leefbaarheidsvraagstukken, de verbinding met de huurdersorganisatie en de Nationale Prestatieafspraken en de daaruit volgende opgave van Nester.

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. De RvC geeft hier invulling aan door informeel en formeel overleg met de bestuurder te hebben.

De focus vanuit de RvC in deze rol heeft dit jaar met name gelegen op keuzes die Nester maakt in de veelheid van opgaven. In de ontwikkeling en aanscherping van de rol van de Concerncontroller die eind 2024 van 32 naar 16 uur is gegaan. In het meedenken over het proces in de mogelijke verkoop van het bezit in Delft en Den Haag. Ook heeft de RvC meegedacht over of er veel kleinere woningen of minder wat grotere woningen gebouwd worden en wat de afwegingen daarin zijn.

Samenstelling RvC 2024 en rooster van aftreden

De samenstelling van de RvC was in 2024 als volgt:

Naam	Mevrouw J.C.M. (Joos) Jacobs
Geboortejaar	1959
Werkzaam bij:	Pentascopie
Hoofdfunctie:	Directeur
Functie in RvC:	Voorzitter, functieprofiel Governance, aandachtsgebied OR en huurderscommissaris
Lid sinds:	17 december 2018
Aftredend:	17 december 2026, niet herbenoembaar
Nevenfuncties:	Geen
Naam	De heer Drs. F.B.F.M. (Frank) Peters RA RC
Geboortejaar	1978
Werkzaam bij:	MCB
Hoofdfunctie:	CFO
Functie in RvC:	Vice-voorzitter, functieprofiel financiën en controle, aandachtsgebied financiën, voorzitter Remuneratie- en Selectiecommissie
Lid sinds:	Sinds 1 januari 2018
Aftredend:	1 januari 2026, niet herbenoembaar
Nevenfuncties:	Geen
Naam	De heer Drs. W.J.P.M. (Wiel) Dings RC AFGETREDEN PER DECEMBER 2024
Geboortejaar	1958
Werkzaam bij:	Nvt
Hoofdfunctie:	Interim Financieel Manager
Functie in RvC:	Lid, functieprofiel financiën en controle, aandachtsgebied financiën, voorzitter Auditcommissie in 2023, lid Auditcommissie in 2024.
Lid sinds:	19 december 2016
Aftredend:	19 december 2024, niet herbenoembaar: AFGETREDEN PER DECEMBER 2024
Nevenfuncties:	Voorzitter van de Vereniging van Eigenaren Rijnbeekflat Venlo Penningmeester Stichting VieAmi Lid kascommissie Stichting Van Bommel Van Dam
Naam	De heer L.P.M.J. (Leon) Poels
Geboortejaar	1954
Werkzaam bij:	Nvt
Hoofdfunctie:	DGA LP Passion 4 People BV
Functie in RvC:	Lid, functieprofiel vastgoed, huurderscommissaris, lid auditcommissie in 2023, voorzitter Auditcommissie in 2024
Lid sinds:	17 december 2018
Aftredend:	17 december 2026, niet herbenoembaar

Nevenfuncties:	Voorzitter Raad van Toezicht ROC Gilde Opleidingen tot 01-09-2024
	Adviseur bij Kon. Ned. Heidemaatschappij
Naam	De heer Mr. Dr. R.G.H.G. (Roger) Kerff
Geboortejaar	1971
Werkzaam bij:	Stichting Registerplein
Hoofdfunctie:	Directeur-bestuurder
Functie in RvC:	Lid van de RvC, functieprofiel juridisch, aandachtsgebied OR
Lid sinds:	10 mei 2017
Aftredend:	10 mei 2025, niet herbenoembaar
Nevenfuncties:	Voorzitter Raad van Toezicht LEVANTOgroep
	Voorzitter Rekenkamercommissie gemeente Gennepe
Naam	Mevrouw drs. S.J.M. (Sandra) Bremmers-van Leeuwen RC
Werkzaam bij:	ASML
Hoofdfunctie:	Financieel Directeur Strategic Sourcing & Procurement - Supplier Collaboration & Quality
Functie in RvC:	Lid, functieprofiel financiën en controle, aandachtsgebied financiën, lid auditcommissie
Lid sinds:	1 juli 2024
Aftredend:	1 juli 2028, herbenoembaar
Nevenfuncties:	Geen

Daarnaast heeft in 2024 een trainee, Merle Bruning, meegelopen met de RvC. Om persoonlijke redenen heeft zij het traineeship niet afgemaakt.

Integriteit en onafhankelijkheid

Het onderwerp integriteit staat iedere RvC-vergadering op de agenda en wordt besproken.

Dit jaar is, net als in 2023, daar nog uitgebreider bij stilgestaan naar aanleiding van de richtlijnen voor vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders. De RvC hecht er veel waarde aan de ontwikkelingen op dit gebied goed te volgen.

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 die tegenstrijdig zijn aan de belangen van Nester.

Zelfevaluatie

In 2024 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden op 26 november 2024 onder externe begeleiding.

Bij het eerste deel waren ook de bestuurder en de bestuurssecretaris aanwezig. Hierin is vooral gesproken over wat gaat er goed qua samenwerking en ook qua overlegstructuur, wat kan beter en is ook gevraagd aan het vertrekkende RvC-lid om een reflectie te geven op de samenwerking en wat kan worden meegegeven voor de volgende fase.

In het tweede deel waarbij alleen de RvC-leden aanwezig waren, heeft ieder lid een persoonlijke reflectie gegeven.

De algemene conclusie van de RvC is dat de samenwerking binnen de Raad en met de bestuurder/bestuurssecretaris plezierig en constructief is. Er is een gedeeld beeld dat Nester naar een volgende fase ontwikkelt: de processen zijn meer op orde, waardoor het accent van de besturing (en daarmee van het toezicht) ook kan verschuiven naar een meer op de inhoud en strategie gerichte aanpak.

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 17 punten, Frank Peters 5 punten, Wiel Dings 5 punten, Leon Poels 6 punten, Roger Kerff 12 punten, Sandra Bremmers 3 punten.

De bestuurder heeft in 2024 33 PE-punten gehaald en in drie jaar tijd 120 PE-punten.

Vergadering en overleg

Vergaderingen en besluiten

In 2024 hebben vijf 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
- huuraanpassingsbeleid
- visitatie opdrachtverstrekking en uitkomsten rapport
- de jaarrekening 2023
- de kaderbrief begroting
- meerjarenbegroting 2025-2034
- treasury jaarplan 2025
- biedingen gemeenten
- ontwikkelingen op vastgoedgebied, waaronder investeringsbesluiten
- omgang met belanghebbenden
- het rooster van aftreden en de benoeming van een nieuw RvC-lid
- het fiscaal statuut
- bezoldigingsbeleid bestuurder en RvC
- visie op interne beheersing

Daarnaast heeft er in oktober 2024 de jaarlijkse projectendag plaatsgevonden.

Overleg met de Ondernemingsraad

Ook hebben twee leden van de RvC twee keer per jaar overleg met de Ondernemingsraad gehad. Daarbij kwam in 2024 onder meer aan de orde: het Medewerkers-tevredenheidsonderzoek, de verkiezingen van de OR, de ervaringen met het werken in wijkteams, de werkdruk, verbeteren van processen, de herinrichting van het kantoor enz.

