

Jaarverslag 2025



de zevensprong
INTEGRAAL KINDER- EN EXPERTISECENTRUM
STICHTING TRIGON

deNIJS

**M.J. de Nijs en
Zonen Holding BV
(De Nijs)**

Oudewal 21
1749 CA Warmenhuizen

www.denijs.nl

**Houtbouw
Tim®**



**Onze
impact**



48



04

**Samen
vooruit**



INHOUD

03 VOORWOORD

05 2025 IN HET KORT

**06 HOOGTEPUNTEN
UIT 2025**

07 WIE ZIJN WIJ

23 ONZE OMGEVING EN ROL

48 ONZE IMPACT

63 VOORUITZICHTEN

65 VERSLAG RVC

70 JAARREKENING

94 OVER DIT VERSLAG

100 COLOFON

VOORWOORD

SAMEN VOORUIT, MET REALISME EN VAKMANSCHAP

2025 was voor De Nijs een jaar van samen bouwen in een veeleisende omgeving. We sloten af met een uitstekend resultaat, waaraan al onze bedrijfsonderdelen zichtbaar hebben bijgedragen. Daar zijn we oprecht trots op. Ons werkveld vraagt meer dan ooit om scherpe keuzes, met name door de voortdurende balans tussen stijgende bouwkosten en opbrengsten, de druk op netcapaciteit, complexe vergunnings-trajecten en marktbevingen die elkaar snel opvolgen.

***Wat we bouwen is zichtbaar.
Wat ons sterk maakt, zit in
de samenwerking erachter***



Veiligheid als dagelijkse keuze

Het behalen van trede 3 op de Safety Culture Ladder bevestigt dat veiligheid steeds dieper in onze cultuur verankerd raakt. We zien op de werkvloer een andere mentaliteit ontstaan: medewerkers spreken elkaar vaker aan en herkennen risico's eerder. De ontwikkeling van de breedplaatklem, bedacht door onze eigen uitvoerders en verder uitgewerkt met ketenpartners, laat zien hoe innovatie en verantwoordelijkheid hand in hand gaan. Tegelijk zijn we eerlijk: we zijn er nog niet. Daarom blijven we investeren in onze mensen, met leiderschapstrainingen, praktijkdagen en sessies waarin samenwerking en gedrag centraal staan.

Ook in duurzaamheid zetten we stappen. Met de lancering van Tim® ontwikkelen en realiseren we hoogwaardige houtbouw samen met adviseurs en onderaannemers. Ons bijna volledig elektrische materieel- en wagenpark draagt bij aan een lagere CO²-uitstoot, al weten we dat verduurzaming nog veel van ons vraagt.

De markt stond onder druk door stijgende kosten, stikstof regelgeving en netcongestie. Ook veranderde de huurmarkt door overheidsingrepen, wat impact had op investeringsbereidheid. Toch hebben we dankzij open en transparante samenwerking veel projecten verantwoord naar start bouw gebracht. We verlegden onze focus verder naar voorbereiding en procesbeheersing: beter doordachte ontwerpen, eenduidige overdrachten en een organisatiestructuur die past bij onze ambitie om voorspelbaar te bouwen. Deze investeringen worden langzaam zichtbaar op de bouwplaats. Ook zetten we de eerste stappen in AI en digitalisering, altijd met dezelfde vraag: maakt dit ons werk veiliger, efficiënter, voorspelbaarder en beter?

Mensen maken het verschil

De arbeidsmarkt blijft krap, maar door het professionaliseren van de gesprekken-cyclus, het opzetten van een Talent Traject en het doorontwikkelen van ons leiderschapsprogramma bouwen we aan een sterke basis. Praktijkdagen, kennis-sessies en nauwe samenwerking met MBO- en HBO-opleidingen versterken ons vakmanschap en de instroom van nieuwe vakmensen.

Het bouwbedrijf leverde werken op waar vakmanschap en kwaliteit voorop staan zoals Entreegebied Waterlandplein en Trommij in Amsterdam. Het Holocaust

Museum, opgeleverd in 2024, ontving meerdere prijzen. Ook Kavel O en Floating Gardens ontvingen beide een architectuurprijs. Projectontwikkeling kende een sterk verkoopjaar met onder andere Schalkwijk in Haarlem en Westerweg in Heiloo. Na een lange ontwikkelingsperiode startte de bouw van de eerste drie torens van Woodstone, een innovatief en technisch uitdagend houtbouwproject.

In de timmerfabriek zijn belangrijke investeringsbeslissingen voorbereid, waaronder de nieuwe kozijnenlijn. Onze materieeldienst werkte dagelijks inventief aan het waarborgen van stroomvoorziening met batterijoplossingen. En metselbedrijf Wicon wist in een lastige arbeidsmarkt zich goed staande te houden.

Organisatie in beweging

Ook onze organisatie bewoog mee. Dennis van Kranenburg trad toe als directeur voorbereiding en Rhoman Hillen startte per 1 januari 2026 als directeur productie. Daarmee staat een directieteam klaar dat past bij onze koers voor de komende jaren.

We kijken met vertrouwen naar 2026, het laatste jaar van onze strategische periode 2024–2026. De omstandigheden blijven uitdagend, maar we hebben vertrouwen in de projecten die in 2026 in verkoop gaan. In de loop van het jaar verwachten we voor het bouwbedrijf groei naar het gewenste productieniveau en een stabiele ontwikkeling van het resultaat op projecten. We blijven investeren in veiligheid, mensen, digitalisering en onze timmerfabriek, en werken aan onze strategische koers voor 2027–2029.

Tot slot willen we iedereen bedanken die in 2025 het verschil heeft gemaakt: collega's, opdrachtgevers, ketenpartners en omwonenden. Bouwen doe je niet alleen. En wat ons betreft blijft het belangrijkste resultaat hetzelfde als altijd: aan het eind van de dag iedereen veilig thuis.

Warmenhuizen, 23 maart 2026

Daniëlle de Nijs
Algemeen Directeur

2025 IN HET KORT

FINANCIËN IN CIJFERS

omzet



€ **235** mln

orderportefeuille



€ **259** mln

solvabiliteit



37%

IF- factor



8,15

DUURZAAMHEID IN CIJFERS

CO2-uitstoot per
miljoen euro omzet



1,0

Afvalscheidings-
percentage



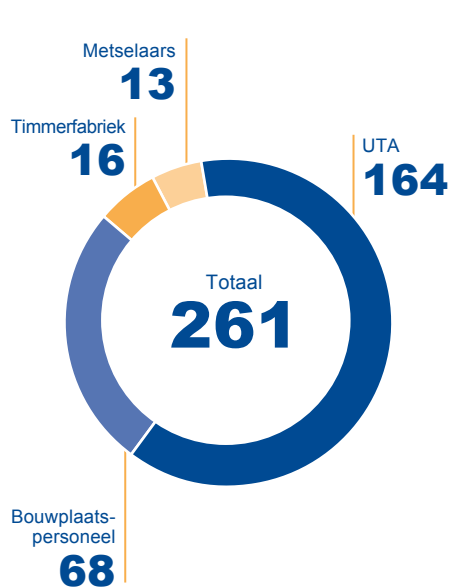
62%

Elektrische
auto's

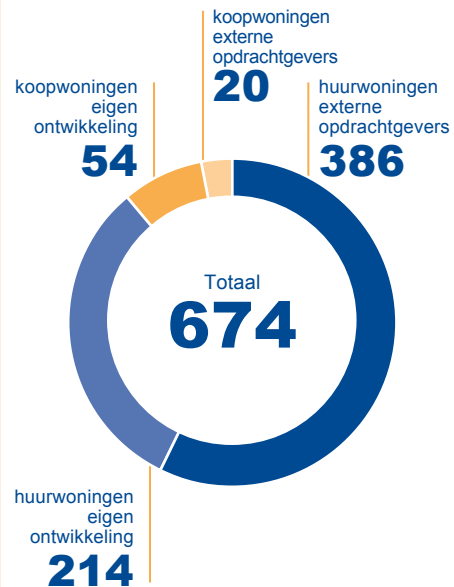


72%

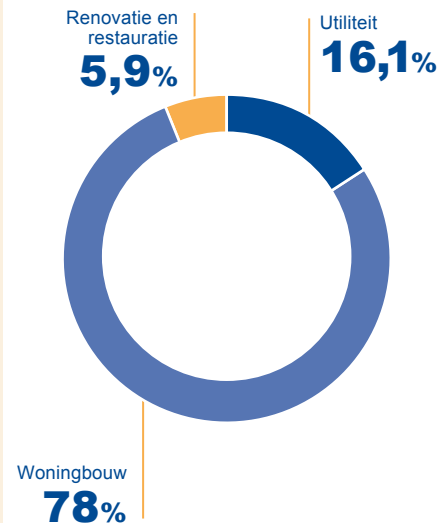
MEDEWERKERS VERDELING



OPGELEVERDE WONINGEN



VERDELING WONINGBOUW UTILITEIT EN RENOVATIE



HOOGTEPUNTEN UIT 2025

jan
Benoeming
**Daniëlle
de Nijs**
tot algemeen
directeur

mrt
Lancering
Tim®
houtbouwmethodiek



sep
**105
JAAR**



sep
Start houtbouwproject
Woodstone
Heerhugowaard

nov
De Nijs start
**Talent
Traject**

nov
Ondertekening
Houtbouw Pact
MRA



jan
De Nijs wint
**Aanbesteding
Boeierstraat
Purmerend**
door duurzaam
houtbouw concept

jun
Nationaal Holocaust Museum wint
**Amsterdamse
Architectuur Prijs**
Gouden AAP



jun
Safety Culture
Ladder
Trede 3
behaald!

nov
Daniëlle
de Nijs wint
**Bouwwrouw
2025**
Cobouw Award



nov
Introductie en
ingebruikname van de
breedplaatklem
tijdens de uitvoering

nov
hein
Gedragslab
ontbijtsessie



WIE ZIJN WIJ

08 WIE ZIJN WIJ

09 ONZE KERNWAARDEN

10 BEDRIJFSONDERDELEN

Projectontwikkeling

Bouwbedrijf

Wicon

Overig activiteiten en investeringen

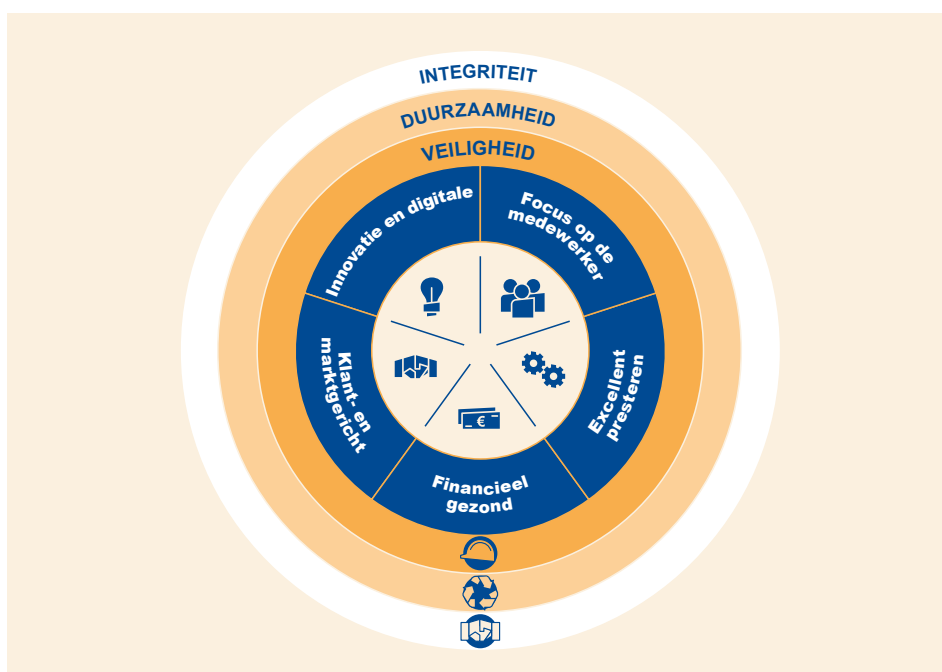
Onze organisatie

16 RISICOMANAGEMENT

20 BIJZONDERE PROJECTEN

WIE ZIJN WIJ

Bij De Nijs weten we waar we goed in zijn: bouwen met vakmanschap en aandacht voor de omgeving waarin we werken. Veel van onze projecten liggen midden in dichtbebouwde wijken. Daar ervaren we elke dag hoe waardevol onze directe manier van samenwerken is. We houden het overzicht, blijven doelgericht en zoeken samen met onze partners naar oplossingen die verantwoord en haalbaar zijn. Dat maakt ons een betrouwbare partij in gebieden waar ruimte schaars is en belangen groot zijn.



Als familiebedrijf werken we al generaties lang volgens dezelfde heldere principes: betrokkenheid, duidelijkheid en korte lijnen. Dat merk je aan de mensen die het bedrijf door en door kennen, aan de vaste partners die al jaren met ons optrekken en aan de manier waarop we projecten benaderen. Of het nu gaat om renovaties, houtbouw of complexe binnenstedelijke nieuwbouw: onze werkwijze blijft herkenbaar. We luisteren goed, bereiden zorgvuldig voor en komen onze afspraken na.

We zoeken altijd naar oplossingen die passen bij de plek en bijdragen aan een toekomstbestendig resultaat. Niet alles kan precies zoals we het idealiter zouden willen, maar we kijken wél naar wat verantwoord en passend is. Dat is wat je van De Nijs mag verwachten: realistisch, professioneel en gericht op kwaliteit. Zo realiseren we projecten die bijdragen aan een veilige, leefbare en duurzame omgeving.

Onze medewerkers spelen daarin een centrale rol. Veel collega's werken al jarenlang bij ons en kennen het vak en onze manier van werken als geen ander. Hun ervaring, betrokkenheid en oog voor detail brengen ons verder. Dankzij hen leveren we resultaten waar we elke dag trots op zijn.

**Vakmanschap met
oog voor omgeving
en toekomst**

ONZE KERNWAARDEN

Veiligheid

Bij De Nijs draait veiligheid om gedrag. Het vraagt om alert zijn, verantwoordelijkheid nemen en elkaar durven aanspreken. Dat is soms lastig, zeker wanneer het lijkt alsof een opmerking weinig effect heeft. Juist dan is volhouden belangrijk. Veiligheid groeit alleen wanneer we consequent blijven in onze afspraken en onze normen blijven bewaken.

We werken veel samen met collega's en vaste partners die onze manier van werken kennen. Die langdurige samenwerking helpt: we herkennen elkaars werkwijze, weten wat we van elkaar kunnen verwachten en spreken elkaar sneller aan als dat nodig is. Toch blijft veiligheid een onderwerp dat iedere dag aandacht vraagt. Niet wegglijken, risico's benoemen en telkens kleine stappen zetten, dát maakt het verschil.

Onze aanpak is duidelijk en praktisch. Geen grote campagnes, maar open gesprekken en verbeteringen die we samen doorvoeren. Door vol te houden en het gesprek aan te gaan, bouwen we aan een werkomgeving waarin iedereen veilig kan werken. Veiligheid ontstaat door vroegtijdig in het ontwerp hierover na te denken, het met aandacht te behandelen en elkaar scherp te houden. Elke dag opnieuw.

Duurzaamheid

Duurzaamheid begint bij bewust bouwen. Omdat we veel werken in bestaande wijken en binnenstedelijke gebieden realiseren, zien we direct wat onze aanwezigheid betekent voor bewoners, ondernemers en de omgeving. We bouwen alsof we er zelf naast wonen: zorgvuldig, netjes en met respect voor wat er al is. Daarnaast kijken we verder vooruit. We kiezen steeds vaker voor circulaire en herbruikbare materialen en letten op losmaakbaarheid, zodat

gebouwen later kunnen worden aangepast of gedemonteerd. We plannen efficiënt om transport te beperken, zetten waar mogelijk elektrisch materieel in en werken aan het terugdringen van energieverbruik en CO²-uitstoot. Verspilling voorkomen we door zorgvuldig te bestellen, prefab te gebruiken en afvalstromen goed te scheiden. Onze vaste partners spelen daarin een belangrijke rol; samen werken we aan een keten die bewuster en zuiniger wordt.