Een ander belangrijk thema was de (sociale) veiligheid van medewerkers, zowel binnen de eigen organisatie en op de eigen werkplek, alsook bij huisbezoeken aan huurders. Nester investeert bijvoorbeeld in training voor medewerkers om te gaan met agressie.

Dat de interne medezeggenschap leeft, blijkt uit de belangstelling voor de OR-verkiezingen met acht kandidaten voor vijf zetels en een opkomst boven de 90%. De RvC ziet dit als een goede ontwikkeling, omdat betrokkenheid bij de organisatie en actieve medezeggenschap bijdragen aan een werkcultuur waarin ieders mening wordt gehoord. De RvC waardeert de openheid van de gesprekken met de Ondernemingsraad en ervaart deze als constructief. De periodieke gesprekken geven de RvC goed inzicht in de cultuur en het interne reilen en zeilen van Nester.

Tot slot

Zoals hiervoor al aan de orde kwam, zijn de opgaven groot en de middelen beperkt. De RvC is van oordeel dat Nester in 2024 een goede balans heeft gevonden tussen de maatschappelijke opgaaft en een gezonde bedrijfsvoering. Daarmee staat Nester er goed voor om ook in de komende jaren invulling te geven aan zijn belangrijke taak.

Ondertekening

Mevrouw J.C.M. Jacobs (voorzitter)

De heer F.B.F.M. Peters (vicevoorzitter)

De heer L. P.M.J. Poels

Mevrouw S.J.M. Bremmers-van Leeuwen

De heer K. Blom

4 Jaarrekening

4.1 Balans per 31 december 2024 (x € 1.000)

(voor resultaatbestemming)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	4.9.1.1	868.751	801.543
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.9.1.1	44.582	42.400
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.9.1.2	0	21.935
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.9.1.3	4.898	2.520
Totaal van vastgoedbeleggingen		918.230	868.399
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.9.2.1	6.930	6.798
Totaal van materiële vaste activa		925.160	875.198
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen, vorderingen op en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.9.3.1	199	1.038
Latente belastingvordering	4.9.3.2	491	1.553
Leningen u/g	4.9.3.3	85	185
Totaal van financiële activa		775	2.775
Totaal van vaste activa		925.935	877.973
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.9.4.1	1.644	709
Grondposities bestemd voor verkoop	4.9.4.2	0	479
Overige voorraden	4.9.4.3	16	15
Totaal van voorraden		1.660	1.203
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.9.5.1	369	120
Vorderingen op overheid	4.9.5.2	0	116
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.9.5.3	19	126
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.9.5.4	1.316	1.018
Overige vorderingen	4.9.5.5	288	215
Overlopende activa	4.9.5.6	2.849	872
Totaal van vorderingen		4.841	2.467
Liquide middelen	4.9.6	2.673	4.705
Totaal van vlottende activa		9.174	8.375
Totaal activa		935.109	886.348

(voor resultaatbestemming)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Passiva			
Eigen vermogen	4.9.7		
Herwaarderingsreserve	4.9.7.1	590.355	523.828
Overige reserves	4.9.7.2	-11.895	86.424
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.9.7.3	56.912	-31.792
Totaal van eigen vermogen		635.372	578.460
Voorzieningen	4.9.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.9.8.1	0	421
Overige voorzieningen	4.9.8.2	617	560
Totaal van voorzieningen		617	981
Langlopende schulden	4.9.9		
Schulden aan overheid	4.9.9.1	1.398	1.501
Schulden aan banken	4.9.9.2	275.301	263.364
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.9.9.3	0	17.928
Overige schulden	4.9.9.4	238	238
Totaal van langlopende schulden		276.937	283.031
Kortlopende schulden	4.9.10		
Schulden aan overheid	4.9.10.1	103	100
Schulden aan banken	4.9.10.2	13.486	15.334
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.9.10.3	2.410	1.329
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.9.10.4	1.968	2.398
Overige schulden	4.9.10.5	0	46
Overlopende passiva	4.9.10.6	4.216	4.669
Totaal van kortlopende schulden		22.183	23.876
Totaal van passiva		935.109	886.348

4.2 Winst-en-verliesrekening 2024 (x € 1.000)

	Ref.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Huuropbrengsten	4.11.11	47.192	45.399
Opbrengsten servicecontracten	4.11.12.1	1.439	1.267
Lasten servicecontracten	4.11.12.2	-1.684	-1.394
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.11.13	-3.624	-3.276
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.11.14	-19.697	-19.671
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	4.11.15	-3.198	-3.051
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.428	19.274
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.611	5.661
Toegerekende organisatiekosten		-132	-96
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.439	-3.871
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.11.16	3.040	1.693
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.17.1	-22.460	-30.121
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.17.2	70.644	-9.232
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.11.17.3	0	168
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.17	48.184	-39.185
Opbrengsten overige activiteiten		306	191
Kosten overige activiteiten		-102	-40
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	4.11.18	204	151
Overige organisatiekosten	4.11.19	-2.103	-2.683
Kosten omtrent leefbaarheid	4.11.20	-1.695	-1.203
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		328	548
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.850	-8.468
Totaal van financiële baten en lasten	4.11.21	-8.522	-7.920
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		59.536	-29.874
Belastingen	4.11.22	-2.585	-1.901
Resultaat deelnemingen	4.11.23	-39	-17
RESULTAAT NA BELASTINGEN		56.912	-31.792

4.3 Kasstroomoverzicht 2024 (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

Operationele activiteiten

Ontvangsten

	2024	2023
Huurontvangsten	47.016	45.705
Vergoedingen	1.434	1.290
Overige bedrijfsontvangsten	234	251
Ontvangen interest	313	314
Saldo ingaande kasstromen	48.997	47.558

Uitgaven

Betalingen aan werknemers	6.527	6.204
Onderhoudsuitgaven	17.976	18.337
Overige bedrijfsuitgaven	8.116	7.722
Betaalde interest	9.050	8.163
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	142	435
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	225	181
Vennootschapsbelasting	1.821	1.237
Saldo uitgaande kasstromen	43.856	42.280

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

5.141 **5.278**

(Des)investeringsactiviteiten

Ontvangsten

Verkoopontvangsten bestaande huur	6.775	5.347
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	232	266
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	605	93
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	0	23
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.612	5.729

Uitgaven

Nieuwbouw huur	8.191	16.716
Verbeteruitgaven	16.687	14.222
Aankoop	264	251
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	712	383
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	25.855	31.573
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.243	-25.844

FVA

Ontvangsten verbindingen	800	4.575
Ontvangsten overige	105	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	905	4.575

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

-17.338 **-21.270**

Financieringsactiviteiten

(Volgens de directe methode)	2024	2023
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	41.500	53.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-31.335	-36.052
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.165	16.948
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.032	963
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.705	3.748
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.673	4.705

4.4 Toelichting op de jaarrekening

4.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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 23 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 Schattingswijzingen

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 107.109.697 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

4.5.4 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 waardebepaling 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.

Stichting Nester heeft ook latente belastingvorderingen in jurisdicties waar in het verleden verliezen zijn geleden en die niet worden gewaardeerd. Stichting Nester verwacht dat het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten onvoldoende zijn in de resterende beschikbare periode, waarbij eventuele tax planning is meegenomen. Deze fiscale verliezen mogen niet worden gebruikt om winsten elders in Stichting Nester te verrekenen en kunnen niet met latente belastingverplichtingen worden verrekend.

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.

4.5.5 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 kostprijs-hedge-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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). 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 woongelegenheden (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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Nester hanteert in haar beleid een streefhuur van 62,8% 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 eerste 25 jaar hanteert Stichting Nester per jaar per waarderingcomplex een onderhoudsbegroting.
 - c. Vanaf jaar 26 hanteert Stichting Nester een onderhoudsnorm per waarderingcomplex.
 - d. 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 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

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 2024	Ultimo 2023
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	62,8%	68,5%
Onderhoudsnorm	€ 3.549	€ 3.042
Beheerlasten	€ 947	€ 958
Marktdisconteringsvoet	N.v.t.	6,93%
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,17% Niet-DAEB 4,70%	N.v.t.

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.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

4.6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor een groot aantal erfpachtcontracten heeft Nester een terugkooprecht van de opstal in het geval de erfpachter het contract tussentijds wil beëindigen. De opstal kan dan teruggekocht worden voor de getaxeerde leegwaarde van het geheel minus de contractueel vastgestelde grondwaarde. Evaluatie per balansdatum heeft het inzicht gegeven dat de betreffende verkopen onder voorwaarden overwegend kenmerken van een verkooptransactie hebben in plaats van een financieringstransactie. Op basis van deze evaluatie is er daarom geen verwerking of waardering op de balans aan de orde.

4.6.1.3 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 2,27%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting Nester geldende rente op langlopende leningen (3,057%) 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, banktegoeden en deposito's 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 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 tijds waarde 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 tijdswaarde 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 marktrente 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 2024 (en 2023) 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.

Stichting Nester heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

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 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8%. 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 herstructurerings).

4.7.17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

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 de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VOV-activiteiten, 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 gebruiksklaar 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 -bete over boekjaar 2024. Voor boekjaar 2024 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 2024 en het fiscale resultaat 2024 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	35,7%	35,8%
Lasten Onderhoudsactiviteiten	20,7%	20,8%
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto resultaat verkoop vastgoed portefeuille	1,3%	1,3%
Overige waardeverandering vastgoed portefeuille	11,1%	11,8%
Netto resultaat overige activiteiten	0,6%	0,6%
Overige Organisatie kosten	16,1%	15,0%
Leefbaarheid	14,4%	14,7%
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 (inclusief direct opeisbare deposito's) 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, betaalde interest en ontvangen dividenden 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 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	319.432	32.317	351.750
Cumulatieve herwaarderingen	506.365	17.420	523.785
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-24.254	-7.338	-31.592
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>801.543</u>	<u>42.400</u>	<u>843.943</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringen – initiële verkrijgingen	247	-	247
Investeringen – oplevering nieuwbouw	2.403	-	2.403
Investeringen – oplevering nieuwbouw waardevermindering	-83	-	-83
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	16.166	414	16.580
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking waardevermindering	-11.663	-249	-10.877
Verkopen – vervaardigingsprijs	-304	-	-304
Verkopen – herwaardering	-2.872	-	-2.872
Verkopen – waardevermindering	78	-	78
Overboeking naar activa in ontwikkeling – verkrijgingsprijs	-	-973	-973
Overboeking naar activa in ontwikkeling – waardevermindering	-	691	691
Overboeking naar voorraden – vervaardigingsprijs	-95	-	-95
Overboeking naar voorraden – herwaardering	-1.202	-	-1.202
Overboeking naar voorraden – waardevermindering	91	-	91
Overboeking naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie – vervaardigingsprijs	-125	125	-
Overboeking naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie – waardevermindering	60	-60	-
Uit exploitatie name – vervaardigingsprijs	-	-45	-45
Uit exploitatie name – waardevermindering	-	24	24
Afschrijvingen - vervaardigingsprijs	-21.478	-868	-22.345
Afschrijvingen – waardevermindering	17.605	81	17.687
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	67.633	3.011	70.644
Overige waardeveranderingen	746	32	778
Totaal mutaties 2024	<u>67.207</u>	<u>2.182</u>	<u>69.389</u>
31 december 2024			
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 31 december 2024	<u>868.751</u>	<u>44.582</u>	<u>913.332</u>

Per 31 december 2024 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 590.354.945. Deze heeft voor € 569.923.733 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 20.431.212 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	7,16%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,45%
Parkeergelegenheden	6,58%
Intramuraal vastgoed	7,98%

Complexindeling

Een waarderingscomplex 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 waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	13,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€1.504 - €2.327	€1.504 - €2.327	€1.504 - €2.327	€1.504 - €2.327	€1.504 - €2.327	€1.504 - €2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€1.303 - €2.426	€1.303 - €2.426	€1.303 - €2.426	€1.303 - €2.426	€1.303 - €2.426	€1.303 - €2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€1.292 - €2.444	€1.292 - €2.444	€1.292 - €2.444	€1.292 - €2.444	€1.292 - €2.444	€1.292 - €2.444
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€424 - €1.843	€424 - €1.843	€424 - €1.843	€424 - €1.843	€424 - €1.843	€424 - €1.843
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€1.243 - €2.481	€1.243 - €2.481	€1.243 - €2.481	€1.243 - €2.481	€1.243 - €2.481	€1.243 - €2.481
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	€542,49	€542,49	€542,49	€542,49	€542,49	€542,49
Beheerkosten per VHE – MGW	€532,33	€532,33	€532,33	€532,33	€532,33	€532,33
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€501,88	€501,88	€501,88	€501,88	€501,88	€501,88
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€490,61	€490,61	€490,61	€490,61	€490,61	€490,61
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1194%	0,1194%	0,1194%	0,1194%	0,1194%	0,1194%
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.	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%
Huurstijging – midden segment	N.v.t.	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Huurstijging – geliberaliseerde eenheden	N.v.t.	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
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	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99
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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€7,33 - €8,91	€7,33 - €8,91	€7,33 - €8,91	€7,33 - €8,91	€7,33 - €8,91	€7,33 - €8,91
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€12,29 - €14,89	€12,29 - €14,89	€12,29 - €14,89	€12,29 - €14,89	€12,29 - €14,89	€12,29 - €14,89
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)	0,2382%	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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€67,67	€67,67	€67,67	€67,67	€67,67	€67,67
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€227,82	€227,82	€227,82	€227,82	€227,82	€227,82
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€33,83	€33,83	€33,83	€33,83	€33,83	€33,83
Beheerkosten garagebox per jaar	€46,24	€46,24	€46,24	€46,24	€46,24	€46,24
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	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99
Technische splitsingskosten per eenheid	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Verkoopkosten per eenheid	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99
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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€11,84	€11,84	€11,84	€11,84	€11,84	€11,84
Mutatiekosten per m2 BVO	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Achterstallig onderhoud per vhe	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%
Beheerkosten (% van de markthuur)	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%	€2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2382%	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	-3,2%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	0%
Netto huur per maand	€ 25 hoger	+1,4%
Mutatiegraad	0,5% hoger	+0,9%

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 € 868,8 miljoen is in onderpand geplaatst bij het WSW

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten, de totale verzekerde som bedraagt € 201,5 miljoen. 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 6.421 (2023: 6.443) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 963 (2023: 964) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.158 miljoen (2023: € 1.155 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 543 miljoen (per 31 december 2023: € 443 miljoen).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 40 miljoen (per 31 december 2023: € 33 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 (mln.)	Effect op de Beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21,6 hoger	+3,7%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 37,8 hoger	+6,5%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 40,0 lager	-6,9%