Onze benadering is realistisch en uitvoerbaar. Geen grote beloften, maar keuzes die passen bij de plek, de gebruikers en de toekomst van het gebouw. Zo maken we duurzaamheid concreet en waardevol voor iedereen die met ons samenwerkt.

Integriteit

Integriteit is voor De Nijs vanzelfsprekend. Als familiebedrijf weten we hoe belangrijk vertrouwen is. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Dat betekent dat we eerlijk zijn over wat kan, maar net zo eerlijk over wat niet haalbaar is of meer tijd vraagt. Die openheid zorgt voor duidelijkheid, rust en duurzame samenwerking.

We werken met korte lijnen en een directe houding. We luisteren, denken mee en nemen verantwoordelijkheid voor onze keuzes, ook wanneer projecten complex worden of omstandigheden veranderen. Daardoor weten opdrachtgevers, partners en medewerkers precies waar ze aan toe zijn. Integriteit is voor ons geen slogan, maar een dagelijkse manier van werken, zichtbaar op elke bouwplaats, in elke samenwerking en in elk gesprek. Een waarde die al generaties lang wordt doorgegeven en die de basis vormt voor de sterke relaties die we met elkaar onderhouden.

ONZE BEDRIJFS- ONDERDELEN

De Nijs is actief als ontwikkelend aannemer in Noord-Holland, met een sterke focus op binnenstedelijke woningbouw. De organisatie bestaat uit verschillende bedrijfsonderdelen die elkaar versterken en gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van duurzame en betaalbare projecten. Elk onderdeel heeft een eigen rol en verantwoordelijkheid, maar werkt nauw samen binnen één integrale aanpak.

***Verskillende
disciplines,
samen sterk***

Projectontwikkeling

De projectontwikkelingsactiviteiten richten zich op het acquireren, ontwikkelen en verkopen van projecten, met de nadruk op woningbouw. Andere functies, zoals commerciële of maatschappelijke voorzieningen, zijn veelal ondersteunend aan de woonfunctie. Projectontwikkeling vindt plaats voor eigen rekening en risico, en regelmatig langjarig en ook in samenwerking met partners.

De focus ligt op de Metropoolregio Amsterdam en de rest van Noord-Holland. Er wordt geïnvesteerd in grondposities die binnen een periode van één tot drie jaar tot realisatie kunnen komen. Het merendeel van deze posities betreft complexe, binnenstedelijke locaties in stedelijke gebieden, waar kennis van planvorming, omgeving en regelgeving essentieel is.

Projectontwikkeling werkt samen met ontwikkelende aannemers, andere ontwikkelaars en woningcorporaties in Noord-Holland. Daarnaast ontwikkelt De Nijs, namens het bouwbedrijf, sociale woningbouwprojecten voor corporaties. Voor grondgebonden woningbouw wordt samengewerkt met een beperkt aantal geselecteerde aannemers in de regio.

Kenmerkend voor de projectontwikkeling is de uitgebreide ervaring met binnenstedelijk wonen en complexe gebiedsontwikkelingen, met name in Amsterdam. In de afgelopen jaren is daarnaast specifieke expertise opgebouwd in houtbouw. Projecten zoals Woodstone, De Houten Leeuw en de Boeierstraat in Purmerend illustreren deze ontwikkeling.

De projectontwikkeling is de grootste opdrachtgever van het bouwbedrijf. De doelstelling is dat circa 30% van de omzet van het bouwbedrijf voortkomt uit projecten vanuit de eigen ontwikkeling.

Bouwbedrijf

Het bouwbedrijf realiseert voornamelijk binnenstedelijke projecten in de grotere steden van Noord-Holland, met van oudsher een sterke positie in Amsterdam. De activiteiten zijn primair gericht op woningbouw, met een gewenste verdeling van ongeveer 75–85% woningbouw en 15–25% utiliteitsbouw. In de afgelopen jaren lag de nadruk sterk op woningbouw; voor de komende jaren wordt een verbreding richting utiliteit ingezet.

Onze projecten variëren van kleinschalig tot zeer groot. Voor de kleinschalige projecten met een kortere doorlooptijd beschikken wij over een zelfstandig opererend bedrijfs onderdeel kleinbouw.

Het bouwbedrijf wordt bij voorkeur al vanaf het voorlopig of definitief ontwerp betrokken, zodat de integraliteit van het ontwerp en de maakbaarheid in eigen hand blijven. Deze aanpak ontzorgt onze opdrachtgever en draagt bij aan beheersing van kwaliteit, kosten en planning.

De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd in kennis en ervaring op het gebied van houtbouw. Inmiddels behoort het bouwbedrijf tot de partijen met de meeste houtbouwervaring in Nederland en wordt actief bijgedragen aan de verdere ontwikkeling en standaardisering van houtbouwtoepassingen.

Vakmanschap dat verbindt

Opdrachtgevers zijn naast de eigen projectontwikkeling met name woningcorporaties in Amsterdam en Noord-Holland. Daarnaast werkt het bouwbedrijf samen met een vaste groep opdrachtgevers, waaronder ontwikkelaars en particuliere vastgoedeigenaren.

Onderdeel van het bouwbedrijf zijn de timmerfabriek en de materieeldienst. De timmerfabriek levert een breed scala aan houtproducten voor de bouwplaatsen, waaronder binnen- en buitenkozijnen, houtskeletbouwelementen en stelkozijnen. De focus verschuift steeds meer richting prefabricage en het leveren van complete HSB-buitengevels.

De materieeldienst verzorgt de inrichting van bouwplaatsen en investeert in een modern kranen- en ketenpark. In het kader van netcongestie en verduurzaming worden daarnaast oplossingen ontwikkeld en toegepast, zoals batterijcontainers en andere duurzame energievoorzieningen.

Wicon

Wicon is een zelfstandig opererend metselbedrijf en levert vakmanschap op het gebied van metselwerk. Opzet is om ongeveer de helft van de werkzaamheden uit te voeren voor bouwbedrijf De Nijs; de overige werkzaamheden worden verricht voor andere aannemers in Noord-Holland.

Wicon werkt langdurig samen met opdrachtgevers en staat bekend om betrouwbaarheid en kwaliteit. De projecten variëren van binnenstedelijke ontwikkelingen tot grondgebonden woningbouw. In de afgelopen jaren is Wicon steeds verder geïntegreerd binnen De Nijs, onder het uitgangspunt Eén De Nijs, waarbij vakmanschap en samenwerking centraal staan.

Overige activiteiten en investeringen

Naast de kernactiviteiten investeert De Nijs in beperkte mate in start-ups die vooroplopen op het gebied van duurzaamheid. Deze investeringen zijn financieel overzichtelijk en gericht op het opdoen en delen van kennis en ervaring, zodat De Nijs aangesloten blijft bij relevante ontwikkelingen in de sector.

Daarnaast beschikt De Nijs, al dan niet samen met relaties, over een beperkte vastgoedportefeuille. Deze bestaat naast het eigen vastgoed voornamelijk uit verhuurd commercieel vastgoed. De investeringen zijn gericht op de lange termijn en dragen bij aan een stabiele en voorspelbare inkomensstroom.

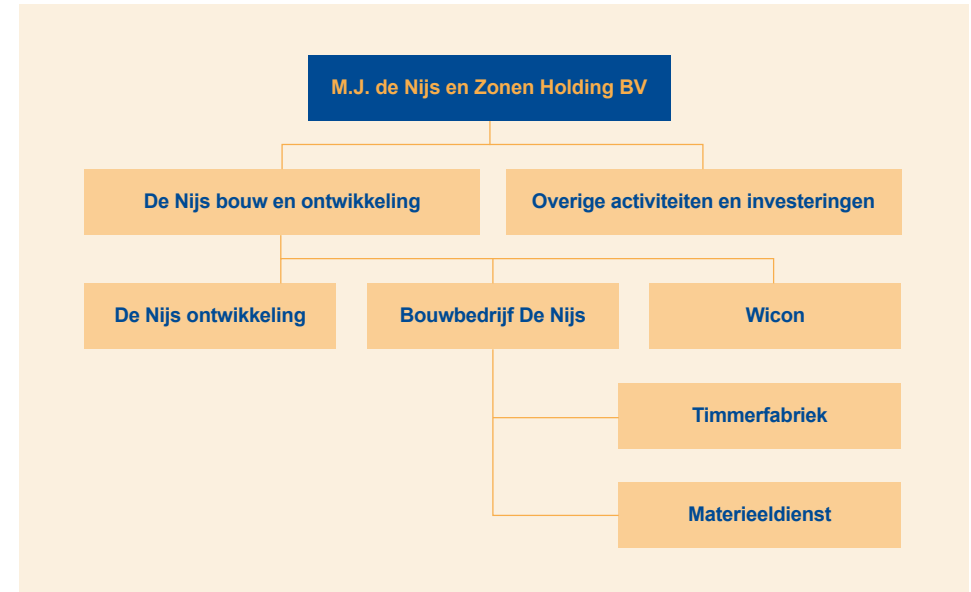
ONZE ORGANISATIE

De organisatie van De Nijs is ingericht om samenwerking tussen de verschillende bedrijfsonderdelen te faciliteren en tegelijkertijd duidelijke verantwoordelijkheden te borgen. In het organogram is zichtbaar hoe de onderdelen zich tot elkaar verhouden en hoe sturing en ondersteuning zijn georganiseerd.

M.J. de Nijs en Zonen Holding BV (De Nijs) is sinds 2009 een structuurvennootschap en rapporteert ook op die wijze. Met ingang van 2025 worden de activiteiten van M.J. de Nijs en Zonen BV uitgevoerd als 'De Nijs bouw en ontwikkeling', de activiteiten van M.J. de Nijs Projectontwikkeling BV (incl. dochtervennootschappen) als 'De Nijs ontwikkeling' en de activiteiten van Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen BV als 'Bouwbedrijf De Nijs'. Deze handelsnamen zijn in 2025 geregistreerd.

In 2025 waren op basis van FTE gemiddeld 268 medewerkers in dienst. In 2024 waren dat 282 medewerkers.

In 2025 zijn geen nieuwe samenwerkingsverbanden opgericht dan wel opgeheven.



Vakmanschap ten top bij restauratie Slachthuis Haarlem



Antoine Terluin

Voorheen was het een slachthuis, straks een bruisend gebied waar wonen, werken en recreëren samenkomen. Vanwege haar rijke geschiedenis hebben alle panden een monumentale status. Uitgangspunt is dus: behoud waar het kan, alleen nieuw als het moet. De transformatie vraagt dus om vakmanschap, kennis van oude materialen, creatief timmerwerk én een flexibele houding.

Uitvoerder Antoine Terluin en zijn team startten een jaar geleden met de renovatie en restauratie van het Slachthuis in Haarlem. Wie goed kijkt, herkent nog de stallen waar de dieren tijdelijk werden ondergebracht, de slachtruimtes en de diverse koelruimtes. Details worden behouden, zodat ze de verhalen uit de geschiedenis illustreren. Toch was een grootschalige ingreep nodig om het gebied straks een nieuwe bestemming te kunnen geven. “De enorme gebouwen waren er heel slecht aan toe”, vertelt Antoine. “Alles dichtgetimmerd, oud

en verrot. Nauwelijks ramen of licht; een enorm donkere bedoening.”

Daar merk je straks niets meer van. Dan bevinden zich onder het dak van de voormalige slachterij onder andere twee restaurants, diverse kantoren en een sportschool. “Voor die nieuwe bestemmingen moet het volledige gebouw worden geïsoleerd, zijn nieuwe aansluitingen essentieel, moeten akoestische oplossingen komen en moet daglicht worden toegevoegd.”

***Behoud waar het kan,
alleen nieuw als het moet***

En dan wordt het ingewikkeld...

Eenzijds moeten zoveel mogelijk originele onderdelen behouden blijven, terwijl het noodzakelijk is dat ook nieuwe zaken – als isolatie, vloerverwarming, verlichting en duurzame oplossingen - worden toegevoegd. “Juist dat maakt dit project zo leuk”, vervolgt Antoine. “Ik hou van moeilijke werken. Waar je bij nieuwbouw

precies maakt wat op de tekening staat, is dat met restauratie niet mogelijk. Je komt altijd dingen tegen en daar moet je dan iets mee.”

De meterkast

Een van de problemen waar Antoine en zijn collega's een creatieve oplossing voor moesten verzinnen, was de meterkast. “Een meterkast heeft altijd een minimale diepte van 40 centimeter en was ook zo ingetekend op de tekeningen”, vertelt de uitvoerder. “In de praktijk paste dit echter niet; dan zouden we door de buitengevel gaan. Dat was natuurlijk geen optie. Zodoende moesten we iets anders bedenken. Wat kon wel? Nu komt de kast een aantal centimeters naar binnen. Niet zoals op de tekening; wel praktisch opgelost en tegelijkertijd ontzettend mooi uitgevoerd. Wij zien dat niet als problemen, maar als leuke uitdagingen. Er is altijd wel een oplossing te bedenken. Als je maar met elkaar in gesprek blijft.”

Muren van 70 centimeter dik

Ook in het sloopproces stuitte Antoine en zijn collega's op 'een probleem'. “De muren waren hier wel 70 centimeter dik”, zegt hij. “Dan moet je weloverwogen stappen zetten om het geheel constructief sterk te houden terwijl je grote openingen wilt maken. We hadden er een zaagblad van 180 centimeter in diameter bij nodig. Dat zijn wel spannende en gave dingen. Maar het resultaat is prachtig.”

Collega's Benno en Sander (timmerlieden) voelen precies hetzelfde enthousiasme voor zo'n bijzonder en uniek bouwproject als dit. “Zo'n werk is prachtig”, vertelt Benno vanaf de steiger op het dak van de watertoren op het Slachthuisterrein. “Vooraf weet je



niet precies wat je aantreft. Je ziet het hier; een deel van de draagbalken in de toren was verrot. Daar heeft Sander met nieuw hout een passend stuk in gemaakt. Behoud gaat altijd voor nieuw, maar soms is behoud niet mogelijk. Dan moet je op zoek naar een passende oplossing. Juist dat is vakmanschap. Dit is prachtig mooi timmerwerk. Kijk ook eens naar de dakgoten van het voormalige Slachthuis; die zijn prachtig geworden! Datzelfde geldt voor de lichtstraten die we hebben gemaakt. Straks wordt dat een mooie passage in het gebouw. En als

De buurt

De bouwlocatie van het Slachthuis bevindt zich midden in een gloednieuwe woonwijk. Dat vraagt om goede communicatie met de omwonenden. “Gelukkig is de buurt ontzettend positief over dit project”, vertelt Antoine. “Eerst keken zij tegen een groot, donker, lekkend hol aan. Dat was een doorn in het oog. Straks wordt het een bruisende plek waar zij ook fijn kunnen recreëren. Daar kijken ze wel naar uit.” Natuurlijk geeft een bouwlocatie ook overlast. “Daarom hebben we hen vanaf het begin zo goed mogelijk meegenomen. Dat oogstte volop positieve reacties. Ze vinden het super dat het opknapt. Inmiddels ken ik de buurtgenoten goed. Elke maand breng ik een nieuwsbrief uit waarin ik hen op de hoogte breng van de vorderingen. Dat contact verloopt heel goed. Bovendien zit er voor ons nóg een positieve kant aan: zij zijn mijn ogen en oren op de bouwplaats. Mocht iets gebeuren, kunnen we heel snel schakelen. Ook dat is super fijn.”

deze watertoren straks uit de steigers is, is dat ook ontzettend mooi.”

Ook Antoine voelt trots voor het project waar hij mee bezig is. “Moet je die natuurstenen neuten zien”, wijst hij aan. “Kun je zien welke nieuw is en welke origineel? Een aantal neuten was dusdanig beschadigd dat we ze moesten vernieuwen. Die hebben we speciaal van natuursteen laten maken. Nieuw dus. Maar het is zo mooi gedaan dat je het nauwelijks kunt zien. Je moet het echt weten. En zo is nieuw en oud overal in dit gebouw verweven. Soms moesten we met nieuwe technieken juist het oude maken. Dat was juist zo leuk. Ik zou hierna gerust nog zo'n project willen doen. Kom maar door!”

**Met oog voor detail
geven we het bestaande
een toekomst**



RISICOMANAGEMENT

Als De Nijs worden we geconfronteerd met kansen en risico's. Het is belangrijk dat deze beheersbaar zijn en blijven voor ons als organisatie. Daarvoor hebben we een risicomanagementproces ingericht dat ons hierbij helpt en bijdraagt aan het realiseren van onze doelstellingen op de korte en lange termijn. Als familiebedrijf, voeren we hierin een prudent en behoudend beleid. Wat goed is voor het bedrijf, is goed voor de familie, met als doel continuïteit van de onderneming. Het bedrijf dient van generatie op generatie te kunnen worden overgedragen. In de afgelopen jaren zien we dat ontwikkelingen in de maatschappij en ook in de wereld steeds meer verweven met elkaar raken en dus ook van invloed (kunnen) zijn op De Nijs. Ons risicomanagementproces helpt ons bij het anticiperen op onverwachte ontwikkelingen, zoals prijsstijgingen of wijzigingen in wet- en regelgeving.

Risicobereidheid en Risicoprofiel

Door de aard van onze werkzaamheden vormt de projectbeheersing de rode draad bij ons intern beheersingssysteem, vanaf de selectie tot en met de oplevering en nazorg. Een voortdurende balans tussen ondernemerschap en het door De Nijs gewenste risicoprofiel dient aanwezig te zijn. Een balans tussen rendement en risico. Deze balans is aanwezig als aan een vijftal uitgangspunten wordt voldaan:

1. Het project past qua aard en omvang binnen de doelstellingen van De Nijs en de capaciteit, benodigde kennis en ervaring is hiervoor beschikbaar;
2. Het project rendeert en opslagen voor winst en risico zijn in overeenstemming met het risicoprofiel;
3. Project wordt gefinancierd door opdrachtgever. Bij mede financierbaarheid door De Nijs wordt deze vooraf beoordeeld. Looptijd en resultaat zullen bij dit hogere risicoprofiel worden beoordeeld;
4. Bij mede risicodragerschap in een ontwikkeling dient 70% van de woningen bij start bouw te zijn verkocht;
5. Bij projecten in combinatie met derden dient iedere partner naar rato middelen in te brengen en risico te lopen.

Risicobereidheid wordt bepaald door het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen en is gebaseerd op de strategie van De Nijs. De risicobereidheid gecombineerd met de daadwerkelijke risico's, bepalen het risicoprofiel zoals opgenomen in onderstaande matrix. We onderscheiden een vijftal risico categorieën: strategisch, operationeel, financieel, financiële verslaggeving en wet- en regelgeving/fraude risico's. Per categorie is onze risicobereidheid weergegeven.

Jaarlijks wordt deze matrix geactualiseerd, tenzij er ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om tussentijds aanpassingen te doen. Evaluatie vindt plaats door het bestuur in samenspraak met de Raad van Commissarissen. Bij de evaluatie wordt naast de financiële impact ook de impact op onze omgeving (mens, milieu, maatschappij) en De Nijs (reputatie) meegenomen.

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch Bijv. economische en marktomstandigheden, digitalisering, innovatie en duurzaamheid	 Hoog	Voor succes is ondernemerschap belangrijker dan ooit. Richt de blik op de omgeving, zie kansen en realiseer deze en blijf innoveren om op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen.
Operationeel Bijv. projectrisico's	 Gemiddeld	Projecten vormen onze kernactiviteit, waarbij wij als hoofdaannemer en/of ontwikkelaar de regie willen hebben. Ten aanzien van projecten zijn wij bereid een bepaalde mate van risico te accepteren zolang daar een passend rendement tegenover staat. Voor andere risico's (zoals veiligheid) aanvaarden wij geen enkel risico.
Financieel Bijv. kredietrisico's, solvabiliteit, liquiditeit en bankgaranties	 Laag	Wij hebben een solide financiële basis. Wij zijn in bijzondere gevallen bereid een gemiddeld risico te accepteren om daarmee te innoveren, te investeren en samen te werken.
Financiële verslaggeving Bijv. jaarcijfers, kwartaalrapportages	 Laag	Wij onderhouden veel contacten met onze stakeholders. Zijn dienen altijd volledig, transparant en op uniforme wijze te worden geïnformeerd.
Compliance/integriteit Bijv. niet voldoen aan externe wet- en regelgeving of interne regelgeving	 Zeer laag	Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid is een wezenlijk onderdeel van De Nijs; integriteit is een van onze kernwaarden. Op het gebied van compliance en integriteit is zijn we dan ook niet bereid om risico's te aanvaarden.

Risicobeheersing

Om risico's tijdig te onderkennen en beheersen, hebben we in de gehele (bouw, projectontwikkeling, vastgoed en metselbedrijf) organisatie procedures en maatregelen vastgesteld en geïmplementeerd. Beheersmaatregelen omvatten het strategische, tactische en operationele niveau met als rode draad de risicobeheersing rondom de projecten. Het proces is top-down ingericht, waar we een aantal instrumenten voor gebruiken.

Strategie

De strategie van De Nijs is vastgelegd in een strategisch plan 2024-2026 en is met input van de stafmedewerkers geformuleerd. De directie evalueert jaarlijks de koers van De Nijs en bespreekt de uitkomsten met de Raad van Commissarissen. Het strategisch plan wordt elke drie jaar opnieuw vastgesteld. Strategische doelstellingen worden benoemd en afdelingsdoelstellingen zijn afgeleid. Het strategisch plan is besproken met de certificaathouders, Raad van Commissarissen, staf en overige medewerkers.

Begroting en prognose

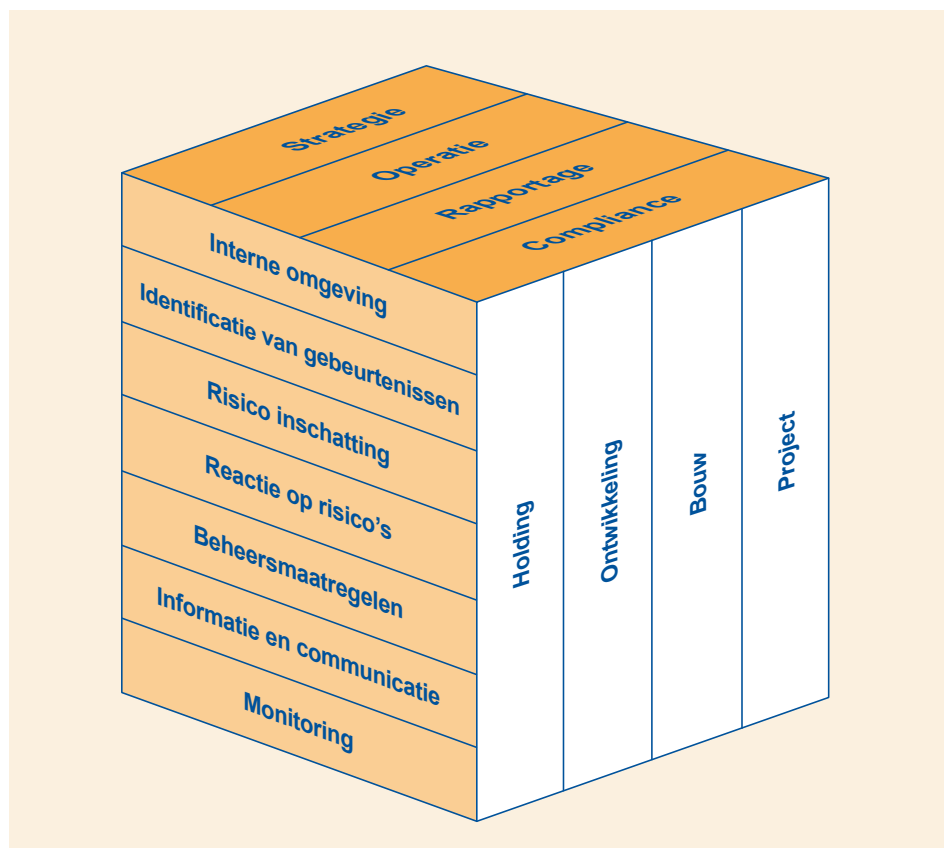
Op basis van de uitgangspunten wordt jaarlijks in de maand november een begroting opgesteld voor het nieuwe jaar met een raming voor het daaropvolgende jaar. De begroting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en de certificaathouders en vervolgens gedeeld met onze financiële partners.

Periodieke rapportages

Op basis van 13 perioden hebben we elke vier weken een projectenoverleg, waarin resultaten, kansen en risico's worden besproken. De orderportefeuille wordt wekelijks in het directieoverleg besproken. Met ingang van 2025 presenteren wij kwartaalcijfers die met zowel onze financiële partners als onze medewerkers worden gedeeld.

Externe verslaggeving

De geconsolideerde jaarrekening is onderdeel van het jaarverslag van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV. De jaarrekening wordt opgesteld conform BW2 Titel 9 en omvat gegevens van De Nijs en al haar deelnemingen. De jaarrekening wordt gecontroleerd door EY Accountants BV. Op verzoek van de accountant geeft het bestuur jaarlijks een bevestiging bij de jaarrekening af, waarin het bestuur haar verantwoordelijkheid erkent voor de getrouwe weergave van de jaarrekening en verklaart dat zij alle relevante informatie aan de accountant heeft verstrekt. De jaarrekening wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, nadat deze is besproken in de Audit Commissie.



Risicomanifestatie 2025

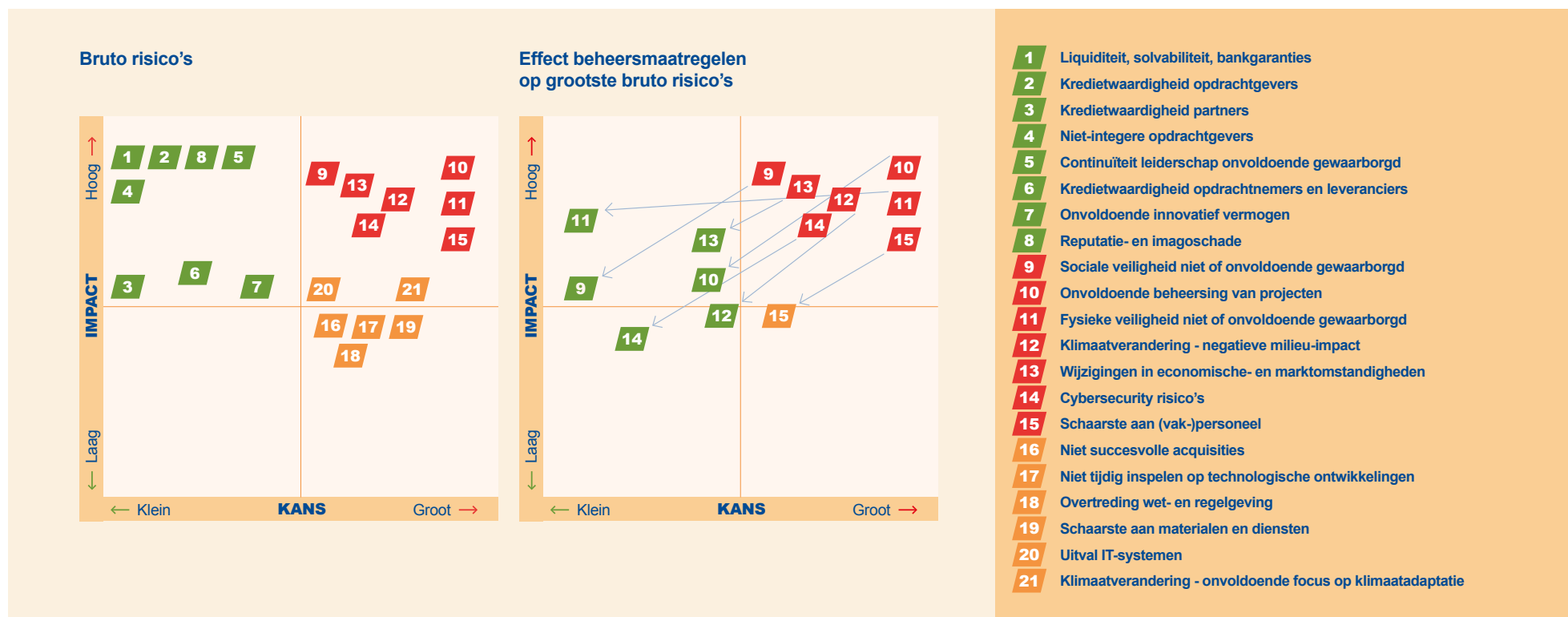
De belangrijkste risico's waar De Nijs in 2025 mee werd geconfronteerd, waren vertragingen als gevolg van ruimtelijke orderingsprocedures en bezwaarmogelijkheden, een tekort aan uitvoeringscapaciteit bij gemeenten, stikstofproblematiek en netcongestie. Ook bleven de bouwkosten onverminderd hoog, evenals de grondprijzen. Het tekort aan vakmensen nam toe door pensionering en zwaarwerkregeling. Daarnaast was de uitdaging om de organisatiestructuur nieuwe stijl te implementeren en het directieteam te versterken.

De Nijs heeft in het afgelopen jaar adequaat ingespeeld op deze risico's. Uitgangspunt is dat wij sturen op marge en kwaliteit en niet op omzet, uiteraard gespreid over meerdere sectoren, meerdere projecten en meerdere opdrachtgevers. Daar wordt bij selecties al rekening mee gehouden. Met gemeenten en opdrachtgevers blijven wij voortdurend in gesprek. Wij stellen vooraf vast dat uitvoeringsteams beschikbaar zijn en voldoende voorbereidingstijd wordt genomen.

Door het periodiek bewaken, monitoren en bespreken van onze projecten, worden ongewenste ontwikkelingen of risico's in vroeg stadium onderkend zodat passende maatregelen kunnen worden getroffen.

In 2025 is de directiestructuur, in samenspraak met de Raad van Commissarissen, aangepast met een holding directie en daaronder een bouwdirectie en ontwikkelingsdirectie. Deze structuur is vanaf 1 januari 2025 zo gestart en gedurende 2025 geheel op niveau gebracht met een nieuwe directeur voorbereiding per 1 september 2025 en een nieuwe directeur productie vanaf 1 januari 2026. Verantwoordelijkheden worden meer gedecentraliseerd en ook gedeeld met de hele organisatie. Dat vereist goede communicatie en transparantie en betrokkenheid van alle medewerkers. In het afgelopen jaar heeft De Nijs daar fors op ingezet met kwartaalrapportages, die met de gehele organisatie worden gedeeld, met diverse bijeenkomsten en een veelvuldig overleg met de ondernemingsraad.

De beheersing van bouwkosten en de betaalbaarheid van woningen zijn continue aandachtspunten waarop wij inspelen door bij ontwikkeling vooraf slim na te denken en ook intensief met het bouw bureau te sparren. Veel aandacht besteden wij aan houtbouwconcepten, zowel in uitvoering als in voorbereiding. Wij nemen deel aan een landelijke team dat normering en regelgeving uitwerkt. Wij zijn ook bijna altijd via bouwteams betrokken met onze opdrachtgevers zodat wij gezamenlijk tot de meest optimale oplossingen kunnen komen.