4.9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

(X €1.000)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
1-jan-24	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	37.101
Cumulatieve herwaarderingen	-15.165
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>21.935</u>
<i>Mutaties:</i>	
Vrijval verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-37.101
Vrijval herwaarderingen	15.165
Totaal mutaties 2024	<u>-21.935</u>
31-dec-24	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0
Cumulatieve herwaarderingen	0
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>0</u>

Op basis van evaluatie is de balanspositie vrijgevallen omdat er geen sprake is van een financiële transactie met betrekking tot de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

4.9.1.3 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
	€	€
1 januari 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.200	815
Waardeverminderingen	-214	-
Overige waardeverminderingen	-1.011	-269
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>1.975</u>	<u>546</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	2.478	4.029
Investeringen – onttrekkingen voorziening	-	-1.751
Herwaarderingen	131	-
Overboekingen – vanuit in exploitatie	-	282
Overboekingen – in exploitatie	-2.403	-
Overboekingen – in exploitatie voorziening	83	-
Afwaarderingen nieuwbouwprojecten	-441	-30
Herclassificatie	320	-320
Totaal mutaties 2024	<u>168</u>	<u>2.210</u>
31 december 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.595	4.806
Waardeverminderingen	-	-1.751
Overige waardeverminderingen	-1.453	-299
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>2.142</u>	<u>2.756</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 37.605 (2023: € 246.631) 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 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.042
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.243
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>6.798</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	712
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-781
Desinvesteringen waardeverminderingen en afschrijvingen	726
Afschrijvingen	-526
Totaal mutaties 2024	<u>131</u>
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.973
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.044
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>6.930</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 2024	164	874	1.553	185	2.775
<i>Mutaties:</i>					
Verkopen, aflossingen	0	-800	0	-100	-900
Waardeverminderingen	0	0	-1.062	0	-1.062
Aandeel in het resultaat waarin wordt deelgenomen	-39	0	0	0	-39
Boekwaarde per 31 december 2024	125	74	491	85	775

4.9.3.1 Deelnemingen

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	125	164
Vordering op deelnemingen	74	874
Boekwaarde per 31 december	199	1.038

4.9.3.2 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Leningen en derivaten	0	583
Vastgoed in exploitatie	491	694
Voorraad gronden	0	276
Boekwaarde per 31 december	491	1.553

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

(X €1.000)	Waardering		Verschil	Latentie	Latentie	Waarvan	Waarvan
	in jaarrekening	Fiscale waardering		tegen nominale waarde	tegen contante waarde		
	€	€	€	€	€		
Vastgoed in exploitatie	913.332	716.688	196.644	524	491	0	491
					<u>491</u>	<u>0</u>	<u>491</u>

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 0 (2023: € 275.857) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 490.574 (2023: € 1.276.828). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5 jaar.

Vastgoed in exploitatie:

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 490.574 (2023: € 694.046) in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

4.9.3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(X €1.000)	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Leningen derden	10	10
Leningen aan gelieerde partijen	75	175
Totaal boekwaarde	<u>85</u>	<u>185</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 (2023: € 0).

4.9.4 Voorraden

4.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Kostprijs	1.644	709
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal boekwaarde	<u>1.644</u>	<u>709</u>

In totaal zijn er per ultimo 2024 11 (ultimo 2023: 6) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 11 woningen met een boekwaarde van € 1.644.367 (2023: € 708.550) binnen een jaar worden verkocht.

4.9.4.2 Grondposities

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Kostprijs	0	1.949
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>-1.470</u>
Totaal boekwaarde	<u>0</u>	<u>479</u>

4.9.4.3 Overige voorraden

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Vervaardigingsprijs / kostprijs	16	15
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal boekwaarde	<u>16</u>	<u>15</u>

4.9.5 Vorderingen

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	369	0	120	0
Vordering op overheid	0	0	116	0
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	0	126	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.316	0	1.018	0
Overige vorderingen	288	0	215	0
Overlopende activa	<u>2.849</u>	<u>0</u>	<u>872</u>	<u>0</u>
	<u>4.841</u>	<u>0</u>	<u>2.467</u>	<u>0</u>

4.9.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Huurdebiteuren	769	568
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-401</u>	<u>-448</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>369</u></u>	<u><u>120</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 1,61% (2023: 1,23%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	448	504
Dotatie ten laste van de exploitatie	53	0
Vrijval voorziening	-75	-2
Afgeboekte oninbare posten	<u>-25</u>	<u>-54</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>401</u></u>	<u><u>448</u></u>

4.9.5.2 Vordering op overheid

Het saldo te vorderen op overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Te ontvangen subsidie provincie Limburg	0	34
Te ontvangen vergoeding gemeente Roermond	<u>0</u>	<u>82</u>
Totaal te vorderen op overheid	<u><u>0</u></u>	<u><u>116</u></u>

4.9.5.3 Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Vastgoed 2-Duizend	<u>19</u>	<u>126</u>
Totaal te vorderen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u><u>19</u></u>	<u><u>126</u></u>

4.9.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>1.316</u>	<u>1.018</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u><u>1.316</u></u>	<u><u>1.018</u></u>

4.9.5.5 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Overige vorderingen	<u>288</u>	<u>215</u>
Totaal overige vorderingen	<u><u>288</u></u>	<u><u>215</u></u>

4.9.5.6 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Vooruitbetaalde posten	<u>2.849</u>	<u>872</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u><u>2.849</u></u>	<u><u>872</u></u>

4.9.6 Liquide middelen

Het saldo liquide middelen kan als volgt worden gespecificeerd:

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Kas	1	1
Bank	<u>2.672</u>	<u>4.704</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>2.673</u></u>	<u><u>4.705</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 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
Overige mutatie	0	0	-43	-43
Boekwaarde per 31 december 2024	569.924	20.431	0	590.355

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2023 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 2023	520.327	15.730	46	536.103
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.273	-46	0	-2.320
Realisatie uit hoofde van overige mutaties	-921	200	0	-721
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	0	1.536	0	1.536
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.767	0	-3	-10.770
Boekwaarde per 31 december 2023	506.365	17.420	43	523.828

Per 31 december 2024 is in totaal € 590 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2023: € 524 miljoen), zijnde het 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 € 330 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)	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari (volgens jaarrekening 2023 respectievelijk 2022)	86.424	36.955
Effect stelselwijziging(en)	-	-
Stand per 1 januari	86.424	36.955
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-31.792	37.194
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.872	2.320
Realisatie uit hoofde van overige mutaties	1.202	721
Realisatie t.b.v. de herwaarderingsreserve	-70.601	9.234
Stand per 31 december	<u>-11.895</u>	<u>86.424</u>

4.9.7.3 Resultaat na belastingen boekjaar

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	-31.792	37.194
Resultaatverdeling	31.792	-37.194
Resultaat boekjaar	56.912	-31.792
Stand per 31 december	<u>56.912</u>	<u>-31.792</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 56.912.159 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 06-06-2024. 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)	2024	2023
	€	€
Voorziening projecten in ontwikkeling	0	421
Voorziening duurzaamheidsinvesteringen	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	421

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	421	292
Dotaties	1.751	777
Vrijval	-552	-1.994
Onttrekkingen	-1.751	-605
Terugname eerdere onttrekking	131	1.949
Boekwaarde per 31 december	0	421

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	11.912	11.985
Onttrekkingen	-11.912	-11.985
Boekwaarde per 31 december	0	0

4.9.8.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

(X €1.000)	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Loopbaanontwikkeling	189	168
Verlofdagen	214	202
Jubilea	214	190
	617	560

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2024 zijn er evenals ultimo 2023 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 558.765 (2023: € 542.210).