BIJZONDERE PROJECTEN

In 2025 hebben wij diverse projecten succesvol gerealiseerd. Deze beelden geven een indruk van de resultaten die samen met onze partners tot stand zijn gekomen.

The Sphinx Amsterdam



Noorderlicht Warmenhuizen



IKEC Hoorn



Trommij
Amsterdam



De Punt fase 3
Amsterdam



Entreegebied
Waterlandplein-
buurt Amsterdam





ONZE OMGEVING EN ROL

24 MARKTONTWIKKELINGEN

26 STAKEHOLDERS

32 ONZE AMBITIE EN STRATEGIE

34 WAARDE CREATIE MODEL

39 RESULTATEN

Klant- en marktgerichtheid

Excellent presteren

Innovatie en digitale transformatie

Financieel

MARKT- ONTWIKKELINGEN

De bouwsector blijft in 2025 gekenmerkt door een bijzondere combinatie van structurele woningvraag en toenemende complexiteit in de realisatie. De behoefte aan betaalbare en toekomstbestendige woningen blijft onverminderd hoog, vooral in de Metropoolregio Amsterdam, Haarlem en de grotere gemeenten in Noord-Holland. Tegelijkertijd zien we dat planvorming en uitvoering onder druk staan door factoren die het tempo en de volgorde van projecten beïnvloeden.

***De markt vraagt
om aanpassingsvermogen
en inzicht***

Vergunningen en netcongestie blijven bepalende factoren

De doorlooptijden van vergunningstrajecten blijven lang en de voorschriften en eisen worden zorgvuldig maar strenger uitgelegd. Netcongestie is in Noord-Holland inmiddels een structurele factor: aansluitingen komen later beschikbaar, tijdelijke voorzieningen zijn beperkt en bouwplaatsen moeten vaker worden ingericht met batterijoplossingen. Dit vraagt van de sector om een andere manier van organiseren, met meer aandacht voor fasering, energiebeheer en logistieke efficiëntie.

Woningmarkt: stabiel, maar met duidelijke verschuivingen

De verkoopmarkt bleef in 2025 relatief stabiel. Een lichte rentedaling en meer vertrouwen onder consumenten zorgden voor goede afzet, zowel in grondgebonden woningen als appartementen. In de nieuwbouwopgave verschuift de vraag verder naar betaalbare woningen, waaronder sociale en middenhuur. Daarnaast groeit de behoefte aan compacte, duurzame en toekomstbestendige woningen in stedelijke gebieden.

Institutionele beleggers toonden opnieuw interesse in huurprojecten, al is die beweging nog voorzichtig en sterk afhankelijk van landelijk beleid. De corporatiesector in Amsterdam en Haarlem blijft een sterke en professionele opdrachtgever, met een stabiele vraag naar (vervangende) nieuwbouw.

Energietransitie en binnenstedelijk bouwen

Gemeenten sturen steeds nadrukkelijker op emissievrije bouwplaatsen. Elektrische of hybride bouwplaatsvoorzieningen, slimme materieelinzet en logistiek via hubs, worden de norm. In binnenstedelijke context betekent dit meer aandacht voor bouwlogistiek, bereikbaarheid, werktijden en een verdere verschuiving naar prefabricage.

Prefab, standaardisatie en houtbouw blijven groeien

De vraag naar kortere bouwtijden, lagere faalkosten en circulaire oplossingen stimuleert de inzet van prefab, standaarddetails en herhaalbare bouwmethodes. Badkamer- en gevelelementen worden vaker vooraf geproduceerd om kwaliteit te borgen en hinder te beperken.

Houtbouw ontwikkelt zich gestaag verder. Waar de stedenbouwkundige en constructieve kaders het toelaten, maakt de sector vaker de keuze voor biobased en losmaakbare oplossingen, als onderdeel van CO²-reductie en toekomstbestendig bouwen.

Arbeidsmarkt: schaarste vraagt om structurele aandacht

De arbeidsmarkt bleef in 2025 krap, vooral in uitvoerende functies en technisch specialistische rollen. Tegelijk is de inkoopmarkt stabiel geworden: beschikbaarheid van materialen verbeterde en leveringszekerheid nam toe. De sector blijft echter afhankelijk van vakmanschap en voldoende instroom vanuit opleidingen.

Efficiëntie en digitalisering als antwoord op schaarste

Binnen uitvoerende beroepen, waaronder metselwerk, blijft de druk op capaciteit hoog. Dit stimuleert bouwbedrijven en gespecialiseerde partners om processen verder te standaardiseren, digitale voorbereiding toe te passen en nieuwe technieken in te zetten.

***Nieuwe oplossingen
voor blijvende opgaven***

STAKEHOLDERS

Als familiebedrijf hecht De Nijs veel waarde aan duurzame relaties. Samenwerken zit in onze cultuur: projecten ontstaan nooit alleen door onze inzet, maar worden in nauwe verbinding met bewoners, opdrachtgevers, leveranciers, gemeenten en vele andere partijen gerealiseerd. Stakeholderbetrokkenheid is voor ons geen formeel proces, maar een vanzelfsprekend onderdeel van hoe wij dagelijks werken. In 2025 was dit belangrijker dan ooit. De ontwikkelingen in de markt, waaronder stikstof, netcongestie, toenemende complexiteit in binnenstedelijke gebieden en de krapte op de arbeidsmarkt, vroegen om open communicatie, transparantie en een gezamenlijke verantwoordelijkheid in onze keten.

***Goede projecten
beginnen bij
sterke relaties***

Onze stakeholderbenadering

Onze manier van samenwerken kenmerkt zich door korte lijnen, helderheid en wederzijds vertrouwen. We geloven in vroege betrokkenheid, eerlijk overleg en het gezamenlijk zoeken naar oplossingen. Stakeholderbetrokkenheid bij De Nijs draait om tijdige en duidelijke communicatie, het delen van kennis, het betrekken van partners bij innovaties, en het creëren van waarde op de lange termijn. Door intensief samen te werken, zorgen we ervoor dat veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid in elk project centraal blijven staan. Daarbij werken we vanuit het principe dat we elkaar verder helpen: door transparant te zijn wanneer uitdagingen ontstaan, maar ook door successen gezamenlijk te vieren.

Medewerkers

Onze medewerkers vormen de ruggengraat van onze organisatie. Door hun vakmanschap, betrokkenheid en praktijkkennis zijn we in staat projecten van hoge kwaliteit neer te zetten. We investeren daarom continu in ontwikkeling, veiligheid en welzijn. Dit doen we door middel van onder andere praktijkdagen, coaching trajecten en trainingen op het gebied van veiligheid, waaronder hein & guus. Daarnaast blijven we in gesprek via personeelsbijeenkomsten, toolboxen en dagelijkse overleggen op projectlocaties. Door elkaar te blijven bevragen en ondersteunen, bouwen we aan een lerende organisatie die elke dag sterker wordt.

Opdrachtgevers en ontwikkelpartners

Met onze opdrachtgevers onderhouden we langdurige, open en eerlijke relaties. Woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten waarderen onze transparante manier van werken en het vermogen om mee te denken in alle fasen van een project. Zowel bij nieuwbouw als bij renovatie trokken we in 2025 intensief samen op. We zochten gezamenlijk naar oplossingen rondom haalbaarheid, duurzaamheid en logistiek. Projecten als Woodstone, Schalkwijk en Dijkgraafplein zijn voorbeelden van samenwerkingen waarin wederzijds vertrouwen en korte lijnen centraal stonden. Door al vroeg betrokken te zijn bij planvorming, konden we bijdragen aan realistische planningen, solide ontwerpen en een voorspelbare uitvoering.

Ketenpartners, leveranciers en onderaannemers

Onze ketenpartners spelen een cruciale rol in het realiseren van onze projecten. De afgelopen jaren hebben we bewust gestuurd op het verkleinen en versterken van ons leveranciersnetwerk. Hierdoor is de samenwerking dieper en effectiever geworden. In 2025 hebben we opnieuw belangrijke stappen gezet op het gebied van veiligheid en procesoptimalisatie. Samen met leveranciers van onder andere kozijnen hebben we gewerkt aan het verbeteren van hijsveiligheid, het uitfaseren van risicovolle hulpmiddelen en het uniform maken van werkmethoden. Ook bij innovaties, zoals prefab badkamers, HSB-elementen en Drystack-technieken, betrekken we onze ketenpartners actief. Dit leidt niet alleen tot hogere kwaliteit, maar ook tot kortere bouwtijden en minder faalkosten.

Bewoners, omwonenden en de lokale gemeenschap

Bij binnenstedelijke projecten hebben bewoners en omwonenden direct te maken met onze aanwezigheid. De impact op de leefomgeving kan groot zijn, en daarom vinden wij het belangrijk dat zij tijdig en duidelijk worden geïnformeerd. We houden de lijnen kort, communiceren laagdrempelig en zorgen dat vragen snel worden beantwoord, zodat er ruimte blijft voor begrip en vertrouwen.

Al onze projecten worden aangemeld bij Bewuste Bouwers, de landelijke gedragscode voor verantwoord en omgevingsbewust bouwen. Binnen deze gedragscode worden projecten beoordeeld volgens drie niveaus: onder de norm, op de norm en boven de norm. Bij veel van onze projecten scoren wij boven de norm. Dat laat zien dat onze inzet op veiligheid, netheid, respectvolle omgang en goede omgevingscommunicatie zichtbaar wordt gewaardeerd door onafhankelijke audits.

Gemeenten, provincies en andere overheden

De Nijs heeft doorlopend contact met overheden op verschillende niveaus. In 2025 zijn deze gesprekken vaak gericht geweest op vergunningverlening, mobiliteit en netcongestie. Binnenstedelijke projecten vragen om nauwe afstemming over logistiek, veiligheid en bereikbaarheid. Daarnaast zijn duurzaamheidseisen, zoals MPG-normen of emissieloos werken, regelmatig onderwerp van gesprek. Door vroegtijdig betrokken te zijn bij planprocedures en beleidsontwikkeling, kunnen wij onze expertise inbrengen en zorgen voor realistische en uitvoerbare plannen. Dit helpt om vertraging te beperken en projecten voorspelbaar en beheersbaar te houden.

Brancheorganisaties, onderwijsinstellingen en opleidingspartners

Samenwerking met onderwijs en brancheorganisaties blijft belangrijk om het vak aantrekkelijk te houden en nieuwe generaties op te leiden. Via ESPEQ Bouwopleidingen, Bouwmensen en samenwerkingen met scholen en opleidingen investeren we in instroom. Ook zijn we actief betrokken bij bouwbrede initiatieven voor veiligheid, innovatie en duurzaamheid. Kennisdeling speelt hierbij een belangrijke rol: door ervaringen en inzichten te delen, brengen we de sector samen verder.

Stakeholderdialogen in 2025

Het jaar 2025 stond in het teken van intensieve samenwerking in de keten. Er vonden gesprekken plaats rondom veiligheid, waar leveranciers en partners gezamenlijk nieuwe afspraken maakten over veilig werken op onze bouwplaatsen. Ook onze praktijkdagen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan kennisdeling: hier kwamen medewerkers van De Nijs, Wicon en diverse leveranciers bij elkaar om gestandaardiseerde oplossingen te ontwikkelen voor HSB-details, prefab elementen en kwaliteitsborging. Verder hebben we met gemeenten en opdrachtgevers gesproken over uitdagingen zoals netcongestie en vergunningprocedures. Deze gesprekken hebben geleid tot betere projectafspraken, heldere planningen en snellere besluitvorming.

Stakeholderinput speelde ook een rol bij innovatie: ervaringen uit projecten zoals De Houten Leeuw en IKEC Hoorn hebben ons geholpen bij de verdere professionalisering van houtbouw, de standaardisatie van onze HSB-detaillering en de ontwikkeling van losmaakbare bouwconcepten.

Hoe stakeholderinput onze strategie versterkt

De inzichten die we in 2025 hebben opgedaan, sluiten nauw aan bij onze strategische koers. De gesprekken met stakeholders bevestigen dat samenwerking in de keten, vakmanschap, innovatie en duurzaam bouwen steeds belangrijker worden. Door actief te luisteren en de dialoog te blijven voeren, kunnen we onze processen aanscherpen en onze organisatie klaarstomen voor de toekomst. Stakeholderfeedback heeft direct invloed gehad op onze keuzes rondom houtbouw, circulair bouwen, kwaliteitsverbetering en het verder versterken van veiligheidscultuur.

Vooruitblik 2026

In 2026 zetten we verdere stappen in het verdiepen van onze relaties. We blijven investeren in vaste ketenpartners, breiden onze bewonerscommunicatie uit met digitale middelen en versterken de samenwerking met gemeenten en onderwijsinstellingen. Daarnaast blijft veiligheid centraal staan in al onze gesprekken en projecten. Door ook in 2026 bewust aandacht te besteden aan de wensen, verwachtingen en zorgen van stakeholders, bouwen we verder aan duurzame relaties en blijven we samen werken aan kwalitatief sterke, veilige en toekomstbestendige projecten.

***Luisteren vandaag
versterkt onze keuzes
voor morgen***

Project Noorderlicht is aanwinst voor Warmenhuizen



Bart Deen

Noorderlicht. Een nieuwe wijk op de grens van Warmenhuizen en Tuitjenhorn waar tot grote tevredenheid gewoond wordt door starters, ouderen en vluchtelingen uit Oekraïne. Een mooi resultaat van een mooie bouwproces. “Met nauwelijks opleverpunten, een minimale hoeveelheid bouw- en sloopafval én een fantastische samenwerking met de omgeving is dit een heel positief project”, vertelt uitvoerder Bart Deen. “Ik zou het zo weer doen.”

Het project Noorderlicht is een woningbouwproject met een breed maatschappelijk doel. De eerste fase van het project richtte zich op onderdak bieden aan de grote stroom vluchtelingen uit Oekraïne. De tweede fase – die werd opgeleverd in 2025 - richtte zich meer op starters en ouderen uit Warmenhuizen, Tuitjenhorn en omgeving. “De Nijs heeft hier in opdracht van woningcorporatie Wooncompagnie 62 beneden-bovenwoningen gerealiseerd”, vertelt Bart

Deen. Hij is uitvoerder en richt zich met name op de middelgrote werken. Project Noorderlicht is hem op het lijf geschreven. “Deze beneden-bovenwoningen zijn gerealiseerd als traditioneel bouwproject”, licht hij toe. “Met kalksteenwanden, betonnen vloeren en dakpannen. Het is heel mooi geworden.”

***Minimale hoeveelheid
bouw- en sloopafval,
nauwelijks oplever-
punten, én een fantasti-
sche samenwerking
met de omgeving***

Focus op oplevering

Al tijdens het project werden heldere afspraken gemaakt over de oplevering. “Nog voordat de woningen definitief werden opgeleverd, is overgegaan tot een vooropname”, licht Bart toe. “Met een opzichter vanuit de woningbouwvereniging is een inspectie uitgevoerd. Naar aanleiding van

deze inspectie konden eigenlijk alle punten al worden opgelost. Dit woningbouwproject bestaat uit acht blokken en van twee blokken waren zelfs helemaal geen opleverpunten. Dat was een heel mooi en prettig verlopen opleverproces.”

Geen bouw- en sloopafval

Waar Bart ook trots op terugkijkt, is het proces rondom de afvalscheiding van de bouwplaats. “De bouwplaats bevindt zich midden in een wijk”, zegt hij. “Hoe kun je dan toch goed afval scheiden? Daar hebben wij samen met afvalverwerker GP Groot over nagedacht vanuit een stellig uitgangspunt: géén bouw- en sloopafval. Dat is een ontzettend ambitieus doel. Hoe konden we dat bereiken?”