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 wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar af gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is 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 € 18.798). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt maximaal 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). 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.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt 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>2024</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari	560
Dotaties	125
Uitgaven	-23
Vrijval	<u>-45</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>617</u></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 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)	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Schulden aan overheid	1.398	1.501
Schulden aan banken	275.301	263.364
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	17.928
Overige schulden	238	238
Totaal langlopende schulden	<u>276.937</u>	<u>283.031</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 13.588.630 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)	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.601	1.721
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-100	-120
Boekwaarde per 31 december	<u>1.501</u>	<u>1.601</u>
Af: aflossingsverplichting binnen 1 jaar	-103	-100
Langlopende schulden aan overheid	<u>1.398</u>	<u>1.501</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>1.724</u>	<u>1.822</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)	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	278.698	261.708
Bij: nieuwe leningen	32.500	58.000
Af: aflossingen	-22.412	-41.010
Boekwaarde per 31 december	<u>288.786</u>	<u>278.698</u>
Af: aflossingsverplichting binnen 1 jaar	-13.486	-15.334
Langlopende schulden aan banken	<u>275.301</u>	<u>263.364</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>315.299</u>	<u>298.338</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 2024 bedraagt € 317.023 (31 december 2023: € 300.160). 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 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In 2024 is in de winst-en-verliesrekening een vrijval van € 77.558 opgenomen.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 287.106.403 (ultimo 2023: € 280.041.165) 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	32.000	van 0 tot 1 maand	27.000	< 1 jaar (kortlopend)	12.000
0% - 1%	34.509	van 1 tot 3 maanden	5.000	van 1 tot 5 jaar	21.732
1% - 2%	20.779	Van 3 tot 6 maanden	0	Van 5 tot 10 jaar	55.169
2% - 3%	35.066	van 6 maanden tot 1 jaar	525	van 10 tot 15 jaar	39.845
3% - 4%	98.636	van 1 tot 5 jaar	20.415	van 15 tot 20 jaar	20.738
4% - 5%	62.602	van 5 tot 10 jaar	51.183	> 20 jaar	137.622
5% - 6%	3.514	> 10 jaar	182.983		
	<u>287.106</u>		<u>287.106</u>		<u>287.106</u>

4.9.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

Op basis van evaluatie is de balanspositie vrijgevallen omdat er geen sprake is van een financiële transactie met betrekking tot de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.092	31.305
Vermeerderingen/verminderingen	<u>-12.163</u>	<u>-17.269</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>17.928</u></u>	<u><u>14.036</u></u>
<i>Mutaties</i>		
Vrijval terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-30.092	-1.214
Vrijval vermeerderingen/verminderingen	<u>12.163</u>	<u>4.219</u>
Saldo mutaties	<u><u>-17.928</u></u>	<u><u>3.893</u></u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	30.092
Vermeerderingen/verminderingen	<u>0</u>	<u>-12.163</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>17.928</u></u>

4.9.9.4 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	238	251
Bij: toevoegingen	2	0
Af: herclassificatie	0	0
Af: aflossingen	<u>-2</u>	<u>-13</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>238</u></u>	<u><u>238</u></u>

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 67.566 (31.12.2023: € 66.507) en langer dan 5 jaar € 170.550 (31.12.2023: € 171.185).

4.9.10 Kortlopende schulden

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Schulden aan overheid	103	100
Schulden aan banken	13.486	15.334
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.410	1.329
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.968	2.398
Overige schulden	0	46
Overlopende passiva	<u>4.216</u>	<u>4.807</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u><u>22.183</u></u>	<u><u>23.876</u></u>

4.9.10.1 Schulden aan overheid

(X €1.000)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>103</u>	<u>100</u>
Totaal schulden aan overheid	<u><u>103</u></u>	<u><u>100</u></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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>13.486</u>	<u>15.334</u>
Totaal schulden aan banken	<u><u>13.486</u></u>	<u><u>15.334</u></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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>2.410</u>	<u>1.329</u>
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u><u>2.410</u></u>	<u><u>1.329</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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	3	2
Pensioenen	4	193
Omzetbelasting	<u>1.961</u>	<u>2.203</u>
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u><u>1.968</u></u>	<u><u>2.398</u></u>

4.9.10.5 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

(X €1.000)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Overige schulden	<u>0</u>	<u>46</u>
Totaal overige schulden	<u><u>0</u></u>	<u><u>46</u></u>

4.9.10.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(X €1.000)	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Niet-ervallen rente	3.655	3.778
Vooruit ontvangen huren	333	484
Te betalen accountantskosten	88	96
Nog te verrekenen servicekosten	83	224
Overige overlopende passiva	<u>57</u>	<u>225</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>4.216</u></u>	<u><u>4.807</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 renteafspraken loopt Stichting Nester risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteafspraken 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 2024. Van deze leningen is de contractuele rente verschuldigd op basis van 1 week en 3- en 6-maands Euribor plus spread. Genoemde bedragen luiden in euro's.

Valutatatum
(x €1.000)

2024	Hoofdsom	Opgenomen	Geldgever	WSW-nr.	Rente Ultimo 2024
1-7	7.000	7.000	NWB	50538	EUR 6M-23bp
7-10	5.000	5.000	NWB	40496	EUR 3M+4bp
3-11	5.000	5.000	BNG	45310	EUR 3M+18bp
5-12	5.000	5.000	BNG	62148	EUR 3M+6bp
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:

2024	Renteklasse - vastrentende leningen (x €1.000)				Totaal
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
0-5 jaar	218	-	8.000	3.514	11.732
6-10 jaar	34.842	7.500	2.827	-	45.169
11-15 jaar	16.525	-	23.319	-	39.845
16-20 jaar	-	19.572	1.166	-	20.738
>20 jaar	38.768	71.564	27.290	-	137.622
Totaal	90.353	98.636	62.602	3.514	255.106

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 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:

2024	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	12.000	20.000	-	-	-	-	0.370

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
2025	1.589	12.000	481
2026	1.644	5.000	-
2027	1.702	8.000	-
2028	1.762	5.000	-
2029	4.160	2.335	-
2030	1.573	7.000	1.494
2031	1.627	8.000	1.162
2032	1.505	18.000	-
2033	1.193	12.500	-
2034	1.234	5.200	-

De restant looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 19,5 jaar (2023: 16,9 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, drie- en zesmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van -23 basispunten tot +37 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie of zes maanden wordt herzien) is voor € 22 mln. afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2024 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 157.496. (2023: € 326.356). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 8.635 mln. Bedraagt de effectieve rentevoet 3,057%% (2023: 3,155%).

Het risico van deze lening 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 2024 bedraagt 7,0 (2023: 4,4) 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 ultimo 2024 uit 4 rente-payer swaps met een totale hoofdsom van € 22,0 mln. en een maximale looptijd tot 5 december 2028.

In het jaar 2024 zijn geen renteswaps beëindigd.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille inclusief opgelopen rente bedraagt ultimo 2024 € 0,9 mln. (2023: € 1,1 mln.).