De oplossing werd gevonden in het gebruik van rolcontainers van 1100 liter en gascontainers 2850 liter. “Voor iedere afvalstroom werd een aparte container gebruikt: een container voor folie, een container voor tempex, een container voor harde kunststoffen zoals PVC en zelfs een aparte container voor alle bandjes die rondom de kalkzandstenen zitten.”

Voor iedere afval-stroom werd een aparte container gebruikt

Maar, met uitsluitend aparte containers ben je er niet. Het correct scheiden van afval zit óók in gedrag. “Daarom hebben wij ervoor gezorgd dat de bakken altijd in de buurt stonden”, stelt Bart. “Afval



scheiden moet je zo gemakkelijk mogelijk maken. Dat vraagt om goede voorbereiding, veel ruimte en goede sturing. En dat hebben we goed gedaan.”

En of het project helemaal gerealiseerd is zonder bouw- en sloopafval? “Nee”, moet Bart toegeven. “Al zou dat een utopie zijn. Maar, we hebben het wel enorm teruggedrongen. Het bouw- en sloopafval dat er nog wél was, hebben we afgevoerd met een perscontainer. Het grote voordeel daarvan was dat hij veel minder frequent geleegd hoefde te worden. Zo waren ook veel minder vervoersbewegingen nodig.”

Thuiswedstrijd

Voor De Nijs was het lokale project een fantastische thuiswedstrijd. “Zo’n nieuwe wijk betekent veel voor het dorp”, stelt Bart tot slot. “Inmiddels wordt hier fijn gewoond. De jeugd heeft een plek gevonden. En voor onze jongens was het ook een leuk project om aan te werken. Sommigen kwamen zelfs op de fiets! Mogelijk dat in de toekomst in dit gebied nog een ontwikkeling plaatsvindt. Dat zou heel leuk zijn. Wij zijn erbij! Zoiets zou ik zo weer doen!”

**Een plek waar jong en oud,
nieuwkomers en starters,
samen een thuis vinden**



ONZE AMBITIE EN STRATEGIE

Als ontwikkelende bouwer willen wij duurzaam en betaalbaar bouwen in complexe, veelal binnenstedelijke omgevingen. Dat doen we met oog voor wat er al is, voor de mensen die er wonen en werken en voor de generaties die volgen. Als familiebedrijf staan we voor korte lijnen, heldere afspraken en een nuchtere manier van samenwerken: we zeggen wat we doen, en doen wat we zeggen. Vakmanschap, betrouwbaarheid en onze ‘wat kan wél’-mentaliteit vormen het fundament van alles wat we maken.

Onze kracht ligt in binnenstedelijk maatwerk en het co-creatief ontwikkelen van projecten. We koppelen ontwikkelkracht aan maakbaarheid en sturen vanaf de voorkant op logistiek, planning en betaalbaarheid. Daarbij kiezen we waar mogelijk voor prefab, biobased houtbouw en losmaakbare oplossingen. Standaardisatie en het principe ‘in één keer goed’ zorgen voor voorspelbare kwaliteit en minder faalkosten.

De strategische koers

Onze strategie draait om praktische vooruitgang: elke dag een beetje beter. Door te werken met voorspelbare processen en realistische planningen, én door te sturen op financiële gezondheid, blijven we investeren in onze mensen, in innovatie en in duurzame samenwerkingen. Onze koers is opgebouwd uit vier speerpunten die naadloos aansluiten op onze kernwaarden veiligheid, duurzaamheid en integriteit. Hiermee blijven we trouw aan wat voor ons belangrijk is én nemen we verantwoordelijkheid voor onze impact op mens, maatschappij en milieu.

***Duurzaam en betaalbaar
bouwen begint bij
realistische keuzes***

Onze vier speerpunten

1. Klant- en marktgerichtheid

Bij De Nijs geloven we dat projecten pas echt slagen wanneer we vanaf het begin samen optrekken met onze opdrachtgevers. Daarom zitten we vroeg aan tafel bij corporaties, gemeenten, beleggers en ontwikkelaars. We vertalen hun ambities naar plannen die technisch kloppen, financieel haalbaar zijn én passen binnen de stedelijke context. In een markt die voortdurend in beweging is, maken korte lijnen en transparante communicatie het verschil. We denken actief mee over planvorming, beschikbaarheid van locaties, bouwlogistiek en de gevolgen van netcongestie of vergunningprocedures. Even belangrijk is dat we bewoners en omwonenden zorgvuldig meenemen in de plannen. Zeker in dichtbebouwde gebieden is dat essentieel voor draagvlak en voorspelbaarheid. Zo bouwen we aan duurzame relaties: eerlijk, helder en vanuit wederzijds vertrouwen.

***Alles wat we doen
draait om
samen beter bouwen***

2. Excellent presteren

Excellent presteren betekent voor ons: wat we doen, doen we goed. Hiervoor werken we met gestandaardiseerde processen, uniforme kwaliteitsdetails en waar het kan met prefabricage. Dat zorgt voor rust op de bouwplaats, minder faalkosten en een voorspelbare oplevering. Dankzij digitale hulpmiddelen zoals BIM en Dalux hebben alle betrokkenen altijd inzicht in de actuele stand van het werk. Dat versterkt de samenwerking en voorkomt verrassingen. Onze bouwteams sturen strak op veiligheid, planning, kwaliteit en logistiek. Door vooraf door te denken en in uitvoering discipline te houden, minimaliseren we hinder, verhogen we productiviteit en wordt het resultaat beter. Zo blijven we herkenbaar als betrouwbare bouwer in complexe binnenstedelijke omgevingen.

3. Innovatie en digitale transformatie

Innoveren doen we niet omdat het moet, maar omdat het ons werk beter maakt. We investeren gericht in digitale middelen zoals BIM gestuurde processen, parametrisch ontwerpen en datagedreven besluitvorming. Deze ontwikkeling zorgt voor betere voorbereiding, minder fouten en meer grip tijdens de uitvoering. Daarnaast passen we waar mogelijk prefab badkamers, houtbouw of circulaire elementen toe. Met mock-ups en standaardaansluitingen maken we de kwaliteit van houtskeletbouw en prefab gevelementen herhaalbaar en voorspelbaar.

4. Focus op de medewerker

Onze mensen vormen de kern van ons succes. Hun vakmanschap, betrokkenheid en oplossingskracht maken het verschil op de bouwplaats én in de ontwikkeling. Daarom investeren we continu in een veilige, prettige en professionele werkomgeving. We richten ons op het aantrekken van jong talent en het behoud van ervaren vakmensen. Door hen ruimte, vertrouwen en groeikansen te bieden, bouwen we aan een sterke organisatie die meebeweegt met de markt en klaar is voor de toekomst.

WAARDE CREATIE MODEL

Bij De Nijs bouwen we niet alleen woningen, scholen of winkels. We bouwen ook aan vertrouwen, vakmanschap en een leefomgeving waar mensen prettig kunnen wonen en werken. Ons waarde creatie model laat zien hoe we dat doen. Het is eigenlijk niets anders dan het verhaal achter onze projecten: wat we erin stoppen, wat we ervan leren en wat het uiteindelijk oplevert voor bewoners, opdrachtgevers, onze mensen én de maatschappij.

We bouwen aan waarde voor mens, maatschappij en milieu

Het model helpt ons om overzicht te houden in een steeds complexere wereld. Het maakt zichtbaar hoe keuzes die we vandaag maken, bijvoorbeeld over materialen, veiligheid of samenwerking, invloed hebben op de kwaliteit van morgen.

Input: wat we nodig hebben om goed te kunnen bouwen

Alles begint bij onze mensen. Hun vakmanschap, betrokkenheid en nuchtere aanpak bepalen de kwaliteit van onze projecten. Daarnaast werken we met moderne middelen: van ons materieel en de timmerfabriek tot slimme digitale modellen en een solide financiële basis. En minstens zo belangrijk: onze vaste partners en leveranciers, met wie we door de jaren heen een hechte samenwerking hebben opgebouwd. Samen weten we wat we aan elkaar hebben en hoe we projecten voorspelbaar en veilig kunnen uitvoeren.

Wat we doen: onze activiteiten en manier van werken

Bouwen in binnenstedelijke omgevingen vraagt om slim organiseren. Daarom brengen we vanaf de start de kennis van onze partners samen: ontwerpers, bouwers, leveranciers en adviseurs. Zo vertalen we de wensen van opdrachtgevers naar plannen die technisch haalbaar zijn, betaalbaar blijven en zo min mogelijk hinder veroorzaken.

We standaardiseren waar het kan, zodat kwaliteit herhaalbaar is. Tegelijkertijd blijven we vernieuwen: met prefab oplossingen, houtbouw, losmaakbare details en slimme digitale hulpmiddelen. Deze combinatie van traditie en vernieuwing past precies bij De Nijs: nuchter, efficiënt en gericht op het beste resultaat.

Resultaten: wat onze projecten opleveren

Wat we bouwen, leveren we op zoals afgesproken, met aandacht voor vakmanschap, planning en kwaliteit. Elke woning, school of voorziening is een concreet resultaat van samenwerking, slim denken en veilig werken. Om onszelf scherp te houden, meten we hoe projecten verlopen. Niet om te sturen op cijfers om de cijfers, maar om te leren: waar ging het goed, waar kan het beter en waar kunnen we processen slimmer inrichten? Zo blijven projecten voorspelbaar, klanten tevreden en faalkosten laag.

Bijdrage en impact: waarom het ertoe doet

Onze impact is zichtbaar in de wijken en steden waar we actief zijn. We bouwen gebouwen die tientallen jaren meegaan en waarin mensen zich thuis voelen. Door bewuste materiaalkeuzes, elektrische inzet op de bouwplaats en slimme bouwmethoden verkleinen we onze impact op het milieu. Zo dragen we stap voor stap bij aan betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig bouwen.

En natuurlijk gaat het ook om trots. Trots van de mensen op de bouw, van de kopers en huurders, van bewoners en van partners. Die trots is een belangrijk deel van onze waardecreatie en precies wat ons drijft.

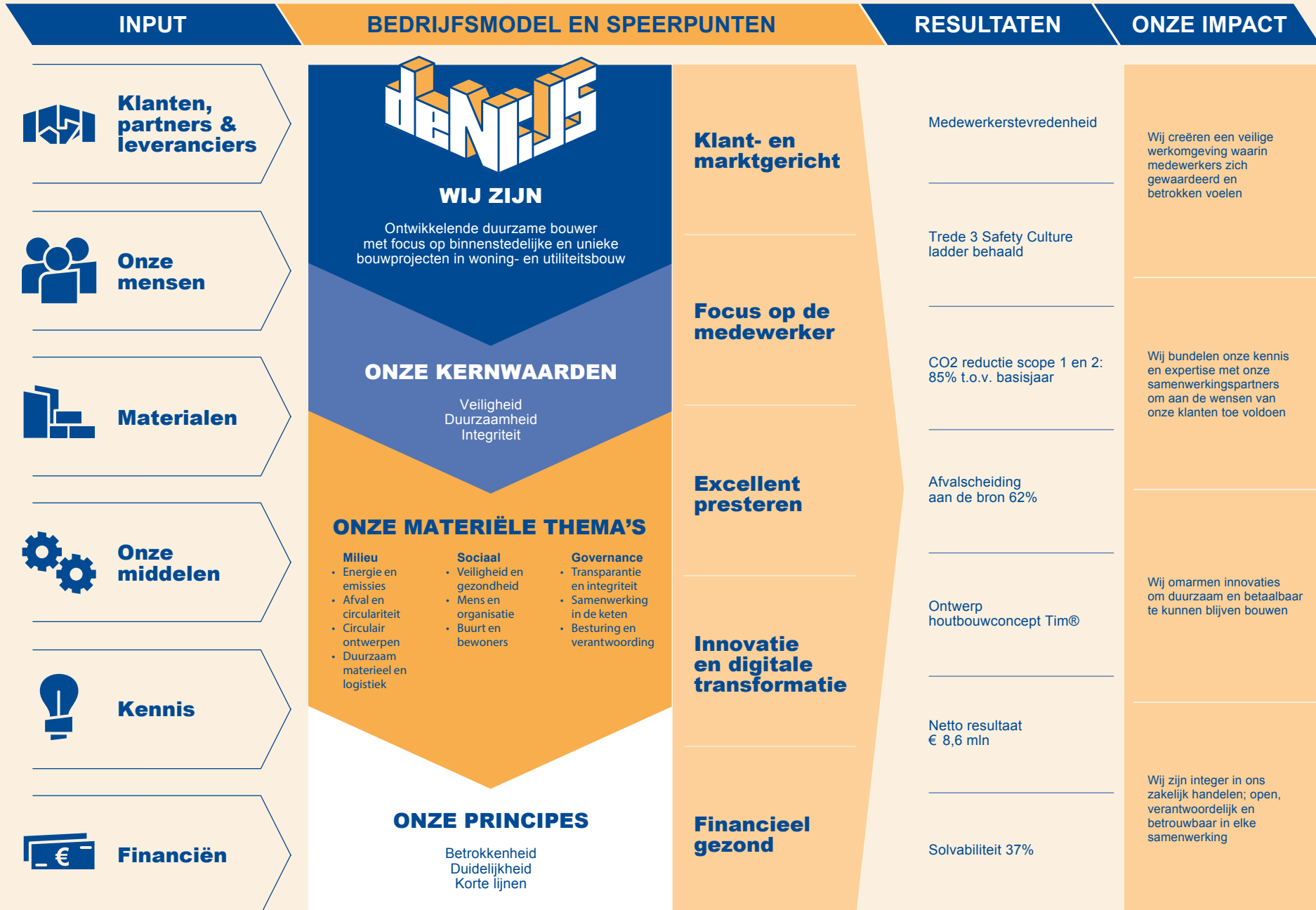
Materiële thema's: de onderwerpen waar we écht verschil maken

Onze materiële thema's geven richting aan hoe wij bij De Nijs waarde creëren. Ze laten zien waar onze impact het grootst is en waar we als organisatie bewust op sturen. Deze thema's zijn vastgesteld in samenspraak met onze belangrijkste stakeholders en vormen de basis voor ons beleid op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, samenwerking en goed bestuur.

In lijn met internationale rapportagestandaarden zijn de thema's geordend volgens ESG: Environmental, Social en Governance. Deze indeling sluit goed aan bij onze eigen manier van werken en maakt helder hoe wij de verschillende aspecten van onze impact structureren en borgen.

***Onze impact reikt
verder dan vandaag
en het project***

WAARDE CREATIE MODEL



Stadgenoot en De Nijs zetten samen de schouders onder woningbouw voor Amsterdam



Egbert Dekker

Het project Kubus Katrijp is nog niet eens opgeleverd of de volgende samenwerking tussen woningcorporatie Stadgenoot en De Nijs staat alweer klaar. Zowel in de Van der Kunbuurt als in Hoekenes starten binnenkort nieuwe projecten. De samenwerking bevalt voor Stadgenoot uitstekend. “De Nijs is proactief, zorgvuldig, open en gedegen,” spreekt directeur Egbert Dekker. “Dat is zeer prettig samenwerken en smaakt dus naar meer.”

Egbert Dekker is directeur Vastgoed en Ontwikkeling bij de Amsterdamse woningcorporatie Stadgenoot; een baan die uitstekend bij hem past. “Ik woon in Amersfoort, maar werk al jarenlang met ontzettend veel plezier in Amsterdam”, begint hij te vertellen. “Deze stad heeft een geheel eigen dynamiek en brengt flinke uitdagingen met zich mee. We hebben te maken met beperkte ruimte, diverse culturen en andere grootstedelijke opgaven.

Dat maakt het leuk. Dat vinden wij niet alleen; dit soort binnenstedelijke ontwikkeling is ook De Nijs op het lijf geschreven. We werken al jaren naar goede tevredenheid met elkaar samen.”

Volgens Egbert zit dat onder andere in de proactieve houding van De Nijs. “Daarnaast is deze aannemer zorgvuldig en gedegen,” zegt hij. “Ze komt met voorstellen en neemt haar verantwoordelijkheid. Dat werkt prettig samen.”

Dat is zeer prettig samenwerken en smaakt dus naar meer

Kubus Katrijp

Kubus Katrijp is een van de projecten waar Stadgenoot een partner voor zocht. “Dit project bevindt zich in Amsterdam Noord en bestaat uit 257 woningen, waarvan 152 sociale huurwoningen en 105 koopwoningen,” vervolgt Egbert. “Om dit project

te realiseren hebben we een tender uitgeschreven die De Nijs gewonnen heeft. Voor hen was het project tweeledig: De Nijs heeft de koopwoningen ontwikkeld én voor ons de sociale huurwoningen gebouwd en turnkey opgeleverd.”

En dat heeft De Nijs volgens Dekker goed gedaan. “Er lag al een schetsontwerp, maar verder heeft De Nijs alles opgepakt”, zegt hij. “Van planologische ontwikkeling tot het aanvragen van de omgevingsvergunning en alle zaken rondom de bouw. Uiteraard is dat voortdurend in overleg gegaan. Ook als wij wensen of eisen hadden kwam De Nijs met nette voorstellen. Dat ging uiterst oplossingsgericht.”

Ik moet toegeven dat ik onder de indruk ben van wat hier is gerealiseerd

Indrukwekkend

Inmiddels is het project bijna af. “Ik moet toegeven dat ik echt onder de indruk ben van wat hier is gerealiseerd,” stelt Dekker. “Het volume is indrukwekkend en bovendien is de uitvoering zeer zorgvuldig gedetailleerd gedaan. Ik kom niet heel vaak in die hoek, maar als ik er ben, kijk ik mijn ogen uit. Dat moet voor de toekomstige bewoners ook een heel fijne plek zijn.”

Hoekenes

Voor Stadgenoot smaakt de samenwerking met De Nijs dus naar meer. “Er staan zelfs al twee



projecten op stapel,” voegt Egbert lachend toe. “Een daarvan is Hoekenes. Daar gaan we de 88 kleine duplexwoningen slopen zodat hier ongeveer 150 nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. De nieuwe woningen gaan we verhuren in het middensegment. Ook komen er koopwoningen. Deze worden via De Nijs verkocht. Dit wordt dus ook weer een samenwerking in bouwen en ontwikkelen. Precies waar De Nijs goed in is.”

Het laatste project bevindt zich langs de Amstel. “Dat is in de Van der Kunbuurt, vlakbij het Amstel station,” stelt Egbert Dekker. “Dat wordt een heel groot project waarbij De Nijs 400 sociale huurwoningen gaat realiseren. Direct hiernaast bouwt Ballast Nedam de andere 365 woningen. Al met al geeft dat een prachtige bijdrage aan de grote woningbehoefte van de stad. Soms blijf ik me daar zelf ook over verbazen. Maar het is gewoon zo: zo’n stad is nooit af.”

RESULTATEN

Klant- en marktgerichtheid

Beheerst meebewegen in een veranderende markt

Voor De Nijs betekent klant- en marktgerichtheid dat wij ontwikkelingen in de markt niet alleen volgen, maar er ook voorspelbaar en beheerst op inspelen. In een sector waarin regelgeving, duurzaamheidseisen en marktdynamiek steeds bepalender worden, vraagt dat om een combinatie van flexibiliteit en structuur. Onze visie is gebaseerd op drie samenhangende uitgangspunten:

- wij spelen actief in op veranderingen in de markt;
- wij benutten innovatie om duurzaam en betaalbaar te blijven bouwen;
- wij bundelen onze kennis met die van samenwerkingspartners om blijvend aan de verwachtingen van klanten te voldoen.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor onze organisatiedoelen én voor de manier waarop wij onze prestaties beoordelen.

Sturing via duidelijke organisatiedoelen

Om klant- en marktgerichtheid concreet te maken, heeft De Nijs doelen geformuleerd die richting geven aan onze keuzes en investeringen:

- aantoonbaar voldoen aan wet- en regelgeving;
- bijdragen aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord;
- sturen op een klanttevredenheid die aansluit bij de markt;
- het leveranciersbestand beheersbaar houden en gericht professionaliseren;
- samenwerken met partners die aantoonbaar presteren op kwaliteit en veiligheid.

Deze doelen zijn nadrukkelijk bedoeld als sturingsinstrument, niet als vrijblijvende ambities.

Compliance en betrouwbaarheid als randvoorwaarde

In 2025 is verdere invulling gegeven aan onze verantwoordelijkheid op het gebied van wet- en regelgeving. Een belangrijk aandachtspunt hierbij was de Wet DBA. De volledige inhuur van zzp'ers is ondergebracht in één centraal en aantoonbaar werkbaar proces.

Door het werken met goedgekeurde overeenkomsten, periodieke zelfstandigheidstoetsen en centrale dossiervorming, voldoet De Nijs aantoonbaar aan de geldende eisen. Voor opdrachtgevers en ketenpartners betekent dit duidelijkheid, transparantie en beperking van juridische risico's.

Klanttevredenheid: sturen op samenhang in de keten

De klanttevredenheid in 2025 bevestigt dat De Nijs in de vroege fases van projecten goed aansluit op de verwachtingen van klanten. In latere fases, waar uitvoering, planning en communicatie samenkomen, zien we ruimte voor verdere verbetering. Deze uitkomsten worden gebruikt om processen consistent te maken en de samenhang tussen verkoop, realisatie en nazorg verder te versterken. Niet om te sturen op cijfers alleen, maar om de totale klantbeleving voorspelbaarder te maken.

Ketenpartners: kwaliteit boven volume

In 2025 is verder gewerkt aan het beheersbaar maken en professionaliseren van het leveranciersbestand. De focus ligt daarbij niet op snelheid, maar op kwaliteit en continuïteit.

Het aantal voorkeursleveranciers is verder afgebakend en de samenwerking is verdiept via raam- en samenwerkingsovereenkomsten. Prestatiemetingen bij leveranciers geven structureel inzicht in veiligheid en kwaliteit. Waar prestaties achterblijven, worden gerichte verbeterafspraken gemaakt. Deze aanpak draagt bij aan stabielere projecten en verkleint afhankelijkheden voor opdrachtgevers.



De resultaten van 2025 laten zien dat klant- en marktgerichtheid bij De Nijs steeds nadrukkelijker wordt gestuurd vanuit beheersing, betrouwbaarheid en lange termijnrelaties. Niet alle thema's zijn al volledig uitgekristalliseerd, maar de richting is duidelijk en onderbouwd.

Deze manier van werken vormt de basis voor verdere stappen op het gebied van excellent presteren en innovatie, die in de volgende hoofdstukken worden toegelicht.

Excellent presteren

Grip op het proces, ruimte voor vakmanschap

Excellent presteren betekent voor De Nijs dat wij onze projecten beheerst, zorgvuldig en voorspelbaar realiseren. Niet door steeds harder te werken, maar door continu te kijken hoe het werk slimmer, beter en consistent kan worden georganiseerd. Goed doordachte processen vormen daarbij de basis. Ze zorgen voor duidelijkheid, verminderen faalkosten en geven onze mensen de ruimte om hun vakmanschap optimaal in te zetten.

Die manier van werken vraagt om discipline én om een lerende houding. We verbeteren niet met grote sprongen, maar door elke dag kleine stappen te zetten die samen leiden tot structurele vooruitgang.

Sturen op doorlooptijd en productiviteit

Vanuit deze visie sturen wij op twee samenhangende doelen: het verkorten van de gemiddelde doorlooptijd van projecten en het verhogen van de productie per medewerker. Deze doelen zeggen iets over de effectiviteit van onze processen en de mate waarin we erin slagen om mensen, middelen en kennis op het juiste moment in te zetten.

Kortere doorlooptijden ontstaan niet vanzelf. Ze zijn het resultaat van goede keuzes aan de voorkant van het project, een zorgvuldige voorbereiding en een uitvoering waarin rust en overzicht centraal staan. Door processen beter op elkaar af te stemmen, wordt het werk voorspelbaarder en neemt de productiviteit toe zonder dat dit ten koste gaat van kwaliteit of veiligheid.

Beter ontwerpen en voorbereiden

Een belangrijk deel van excellent presteren zit vóór de start op de bouwplaats. In 2025 is daarom verder geïnvesteerd in slimmer ontwerpen en beter voorbereiden. Door eerder keuzes te maken en uitgangspunten scherper vast te leggen, worden wijzigingen tijdens de uitvoering beperkt en ontstaat meer grip op het proces.

Dit zien we onder andere terug in het vaker werken met beproefde detailleringen en standaardansluitingen, met name bij gevels en houtskeletbouw. Door deze kennis organisatiebreed te benutten en structureel te delen tussen ontwerp, werkvoorbereiding en uitvoering, neemt de maakbaarheid toe en worden herstelwerkzaamheden voorkomen. Het resultaat is een soepelere uitvoering en minder verstoringen tijdens het bouwproces.

Efficiënter bouwen: leren door te doen

In de uitvoering is in 2025 verder gewerkt aan efficiëntere bouwmethodes die passen bij de schaal en complexiteit van onze projecten. Houtbouw is daarvan een duidelijk voorbeeld. De Nijs kiest hier bewust voor een gefaseerde aanpak: klein beginnen, ervaring opdoen en vervolgens bijstellen. Elke volgende toepassing bouwt voort op de lessen uit eerdere projecten. Dit heeft

geresulteerd in Tim®. Een met LEVS architecten en Adviesbureau Lüning ontworpen houtbouwconcept dat vanuit knooppunten is opgezet. Het concept is op de Provada 2025 gepresenteerd. Momenteel werken we bij het project Boeierstraat met dit concept en gebruiken we dit bij houtbouw tenders.

Deze manier van werken sluit aan bij onze overtuiging dat innovatie alleen waardevol is wanneer deze beheersbaar wordt toegepast. Door houtbouw stap voor stap te ontwikkelen, verbeteren ontwerp, logistiek en montagevolgorde vanzelf. De opgedane kennis wordt vervolgens herhaald en verfijnd, waardoor projecten sneller en consistentier kunnen worden gerealiseerd.

Ook op andere onderdelen draagt efficiënter bouwen bij aan betere prestaties. Denk aan de toenemende inzet van prefab elementen, een strakkere bouwlogistiek in binnenstedelijke gebieden en een betere fasering van werkzaamheden. Deze verbeteringen verkorten doorlooptijden en zorgen voor meer continuïteit op de bouwplaats.

Minder faalkosten, meer rust in projecten

Naast bouwmethodes is in 2025 verder gewerkt aan het optimaliseren van processen binnen projecten. De focus ligt daarbij op het verminderen van faalkosten en het creëren van rust. Dat gebeurt niet door extra lagen van controle toe te voegen, maar door processen eenvoudiger en eenduidiger te maken.

Heldere overdrachten tussen werkvoorbereiding en uitvoering, duidelijke afspraken over kwaliteit en het tijdig signaleren van afwijkingen zorgen ervoor dat problemen eerder worden opgelost. Hierdoor neemt het aantal herstelwerkzaamheden af en kunnen projectteams zich beter concentreren op de voortgang en kwaliteit van het werk. Deze rust werkt door in de hele organisatie en draagt bij aan een efficiëntere inzet van mensen en middelen.

Samen beter presteren op de bouwplaats

Excellent presteren is niet alleen een interne aangelegenheid. De samenwerking op de bouwplaats speelt een minstens zo grote rol. Door vaker te werken met vaste partners en duidelijke werkafspraken, ontstaat meer onderling begrip en een betere afstemming in de uitvoering. Deze manier van samenwerken leidt tot efficiëntere werkvolgordes,

minder afstemmingstijd en een hogere kwaliteit van het eindresultaat. Voor opdrachtgevers vertaalt zich dat in een stabielere bouwproces en minder verrassingen tijdens de uitvoering.

Innovatie en digitale transformatie

Gericht vernieuwen, stap voor stap

Innovatie en digitale transformatie zijn voor De Nijs geen einddoel op zichzelf. Wij vernieuwen niet om het vernieuwen, maar zetten innovatie bewust en gericht in om duurzaam te blijven bouwen en onze manier van werken continu te verbeteren.

Nieuwe technologieën en digitale toepassingen zien wij als middelen die helpen om processen beter te organiseren, beter te beheersen en toekomstbestendig te maken. Daarbij blijven vakmanschap, ervaring en samenwerking leidend. Innovatie ondersteunt het werk, maar vervangt het niet.

Organisatie-doelen: innovatie in dienst van prestaties

De inzet op innovatie en digitale transformatie staat daarmee direct in dienst van onze organisatie-doelen. Door gerichte vernieuwing en betere ondersteuning van processen werken wij aan het verlagen van de gemiddelde doorlooptijd van projecten en het verhogen van de omzet per medewerker. Innovatie helpt ons om slimmer te werken, beter inzicht te krijgen in onze prestaties en eerder bij te sturen waar nodig. Niet door harder te werken, maar door beter onderbouwde keuzes te maken en processen steeds verder te verfijnen.

Experimenteren met AI: verkennen met gezond verstand

In 2025 zijn de eerste stappen gezet met het verkennen van toepassingen van kunstmatige intelligentie. Deze experimenten bevinden zich nog in een verkennende fase en richten zich vooral op ondersteuning van bestaande werkzaamheden, bijvoorbeeld in analyse, voorbereiding en het structureren van informatie.

De Nijs kiest hierbij nadrukkelijk voor een nuchtere benadering. AI wordt gezien als hulpmiddel dat kan bijdragen aan efficiënter werken en betere

besluitvorming, niet als vervanging van menselijk inzicht. Door klein te beginnen en ervaringen zorgvuldig te evalueren, ontstaat inzicht in waar AI daadwerkelijk waarde toevoegt en waar niet.

Digitalisering en automatisering van processen

Naast experimenten met AI is in 2025 verder gewerkt aan het automatiseren en digitaliseren van processen. Deze stappen sluiten aan op de procesoptimalisaties die in het hoofdstuk Excellent presteren zijn beschreven. Door processen beter digitaal te ondersteunen, worden handmatige handelingen verminderd en wordt informatie consistent vastgelegd.

Dit draagt bij aan minder foutgevoeligheid, een betere overdraagbaarheid van informatie en meer inzicht in de voortgang van projecten. Automatisering helpt daarmee niet alleen om efficiënter te werken, maar ook om kwaliteit beter te borgen.

Datagedreven werken: inzicht als basis voor verbetering

Een belangrijk onderdeel van digitale transformatie is de stap naar meer datagedreven werken. In 2025 is verder gewerkt aan het benutten van beschikbare data om beter inzicht te krijgen in processen, prestaties en afwijkingen.