De gevoeligheidsanalyse laat zien dat als de markttrente 1% verder zou dalen de marktwaarde € 1,3 mln. (2023: € 1,7 mln.) bedraagt.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de lopende swaps per 31 december 2024 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 31-12-2024	Reële waarde 31-12-2023
BNG 182783	5.000	6-10-2008	5-10-2025	4,8040%	EUR 3M	109	176
RABO 9667650/3883095	5.000	5-12-2008	5-12-2028	4,8225%	EUR 3M	501	567
BNG 182785	5.000	5-10-2009	5-10-2026	4,8420%	EUR 3M	248	314
RABO CD18495817	7.000	2-7-2012	1-7-2025	3,8075%	EUR 6M	43	68
						<u>901</u>	<u>1125</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
40496	NWB	5.000	3-11-2021	5-10-2025	3-M EUR	BNG 182783
44793	BNG	5.000	5-12-2008	5-12-2028	3-M EUR	RABO 9667650/3883095
45310	BNG	5.000	7-10-2013	5-10-2026	3-M EUR	BNG 182785
44242	NWB	7.000	15-6-2012	1-7-2025	6-M EUR	RABO CD18495817
		<u>22.000</u>				

4.10.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Stichting Nester is met van Wijnen Sittard een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw aan de Bovenste straat in Echt (Apollo). Het betreft de bouw van een appartementencomplex met 30 appartementen met 2 gezamenlijke fietsenbergingen en vergrote inpandige bergingen bij de appartementen, alsmede en (17) parkeerplaatsen voorzien met aangrenzende groenvoorzieningen.. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 9,5 miljoen, waarvan € 1,8 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen tevens naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één 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 € 5,1 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.

Financieringsverplichtingen

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw aan de Bovenste Straat in Echt (Apollo) is een financieringsovereenkomst aangegaan met de ING van € 4,5 miljoen. Het betreft een niet DAEB financiering die in februari 2025 wordt gefixeerd en waarvan de storting in twee gelijke delen plaats vindt, te weten maart 2025 en augustus 2025.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Nester heeft per einde boekjaar prestatiecontracten met derden afgesloten inzake reparatie- en mutatieonderhoud alsook contractonderhoud. De totale contractsom bedraagt € 3,1 miljoen (2023: € 3,4 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 2024 heeft een de hoofdsom van € 7.282.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 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 2024 bedraagt het nog niet bestede budget € 189.123 (31.12.2023: € 168.171).

Terugkooprecht

Op alle woningen verkocht onder de verkocht onder de Koopgarant regeling heerst voor Stichting Nester een recht tot terugkoop. Wanneer een mogelijkheid tot terugkoop zich voortdoet 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:

2024	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
(X €1.000)	€	€	€	€
Lease bedrijfsauto's	<u>51</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>51</u>

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Leasebetalingen	<u>51</u>	<u>57</u>

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

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 2025 € 1.021.320.

4.10.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Recent heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevrozing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen, heeft dat grote impact op de toekomstige inkomende kasstromen van de corporatie. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie per balansdatum, maar heeft mogelijk wel een negatieve impact voor de waardering van het vastgoed in de toekomst. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de continuïteit van de woningcorporatie op korte termijn. Wel zullen de afnemende kasstromen naar verwachting van invloed zijn op het investerings- en onderhoudsprogramma voor de aankomende jaren. Stichting Nester overweegt momenteel welke beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd.

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

4.11.11 Huuropbrengsten

(X €1.000)

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	44.613	43.059
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	346	342
	<u>44.959</u>	<u>43.401</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-429	-364
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	22	2
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>44.553</u>	<u>43.039</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.353	1.141
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.387	1.385
	<u>2.740</u>	<u>2.526</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-101	-167
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.639</u>	<u>2.359</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>47.192</u>	<u>45.399</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Stichting Nester is 3,56%. (2023: -0,41%)

4.11.12 Servicekosten

4.11.12.1 Opbrengsten servicecontracten

(X €1.000)

	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.450	1.283
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-10	-16
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.439</u>	<u>1.267</u>

4.11.12.2 Lasten servicecontracten

(X €1.000)

	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.684	1.394
Totaal servicecontracten	<u>1.684</u>	<u>1.394</u>

4.11.13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(X €1.000)

	2024	2023
	€	€
Directe lasten verhuur en beheer	78	82
Toegerekende personeelskosten	2.250	1.900
Toegerekende overige organisatiekosten	1.106	1.130
Toegerekende afschrijvingen	188	163
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.624</u>	<u>3.276</u>

4.11.14 Lasten onderhoudsactiviteiten

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	3.837	3.328
Onderhoudslasten (cyclisch)	13.801	14.484
Toegerekende personeelskosten	1.308	1.058
Toegerekende overige organisatiekosten	642	700
Toegerekende afschrijvingen	109	101
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>19.697</u>	<u>19.671</u>

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.222	17.615
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	416	197
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>17.638</u>	<u>17.812</u>

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	13.505	14.403
Mutatieonderhoud	1.224	962
Klachtenonderhoud	2.493	2.250
Totaal onderhoudslasten	<u>17.222</u>	<u>17.615</u>

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	296	81
Mutatieonderhoud	20	50
Klachtenonderhoud	100	66
Totaal onderhoudslasten	<u>416</u>	<u>197</u>

4.11.15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
OZB	1.364	1.299
Waterschapsbelasting	268	226
Rioolheffing	1.171	1.109
Verzekeringen	395	416
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>3.198</u>	<u>3.051</u>

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)	2024	2023
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.464	4.954
Af: direct toerekenbare kosten	-69	-106
Af: boekwaarde	-4.209	-3.228
Af: toegerekende organisatiekosten	-125	-91
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	3.062	1.529

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	216	815
Af: direct toerekenbare kosten	0	-2
Af: boekwaarde	-230	-643
Af: toegerekende organisatiekosten	-7	-5
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	-21	165

4.11.17 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.11.17.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
<i>Overige waardeveranderingen DAEB</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-692
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-11.663	-11.923
Afwaardering MW 2024	746	-
Afschrijving BW 2024	-21.478	-
Afschrijving ORT 2024	17.605	-
Afboeking parkeerplaatsen	-	-6
Afwaarderingen nieuwbouwprojecten	-441	-7
Herwaarderingen nieuwbouwprojecten	-	689
Terugname onrendabele investeringen nieuwbouw	552	1.949
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB	255	-156
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie	-	-17.934
Afwaardering sloop en overige mutaties	2	13
Afwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.977	-
Toegerekende organisatiekosten	-1.072	-1.278
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-18.471	-29.345

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
<i>Overige waardeveranderingen Niet-DAEB</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-1.751	-85
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-249	-62
Afwaardering MW 2024	32	-
Afschrijving BW 2024	-868	-
Afschrijving ORT 2024	81	-
Afboeking parkeerplaatsen	-22	-
Afwaarderingen nieuwbouwprojecten	-30	-269
Terugname onrendabele investeringen nieuwbouw	-	45

Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB	-255	156
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie	-	-483
Afwaardering sloop en overige mutaties	-	-7
Afwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-868	-
Toegerekende organisatiekosten	-60	-71
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>-3.989</u>	<u>-776</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)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	71.980	21.491
Afname marktwaarde	-4.348	-32.259
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>67.633</u>	<u>-10.767</u>
(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.277	2.024
Afname marktwaarde	-266	-489
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.011</u>	<u>1.536</u>

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

4.11.17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	0	4.469
Afname marktwaarde	0	-4.294
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	-7
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>0</u>	<u>168</u>

4.11.18 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	70	56
Erfpachtcanons	235	246
Verkoop inventaris	-40	-111
Af: toegerekende organisatiekosten	-62	-40
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	<u>204</u>	<u>150</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	526	452
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	<u>526</u>	<u>452</u>

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen	4.766	4.185
Sociale lasten	802	777
Pensioenlasten	559	542
Kosten Inhuur	434	518
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-254	-218
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en inhuur	<u>6.307</u>	<u>5.803</u>

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

	2024	2023
Afdeling staf	8,9	8,0
Afdeling strategie en ontwikkeling	7,4	8,5
Afdeling wonen en vastgoed	40,3	38,2
Afdeling financiën, informatievoorziening en control	13,4	15,0
Totaal	<u>70,0</u>	<u>69,7</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

4.11.19 Overige organisatiekosten

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Beheerkosten:		
Accountantskosten	209	237
Bestuurs- en toezichtskosten	107	89
Taxatiekosten	34	32
Obligoheffing	83	372
Overige heffingen en contributies	112	63
Toegerekende personeelskosten	1.017	1.364
Toegerekende overige organisatiekosten	462	460
Toegerekende afschrijvingen	79	66
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.103</u>	<u>2.683</u>

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

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Leasekosten auto	51	57
Totaal	<u>51</u>	<u>57</u>

Honoraria accountantsorganisatie

2024 (X €1.000)	<u>Deloitte</u> €	<u>Totaal netwerk</u> €
Controle van de jaarrekening	194	194
Controle van de dVi	9	9
	<u>203</u>	<u>203</u>
2023 (X €1.000)	<u>Deloitte</u> €	<u>Totaal netwerk</u> €
Controle van de jaarrekening	183	183
Controle van de dVi	9	9
Andere controleopdrachten	8	8
	<u>200</u>	<u>200</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)	<u>2024</u> €	<u>2023</u> €
Kosten omtrent leefbaarheid (niet-cyclisch)	238	209
Kosten omtrent leefbaarheid (cyclisch)	22	30
Toegerekende personeelskosten	905	472
Toegerekende overige organisatiekosten	453	430
Toegerekende afschrijvingen	77	62
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>1.695</u>	<u>1.203</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)	<u>2024</u> €	<u>2023</u> €
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	38	247
Overige opbrengsten	194	97
Totaal opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	<u>231</u>	<u>344</u>

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(X €1.000)	<u>2024</u> €	<u>2023</u> €
Rentebaten Vestialening	78	77
Overige rentebaten	19	127
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>97</u>	<u>204</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

(X €1.000)	2024	2023
	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	8.645	8.060
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	157	326
Borgstellingsvergoeding WSW	43	82
Overige rentelasten	4	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>8.850</u>	<u>8.468</u>

In 2024 is voor een bedrag van € 37.605 (2023: € 246.631) 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 2,90% gehanteerd.

4.11.22 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(X €1.000)	2024		2023	
	%	€	%	€
Commercieel resultaat voor belastingen	100,0%	59.497	100,0%	-29.890
Af:				
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-1,1%	627	-2,6%	788
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-117,6%	69.996	0,0%	0
Lasten onderhoud	-10,2%	6.082	-16,6%	4.970
Aanwending HIR	-5,6%	3.350	-8,6%	2.564
Rentelasten en soortgelijke kosten	-0,3%	201	-0,7%	204
Dotatie HIR	-5,6%	3.350	-8,6%	2.564
Correctie opbrengst verkopen	-1,5%	881	0,0%	0
Overige bedrijfslasten	0,0%	0	-0,1%	32
Bij:				
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	34,9%	20.766	135,1%	40.370
Dotatie onderhoudsvoorziening	0,1%	53	0,1%	31
Beperkt aftrekbare kosten	0,0%	19	0,1%	16
Onttrekking HIR	5,6%	3.350	8,6%	2.564
Generieke rente aftrekbepanking	11,7%	6.990	21,8%	6.515
Overige bedrijfslasten	0,0%	2	0,0%	0
Correctie opbrengst verkopen	0,0%	0	2,6%	768
Belastbaar bedrag	<u>10,4%</u>	<u>6.190</u>	<u>-31,0%</u>	<u>9.252</u>
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000		38		38
Belastingbedrag 25,8% over € 9.052.034		0		2.335
Belastingbedrag 25,8% over € 5.989.885		1.545		0
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar		<u>1.583</u>		<u>2.373</u>

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

	2024	2023
	€	€
Belastinglast		
2018	0	-88
2020	0	-136

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2021	0	-199
2022	-60	0
2023	0	2.373
2024	<u>1.583</u>	<u>0</u>
Totaal belastinglast	1.523	1.950
Mutatie latente belastingen:		
2023	0	-49
2024	<u>1.062</u>	<u>0</u>
Totaal latente belastinglast/bate	1.062	-49
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening		
	<u>2.585</u>	<u>1.901</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 3,4% (2023: -6,4%). 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 2024 zijn de volgende aangiften ingediend:

- Voorlopige aangifte Nester 2024

In 2024 zijn de volgende aangiften vastgesteld:

- Definitieve aangifte Nester 2022

4.11.23 Resultaat deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen::

(X €1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
VastGoed 2-Duizend	<u>39</u>	<u>17</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>39</u>	<u>17</u>

4.12 Toelichting op kasstromen

4.12.1 Samenstelling geldmiddelen

(X €1.000)

	€
Geldmiddelen per 31 december 2023	4.705
Balansmutatie geldmiddelen in 2024	<u>-2.032</u>
Geldmiddelen per 31 december 2024	<u><u>2.673</u></u>

4.13 Overige toelichtingen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige directie en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Nester zijn gekomen, bedragen € 184.433 (2023: € 170.951) respectievelijk € 89.093 (2023: € 79.640).

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Nester. Het voor Stichting Nester toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (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 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Bezoldiging	€ 184.433
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 2023	
bedragen x € 1	A.A. Oosterlee
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 149.819
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.132
<i>Subtotaal</i>	€ 170.951
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 187.000
Bezoldiging	€ 170.951

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 2024						
bedragen x € 1	J.C.M. Jacobs	W.J.P.M. Dings	F.B.F.M. Peters	L.P.M.J. Poels	R.G.H.G. Kerff	S.J.M. Bremmers – van Leeuwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 30/11	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 22.632	€ 13.653	€ 15.088	€ 15.088	€ 15.088	€ 7.544
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 17.848	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 9.803
-/- 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	€ 22.632	€ 13.653	€ 15.088	€ 15.088	€ 15.088	€ 7.544
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023						
bedragen x € 1	J.C.M. Jacobs	W.J.P.M. Dings	F.B.F.M. Peters	L.P.M.J. Poels	R.G.H.G. Kerff	
Functiegegevens	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	01/01 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 21.720	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn er geen andere functionarissen die in 2024 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 2024 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 2024, balans Niet-DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. 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 2024 (voor winstbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	868.751	801.543
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	20.827
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.142	1.975
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>870.893</u>	<u>824.345</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.868	6.754
Totaal van materiële vaste activa	<u>877.761</u>	<u>831.099</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	465	1.471
Leningen u/g	85	185
Interne lening	6.465	7.915
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	46.018	45.873
Totaal van financiële activa	<u>53.032</u>	<u>55.444</u>
Totaal van vaste activa	930.793	886.542
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.210	709
Grondposities bestemd voor verkoop	0	309
Overige voorraden	15	15
Totaal van voorraden	<u>1.225</u>	<u>1.033</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	328	90
Vorderingen op overheid	0	116
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.246	964
Overige vorderingen	273	204
Overlopende activa	2.699	826
Totaal van vorderingen	<u>4.547</u>	<u>2.200</u>
Liquide middelen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van vlottende activa	5.771	3.233
Totaal activa	<u>936.565</u>	<u>889.775</u>