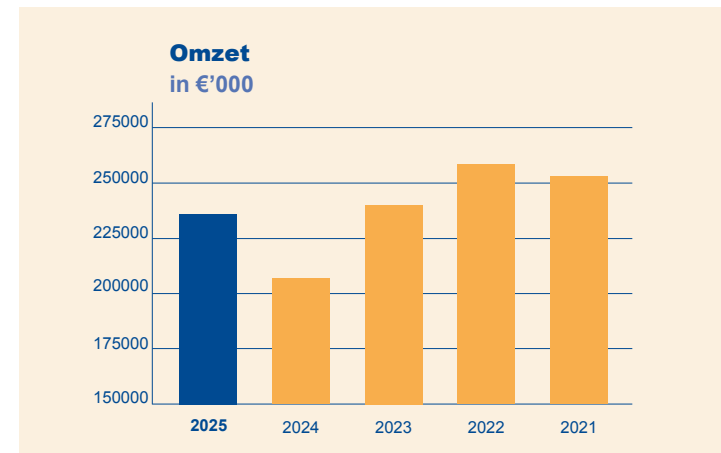
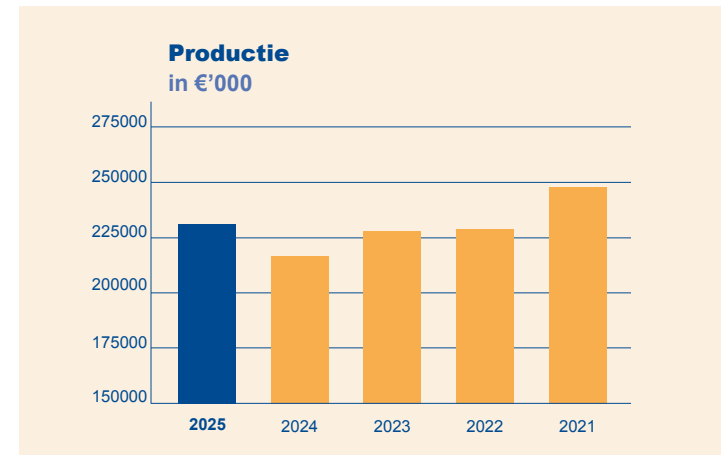
Door data gestructureerd te gebruiken, kunnen trends eerder worden herkend en kan gericht worden bijgestuurd. Dit gebeurt zowel op projectniveau als op organisatieniveau. Datagedreven werken ondersteunt daarmee het continu verbeteren van processen en draagt bij aan beter onderbouwde keuzes.

Innovatie als onderdeel van de dagelijkse praktijk

Wat de resultaten van 2025 laten zien, is dat innovatie bij De Nijs steeds meer onderdeel wordt van de dagelijkse praktijk. Niet als los programma, maar verweven met hoe projecten worden voorbereid en uitgevoerd. Door processen te optimaliseren, digitale ondersteuning te benutten en nieuwe technologieën gecontroleerd te verkennen, wordt innovatie concreet en toepasbaar. Deze aanpak voorkomt versnippering en zorgt ervoor dat vernieuwing daadwerkelijk bijdraagt aan betere prestaties, in plaats van extra complexiteit toe te voegen.

Financieel Omzet en productie

In 2025 hebben wij een omzetsniveau van € 235 miljoen gerealiseerd, ten opzichte van een omzetsniveau van € 206 miljoen in 2024, een toename van 14%. De productie nam eveneens toe van € 217 miljoen in 2024 tot € 233 miljoen in 2025. In 2025 is de systematiek van POC ('percentage of completion') nader verfijnd waardoor omzet en productie dicht bij elkaar komen te liggen en de omzet minder fluctueert ten opzichte van de productie. Onderstaand overzicht laat dat zien.



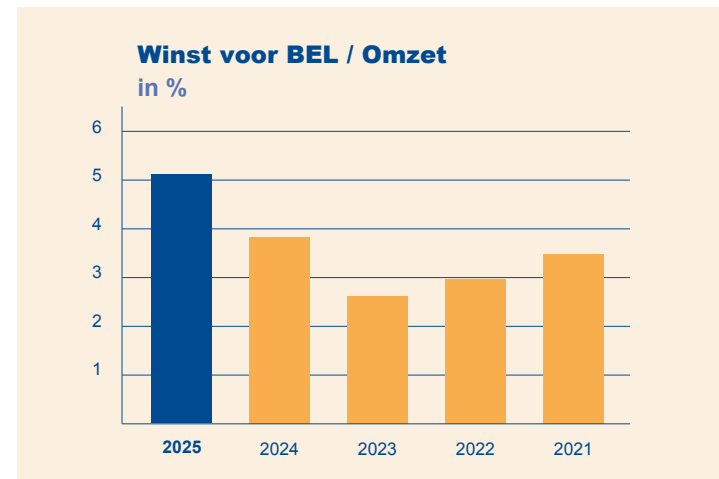
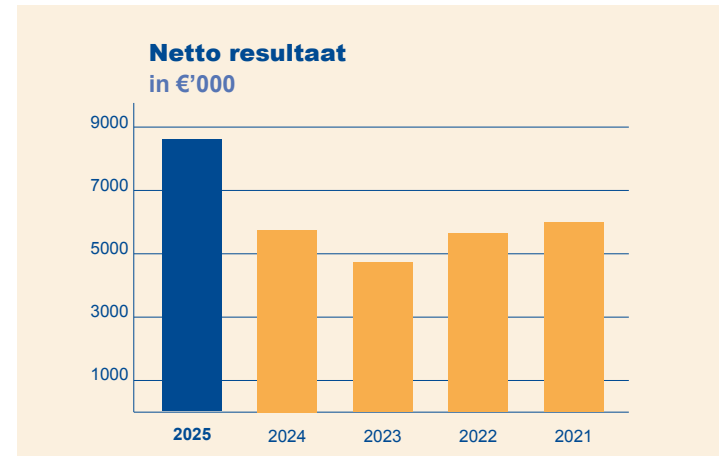
Resultaat

Over 2025 is een uitstekend resultaat behaald. Het resultaat na belastingen bedraagt € 8,6 miljoen ten opzichte van € 5,8 miljoen in 2024 en ligt ruim boven de begroting 2025. De positieve ontwikkeling van de brutomarge op de werken in 2025, de verfijning in de toepassing van de POC methode, met een eenmalig positief effect op de marge van € 900.000, gecombineerd met goede verkoopresultaten hebben tot dit resultaat geleid.

De hogere productie heeft het dekkingsresultaat op de algemene en materieelkosten verbeterd. Naar aanleiding van de uitkomsten 2024 is onderzocht in hoeverre deze kosten passend zijn bij de omvang van de organisatie en op een juiste wijze aan de diverse bedrijfsonderdelen worden toegerekend. Die toerekening hebben wij gedetailleerd uitgewerkt, met wat verschuivingen tussen de bouwactiviteiten en de ontwikkelactiviteiten. Tijdens dit proces is ook vastgesteld dat voor de beoordeling van het dekkingsresultaat de algemene winstdelingsregeling uit de winst moet komen en feitelijk geen onderdeel van de algemene kosten is. Deze regeling wordt vanaf 2025 in De Nijs holding opgenomen.

De dekking van de algemene kosten is eveneens geëvalueerd. De bouwactiviteiten hebben daarvoor al jaren een eenduidige systematiek die bij de ontwikkelactiviteiten projectmatig varieert. Met ingang van 2025 wordt nu ook bij de ontwikkelactiviteiten gebruik gemaakt van een eenduidige systematiek. Dit heeft in 2025 tot een eenmalige extra last geleid van € 920.000.

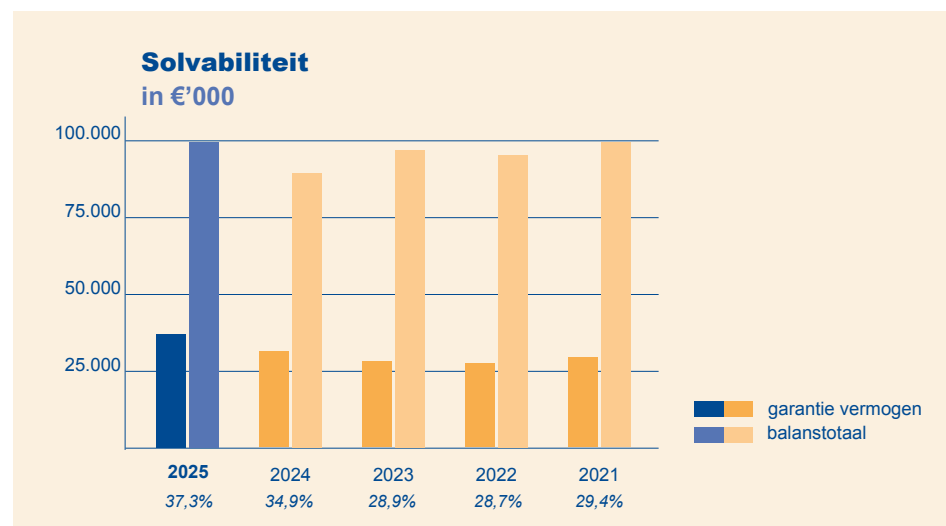
Aan onze doelstelling om een resultaat voor belastingen te realiseren van tenminste 3% hebben wij ruimschoots voldaan. Dit geeft vertrouwen naar de toekomst waar in de afgelopen jaren het behalen van een dergelijk percentage buitengewoon moeizaam was, zoals uit het hierna getoonde overzicht blijkt.



Solvabiliteit en liquiditeit

Met onze financiële partners (banken, verzekeraars, borginstellingen) zijn en blijven wij in overleg. De in 2025 geïntroduceerde kwartaalrapportages zijn met hen besproken, evenals het feit dat wij met ingang van 2025 alleen nog rapporteren op het niveau van De Nijs holding. Met hen zijn convenanten afgesproken over de solvabiliteitseis van 25% die aansluit bij onze eigen interne doelstellingen en nu wordt bepaald op basis van de jaarrekening van De Nijs holding.

In de afgelopen jaren hebben wij, door zowel een groot aantal investeringen in projectontwikkeling als door het opschuiven van productie, een forse druk op de liquiditeitspositie gehad. Met de Rabobank zijn wij daarover steeds in gesprek geweest. We hebben in 2025 de bestaande overeenkomst verlengd en zonder einddatum vastgelegd op een kredietlijn van € 15 miljoen per 1 juli 2026.



Op basis van de balans komt het solvabiliteitspercentage (garantievermogen/balanstotaal) uit op 37,3% in 2025 ten opzichte van 34,9% in 2024. Zoals uit het overzicht blijkt is het balanstotaal in 2025 met circa € 10 miljoen toegenomen, door een hogere omvang van de onderhanden werken positie.

Het percentage komt ruim uit boven de door ons intern gehanteerde norm van 25%. De financiële positie is goed te noemen.

Naast onze financiële partners bespreken wij onze resultaten met commissarissen, aandeelhouder, certificaathouders en onze medewerkers. Op 31 december 2025 maakten wij geen gebruik van de kredietfaciliteit bij de Rabobank en hebben wij kredietfaciliteiten via de borgmaatschappijen verstrekt van € 22,2 miljoen.

Waarde productie

De waarde van de productie beliep in 2025 € 233 miljoen (vorig jaar € 217 miljoen), een toename van 7,3 %. De waarde van de productie kunnen wij op de volgende wijzen weergeven:

	2025		2024	
	€	%	€	%
Bedrijfssectoren				
Opdrachtgevers	155.434.633	66,6	89.793.905	41,3
Eigen ontwikkeling	46.781.670	20,0	97.039.436	44,6
Samenwerkingsverbanden	31.131.979	13,4	30.624.108	14,1
	233.348.282	100,0	217.457.449	100,0
Activiteiten				
Woningbouw	182.151.787	78,0	137.960.950	63,4
Utiliteitsbouw	37.484.966	16,1	10.845.229	5,0
Renovatie en restauratie	13.711.529	5,9	68.651.270	31,6
	233.348.282	100,0	217.457.449	100,0
Geografisch				
Noord-Holland				
regio Amsterdam	123.593.430	53,0	189.818.830	87,3
regio Kennemerland	28.423.521	12,2	5.712.130	2,6
regio Hoorn	12.271.965	5,2	8.059.660	3,7
regio Alkmaar/Heerhugowaard	17.394.743	7,5	3.023.058	1,4
overige Noord-Holland	51.664.623	22,1	10.620.212	4,9
Overige Nederland	0	0,0	223.559	0,1
	233.348.282	100,0	217.457.449	100,0

Resultaten bedrijfsonderdelen

Projectontwikkeling

Als onderdeel van De Nijs bouw en ontwikkeling heeft M.J. de Nijs Projectontwikkeling BV in 2025 een resultaat behaald van € 742.943 ten opzichte van € 4.640.102 in 2024. Veel projecten waren en zijn in voorbereiding voor 2026, wat ook blijkt uit de lagere omzet van € 21,6 miljoen ten opzichte van € 83,1 miljoen in 2024. In 2025 is de toerekening van de algemene kostendekking aangepast met een eenmalig negatief effect op het resultaat van € 920.000.

Bouwbedrijf De Nijs

Als onderdeel van De Nijs bouw en ontwikkeling heeft Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen BV in 2025 een resultaat behaald van € 8.839.252 ten opzichte van € 954.680 in 2024. Het effect van de schuivende werken uit 2024 is geheel verdwenen. De toepassing van de POC ('percentage of completion') is verder verfijnd en voor alle werken gelijk gesteld. Dit heeft een eenmalig positief effect gehad op de brutomarge van € 900.000. Daarnaast heeft de begin 2025 geconstateerde margeverbetering op de werken zich verder doorgezet. Meer productie heeft geleid tot een betere dekking op de algemene en materieelkosten. De toerekening van algemene kosten aan de diverse bedrijfsonderdelen is verder verfijnd, waarvan de toerekening van de algemene winstdelingsregeling aan de kosten van De Nijs holding eveneens een positieve bijdrage heeft geleverd aan het resultaat van het bouwbedrijf. In 2026 zullen een aantal projecten worden opgeleverd en nieuwe projecten moeten worden gestart. Uitdaging zal zijn om deze perioden zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Als onderdeel van Bouwbedrijf De Nijs hebben in 2025 zowel de timmerfabriek als materieeldienst positief bijgedragen aan het resultaat.

Wicon

De integratie van Metselbedrijf Wicon BV binnen De Nijs bouw en ontwikkeling is in 2025 verder doorgezet. Dit heeft ertoe geleid dat voor het eerst sinds een paar jaren weer een positief resultaat voor belastingen kon worden behaald. Wicon heeft in 2025 nog behoorlijk last gehad van een hoog ziekteverzuim. Daar zijn acties op ondernomen die op termijn de resultaten verder moeten verbeteren.

Overige activiteiten en investeringen (vastgoed)

Binnen deze vennootschappen vindt vooral de exploitatie van commercieel en eigen onroerend goed plaats, die uiteraard kostendekkend dient te zijn. Over 2025 werd een resultaat behaald van € 348.765 ten opzichte van € 439.872 in 2024. In 2025 is de interne huur naar beneden bijgesteld op basis van een nieuwe taxatie van het onroerend goed. Het systeem van automatisch indexeren is daarbij losgelaten.

Fiscaal beleid

Ons fiscaal beleid is gericht op het voldoen aan fiscale wet- en regelgeving. Dit betekent dat wij ons houden aan de geldende fiscale regels en geen grijze gebieden opzoeken. Voor de materiële belastingsoorten (btw, overdrachtsbelasting, loonheffingen en vennootschapsbelasting) hebben wij in onze processen en procedures maatregelen ingericht die wijzigingen signaleren, verwerken en toepassen in de processen. Daarbij schakelen wij indien nodig externe adviseurs in.

Jaarlijks hebben wij een vast contactmoment met ons aanspreekpunt bij de belastingdienst, veelal vergezeld door een collega inspecteur. Wij bespreken de algemene gang van zaken en een specifiek onderwerp. In feite volgen we de werkwijze bij horizontaal toezicht zonder dat wij dat geformaliseerd hebben.

Bij specifieke vraagstellingen gedurende het jaar hebben wij altijd direct contact met de Belastingdienst. Een werkwijze die wij wederzijds zeer waarderen.

Houtbouwconcept Tim® is resultaat van gouden driehoek van De Nijs met adviesbureau Lüning en LEVS architecten



Rudi Roijackers, Niek Schaap, Juriaan van Stigt

Duurzaam bouwen heeft de toekomst. Alles moet efficiënter, sneller, met een lagere CO² footprint én met minder mensen. Houtbouw is daarvoor een mooi middel. LEVS architecten, adviesbureau Lüning en De Nijs bouw en ontwikkeling zijn ervan overtuigd dat je alleen stappen kunnen maken als je samenwerkt. Samen legden zij de basis voor een nieuw duurzaam houtbouwconcept: Tim®

Hoewel hout al eeuwenlang als bouw materiaal gebruikt wordt, is het realiseren van volledig houten gebouwen nog nieuw. En dat is eigenlijk vreemd, want hout kent enorm veel voordelen: het is snel, sterk, duurzaam en heeft een veel lagere CO² footprint dan bouwen met staal en beton. Maar er zijn ook uitdagingen: hoe ga je om met brandveiligheid? Hoe beperk je de risico's van vocht? En wat doet een houten gebouw met de akoestiek?