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	569.924	506.365
Overige reserves	8.536	103.887
Resultaat na belastingen van het boekjaar	56.912	-31.792
Totaal van eigen vermogen	635.372	578.460
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	421
Overige voorzieningen	585	531
Totaal van voorzieningen	585	951
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.398	1.501
Schulden aan banken	275.301	263.364
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	17.757
Overige schulden	197	199
Totaal van langlopende schulden	276.896	282.821
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	103	100
Schulden aan banken	15.286	19.260
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.272	1.245
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.865	2.272
Overige schulden	0	44
Overlopende passiva	4.186	4.622
Totaal van kortlopende schulden	23.712	27.542
Totaal van passiva	936.565	889.775

4.14.2 Winst- en verliesrekening DAEB tak per 31 december 2024 (x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	44.553	43.039
Opbrengsten servicecontracten	1.299	1.142
Lasten servicecontracten	-1.525	-1.258
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.435	-3.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.173	-19.376
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-3.031	-2.894
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.687	17.546
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.395	4.848
Toegerekende organisatiekosten	-125	-91
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.209	-3.228
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.062	1.528
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.471	-29.345
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	67.633	-10.767
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	162
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.162	-39.951
Opbrengsten overige activiteiten	270	153
Kosten overige activiteiten	-97	-38
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	173	115
Overige organisatiekosten	-1.997	-2.562
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.695	-1.203
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	478	592
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.850	-8.468
Totaal van financiële baten en lasten	-8.372	-7.876
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	59.021	32.407
Belastingen	-2.449	-1.802
RESULTAAT NA BELASTINGEN	56.572	-34.209
Resultaat niet-DAEB tak	340	2.417
NETTO RESULTAAT	56.912	-31.792

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

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	44.387	43.328
Vergoedingen	1.353	1.223
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	221	238
Ontvangen interest	360	205
Saldo ingaande kasstromen	<u>46.322</u>	<u>44.994</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.183	5.882
Onderhoudsuitgaven	17.553	18.125
Overige bedrijfsuitgaven	7.689	7.321
Betaalde interest	9.050	8.163
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	139	413
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	225	181
Vennootschapsbelasting	1.725	1.172
Saldo uitgaande kasstromen	<u>42.564</u>	<u>41.256</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>3.757</u>	<u>3.738</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.775	4.697
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	177	102
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	444	93
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	0	22
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>7.396</u>	<u>4.914</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	3.334	12.778
Verbeteruitgaven	16.455	14.060
Aankoop	264	251
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	677	364
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>20.730</u>	<u>27.452</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-13.334</u>	<u>-22.539</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overige	1.555	1.385
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>1.555</u>	<u>1.385</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-11.780</u>	<u>-21.154</u>
Financieringsactiviteiten		

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	41.500	53.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-31.335	-36.052
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.165	16.948
Toename (afname) van geldmiddelen	2.143	-468
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-3.925	-3.457
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.782	-3.925

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

	31-12-2024	31-12-2023
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	44.582	42.400
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	1.109
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.756</u>	<u>546</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen	47.337	44.054
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>61</u>	<u>45</u>
Totaal van materiële vaste activa	47.399	44.099
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	199	1.038
Latente belastingvordering	<u>26</u>	<u>81</u>
Totaal van financiële activa	<u>225</u>	<u>1.119</u>
Totaal van vaste activa	47.624	45.218
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	435	0
Grondposities bestemd voor verkoop	0	170
Overige voorraden	<u>1</u>	<u>1</u>
Totaal van voorraden	436	171
Vorderingen		
Huurdebiteuren	41	30
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19	126
Belastingen en premies sociale verzekeringen	69	51
Overige vorderingen	15	11
Overlopende activa	<u>150</u>	<u>46</u>
Totaal van vorderingen	294	264
Liquide middelen	<u>4.474</u>	<u>8.630</u>
Totaal van vlottende activa	5.204	9.065
Totaal activa	<u>52.828</u>	<u>54.283</u>

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	20.431	17.463
Overige reserves	25.247	25.993
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>340</u>	<u>2.417</u>
Totaal van eigen vermogen	46.018	45.873
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	<u>33</u>	<u>29</u>
Totaal van voorzieningen	33	29
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	171
Schulden aan DAEB-tak	6.465	7.915
Overige schulden	<u>41</u>	<u>39</u>
Totaal van langlopende schulden	6.506	8.125
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	138	84
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	104	119
Overige schulden	0	2
Overlopende passiva	<u>30</u>	<u>54</u>
Totaal van kortlopende schulden	272	259
Totaal van passiva	<u>52.828</u>	<u>54.283</u>

4.14.5 Winst- en verliesrekening niet DAEB tak per 31 december 2024 (x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	2.639	2.360
Opbrengsten servicecontracten	140	125
Lasten servicecontracten	-159	-136
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-188	-169
Lasten onderhoudsactiviteiten	-524	-294
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-167	-157
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.741	1.727
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	216	813
Toegerekende organisatiekosten	-7	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-230	-643
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-21	165
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.989	-776
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.011	1.536
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	6
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-978	766
Opbrengsten overige activiteiten	35	38
Kosten overige activiteiten	-5	-2
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	30	36
Overige organisatiekosten	-107	-121
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	160
Rentelasten en soortgelijke kosten	-174	-205
Totaal van financiële baten en lasten	-150	-45
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	515	2.533
Belastingen	-136	-100
Resultaat deelnemingen	-39	-17
RESULTAAT NA BELASTINGEN	340	2.417
NETTO RESULTAAT	340	2.417

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

(Volgens de directe methode)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.630	2.375
Vergoedingen	80	67
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	13	13
Ontvangen interest	126	314
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.849</u>	<u>2.769</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	343	323
Onderhoudsuitgaven	424	212
Overige bedrijfsuitgaven	427	402
Betaalde interest	174	205
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3	23
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	96	64
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.466</u>	<u>1.228</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.383</u>	<u>1.541</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	650
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	55	164
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	161	0
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	0	1
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>216</u>	<u>815</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	4.857	3.938
Verbeteruitgaven	232	163
Aankoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	36	20
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>5.125</u>	<u>4.121</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-4.909</u>	<u>-3.306</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	800	4.575
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>800</u>	<u>4.575</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-4.108</u>	<u>1.269</u>
Financieringsactiviteiten		

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.450	-1.385
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.450	-1.385
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.175	1.425
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.630	7.205
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.455	8.630

4.15 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Nester is opgesteld door het bestuur te Reuver, op 27 mei 2025.

Stichting Nester

Directie en Bestuur,

Dhr. A.A. Oosterlee

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Stichting Nester is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 27 mei 2025.

De Raad van Commissarissen,

Mevr. J.C.M. Jacobs (voorzitter)

Dhr. F.B.F.M. Peters

Dhr. L.P.M.J. Poels

Mevr. S.J.M. Bremmers – van Leeuwen

Dhr. 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