De Nijs gelooft dat houtbouw een steeds belangrijkere rol gaat vervullen en kiest daarom

voor een pioniersrol. "Die rol kunnen we niet alleen vervullen," vertelt Niek Schaap, projectontwikkelaar voor De Nijs. "We hebben partijen nodig die hier ook voor openstaan en met ons een onderzoekende houding aan willen nemen. Wat kan wel met hout? Wat kan niet? Waar lopen we tegenaan? Welke problemen kunnen we aan de voorkant al wegnemen? Die vragen kun je alleen beantwoorden als je samenwerkt."

***Als je niet deelt,
kun je ook niet
vermenigvuldigen***

Twee partijen haakten aan: LEVS Architecten en Adviesbureau Lüning. "LEVS staat bekend om haar kennis van woningbouw met bijbehorende uitdagingen in complexe stedelijke context en Lüning weet alles over houten constructies, modulair en circulair bouwen én zaken rondom brandveiligheid, akoestiek en vocht. Als De Nijs weten we hoe we moeten bouwen. Samen vormen we een gouden driehoek waarin het heel vertrouwd

voelt om kennis en kunde met elkaar te delen vanuit een lerende en open sfeer. Als vanzelf rolde daar een concept uit: Tim[®],” vertelt Niek.

Knopen

Bijzonder is dat het concept ontstond voordat er een concrete opdracht was. “Vanuit de opgave van het wonen en de bijbehorende woonkwaliteit hebben we diverse plattegronden gemaakt waarbij we aan de voorkant al kritische knopen hebben opgelost,” vertelt architect Jurriaan van Stigt. Hij is een van de partners bij LEVS Architecten. “Met de term ‘knopen’ bedoelen we standaard verbindingen tussen bijvoorbeeld de vloeren en de wanden of tussen de balken en kolommen. In deze knopen hebben we alle problemen naar geluid, brand en draagkracht integraal opgelost. Het is de blauwdruk voor de volgende gebouwen geworden.”

Gedurende de rit leren we van alles

Boeierstraat Purmerend

Eén van de eerste projecten waar het concept Tim[®] in de praktijk wordt uitgevoerd, is aan de Boeierstraat in Purmerend. “Gedurende de rit leren we van alles,” vult Rudi Roijackers, senior adviseur van adviesbureau Luning aan. “Alle kennis die we opdoen wordt meegenomen zodat we morgen de 2.0 versie van onszelf kunnen zijn. De kracht zit in de detaillering. Straks maakt het niet meer uit of we een gebouw maken van vier verdiepingen of een gebouw van 40 meter hoog. Nu deze knopen zijn opgelost, kunnen we alles samenstellen.”



Brandveiligheid en vocht

Met Tim[®] vervullen de drie partijen gezamenlijk een pioniersrol. “De huidige normen zijn nog niet toegespitst op deze bouwmethodiek,” neemt Rudi het woord. “Het vraagt extra kennis en inzet om details scherp te onderzoeken en te monitoren. Hoe zit het bijvoorbeeld met de brandveiligheid. En hoe voorkom je vocht? Daar hebben verzekeraars grote zorgen over. Het voordeel van zo’n pioniersrol

is dat wij aan de voorkant kunnen meedenken. Wij brengen onze nieuwe kennis in bij de normcommissies en dagen hen uit hier verder over na te denken. Inmiddels zijn we zelf alweer een stap verder en focussen wij op de detaillering. Een risicovolle plek in houtbouw, zijn koudebruggen. Die ontstaan op punten waar buiten overgaat in binnen. Om deze koudebruggen te voorkomen, moest het ontwerp worden aangepast. Een ander voorbeeld is dat we ons volledig bewust zijn dat het hout droog moet blijven. Zowel vooraf als tijdens de bouw. Hoe doen we dat? En hoe maken we dat praktisch, haalbaar en opschaalbaar? Dat vinden we nu met elkaar uit. En juist dat samen uitvinden, is het allerleukste wat er is.”

Eén oplossing: duurzaam bouwen

De drie pioniers krijgen energie van dit project. “Enerzijds is er een grote woningopgave en anderzijds spelen allerlei problemen op het gebied van klimaat én is er een groot tekort aan technische vakmensen,” neemt Niek weer het woord. “Er is maar één oplossing: slimme, duurzame gebouwen maken. Betonbouw kennen we nu wel. Maar hoe kan dat anders? Beter? Sneller? Slimmer? Daar over nadenken en samen uitvinden is het leukste wat er is. Met Tim[®] hebben we een slimme en efficiënte manier van bouwen met een veel minder grote CO² uitstoot én waarbij veel minder mensen nodig zijn. Dat werkt inspirerend en dat vinden we mooi. Daarom willen we onze nieuwe kennis volop delen. Als je niet deelt, kun je tenslotte ook niet vermenigvuldigen. Wellicht kunnen we de beton- en staalbouw aanzetten om anders naar de bouwopgave te kijken. Misschien kan de stelregel zijn: beton waar het moet, hout waar het kan. En daar zijn wij klaar voor.”



ONZE IMPACT

50 MILIEU
CO2 uitstoot
Afval
Circulair bouwen

53 SOCIAAL - VEILIGHEID

**56 SOCIAAL - FOCUS OP
DE MEDEWERKER**

**59 GOVERNANCE -
INTEGRITEIT**

ONZE IMPACT

Onze impact ontstaat niet alleen door de gebouwen die we realiseren, maar juist door de manier waarop we werken. In het waarde creatie model werd duidelijk hoe keuzes die we vandaag maken, in ontwerp, samenwerking, veiligheid en materialen, direct invloed hebben op de kwaliteit en leefbaarheid van morgen. Als ontwikkelend aannemer in binnenstedelijke gebieden hebben we daarin een zichtbare en tastbare verantwoordelijkheid.

***Bewust bouwen met
aandacht voor mens,
milieu en maatschappij***

In dit hoofdstuk geven we invulling aan die verantwoordelijkheid langs drie samenhangende thema's: Environmental (E), Social (S) en Governance (G). Deze indeling sluit aan op internationale ESG-richtlijnen, maar vooral op hoe wij als De Nijs kijken naar vakmanschap en goed opdrachtgeverschap.

- Environmental (E) laat zien hoe wij onze milieu-impact beperken: door CO² te reduceren, afval te voorkomen en circulair te ontwerpen.
- Social (S) gaat over veiligheid, ontwikkeling en welzijn van onze medewerkers én de omgeving waarin we werken.
- Governance (G) beschrijft hoe wij sturen op helderheid, integriteit en verantwoordelijkheid — binnen onze organisatie én in de keten.

Deze drie onderdelen vormen samen het fundament onder onze dagelijkse praktijk: nuchter, uitvoerbaar en gericht op duurzame waarde voor bewoners, opdrachtgevers, medewerkers en de omgeving. In de uitwerking hieronder laten we zien welke stappen we in 2025 hebben gezet en hoe we bouwen aan een toekomstbestendige organisatie.

MILIEU

CO²-uitstoot: werken aan een lager emissieprofiel

De reductie van CO²-uitstoot blijft een belangrijk thema, zowel voor onze eigen bedrijfsvoering als voor de projecten die we ontwikkelen en bouwen. Het grootste deel van onze invloed zit op de bouwplaats, in materiaalgebruik en in schoon materieel.

Elektrificatie van materieel en bouwplaatsvoorzieningen

In 2025 hebben we verdere stappen gezet in de elektrificatie van ons materieel en wagenpark. Binnenstedelijk werk vraagt om schone en stille bouwplaatsen, en dat wordt steeds vaker als harde eis gesteld door gemeenten. Elektrische kranen, batterijcontainers, hybride aggregaten en elektrisch transport worden daarom steeds normaler in onze bedrijfsvoering.

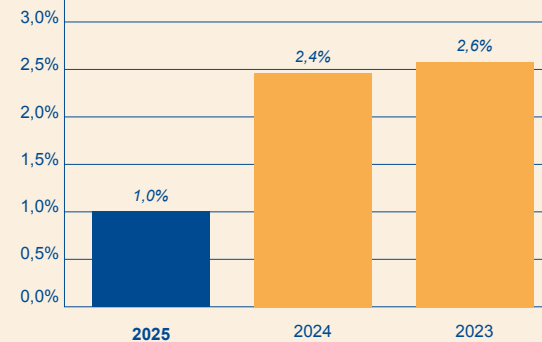
Deze overgang vraagt om zorgvuldige planning. De netcongestie in Noord-Holland maakt dat stroomvoorziening niet altijd gelijk beschikbaar is. Daarom combineren we elektrificatie met batterijoplossingen en slimme logistiek. Op steeds meer projecten sluiten we aan op tijdelijke bouwstroomvoorzieningen of zetten we schakels in (zoals energiehub) om emissievrij te kunnen blijven werken.

***Bewust bouwen met
aandacht voor vandaag
én morgen***

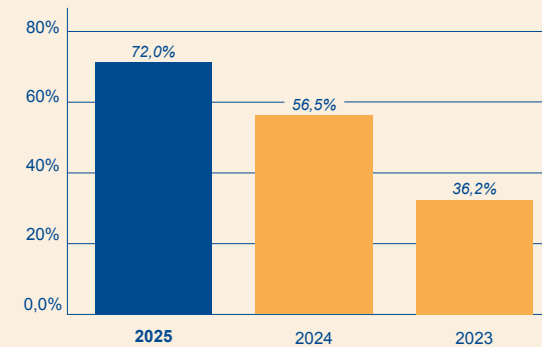
CO₂-sturing in projecten

Naast emissievrij materieel kijken we naar de keuzes die we maken in de voorbereiding: efficiënt ontwerpen, lange-termijnkeuzes voor materialen en het minimaliseren van transportbewegingen. Prefab en gestandaardiseerde oplossingen dragen hier zichtbaar aan bij.

CO₂ uitstoot
per miljoen € omzet in kiloton



Electrische auto's (aandeel)



Stap naar ketenemissies (scope 3)

In 2025 is een belangrijke basis gelegd om ook ketenemissies beter in beeld te brengen. Medewerkers zijn getraind in het gebruik van de BCI-methodiek (Building Circularity Index). Hiermee kunnen we vanaf 2026 per project inzicht geven in CO²-impact, materiaalstromen en circulariteit. De nulmetingen die in 2026 worden afgerond helpen om concrete reductiedoelen te koppelen aan onze ontwikkelprojecten.

Het resultaat: CO²-reductie wordt steeds beter onderbouwd en onderdeel van onze besluitvorming, zonder dat het de uitvoerbaarheid uit het oog verliest.

Afval: slimmer organiseren, minder verspillen

Afvalreductie is één van de meest tastbare vormen van milieuwinst op de bouwplaats. Binnenstedelijk bouwen laat dat extra scherp zien: elke container, elke levering en elke fout kost ruimte, tijd en hinder. Daarom richten we ons op het voorkomen van afval, meer dan het afvoeren ervan.

Prefab en gestroomlijnde logistiek

Door vaker te kiezen voor prefab badkamer- en gevelelementen verkleinen we de hoeveelheid verpakkingsmateriaal en restafval op de bouwplaats. Ook de toepassing van HSB-elementen die in de timmerfabriek worden voorbereid, draagt bij aan minder zaagverlies, minder verpakkingsmateriaal en minder transportbewegingen.

Strakkere logistiek, met tijdsloten, hubs en afstemming met leveranciers, zorgen ervoor dat materialen in één keer goed worden geleverd. Dit voorkomt dubbel transport en beperkt beschadigingen die zouden leiden tot vervanging.

Slimmer inkopen en zorgvuldig bestellen

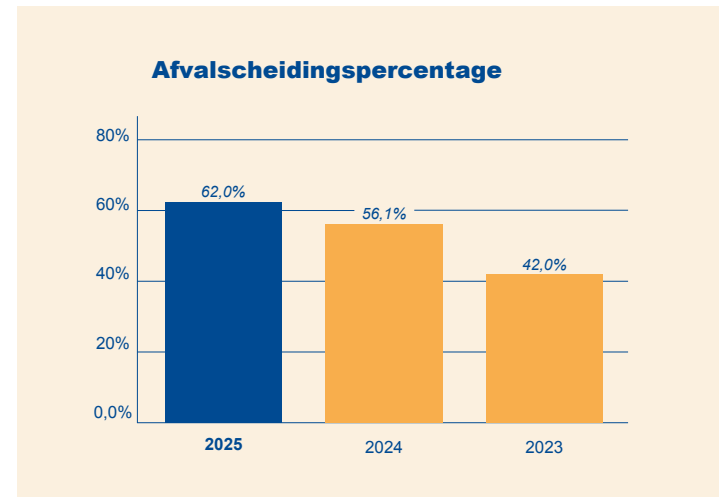
In 2025 hebben we verder ingezet op beter afgestemde bestellingen, minder snij- en zaagverlies en heldere afspraken met leveranciers over verpakkingen en retourstromen. Denk aan terugname van pallets, minder plastic omhulling of het direct voorsorteren van materialen zodat er minder restmateriaal ontstaat.

Scheidingsgraad verbeteren

Op de bouwplaats sturen we op nette, overzichtelijke werkplekken en goede bron-scheiding. Door containers dicht bij de werkplek te zetten, instructies te herhalen en samenwerking met afvalverwerkers te verbeteren, blijft de scheidingsgraad stijgen. Afgelopen jaar hebben we 62% van ons afval aan de bron gescheiden. Daarmee staan we op de eerste plaats bij GP Groot in het rijtje klanten die het beste het afval aan de bron scheiden. Het houdt niet op bij alleen scheiden we willen ook graag de hoeveelheid afval verminderen. Ons richtpunt, < 5 cm restafval per m²BVO, is ambitieus, maar geeft richting: het dwingt tot keuzes aan de voorkant, niet tot oplossen achteraf.

Data als verbeterinstrument

In 2025 is ook een start gemaakt met betere dataverzameling rondom afvalstromen, waarmee we in 2026 projectteams gerichter kunnen bijsturen. Door te zien welke stromen het grootst zijn, wanneer pieken ontstaan en welke leveranciers structureel meer of minder rest leveren, kunnen we gericht verbeteren.



Circulair bouwen: met oog op later

Circulair bouwen is voor De Nijs geen abstracte ambitie, maar een manier van werken die aansluit bij binnenstedelijke projecten: gebouwen die goed presteren, nu én in de toekomst.

Losmaakbaar en aanpasbaar ontwerpen

In eigen ontwikkelprojecten kiezen we waar mogelijk voor losmaakbare details, herbruikbare materialen en oplossingen die in de toekomst eenvoudig kunnen worden aangepast. Dat betekent gevels met vaste maatvoering die worden gestandaardiseerd, aansluitingen die logisch en repeteerbaar zijn, en materialen die hun waarde behouden.

Houtbouw als logisch onderdeel van onze portefeuille

Met projecten als Woodstone, De Houten Leeuw en andere innovatieve houtbouwprojecten heeft De Nijs een groeiende expertise opgebouwd in hoogwaardig houtbouwontwerp. Het Tim®-concept zorgt ervoor dat we houtbouw niet als uitzondering behandelen, maar als herhaalbaar concept met duidelijke standaarden. Dat maakt het toepasbaar, voorspelbaar en kwalitatief.

Materialen met verantwoorde herkomst én toekomst

We sturen in onze eigen ontwikkelingen op ambitieuze MPG-normen (MPG < 0,5 en MPG2 < 200). Dit helpt ons om keuzes in materialen en detaillering bewust te maken. Daarnaast kijken we naar het toekomstscenario van materialen: herkomst, levensduur, herbruikbaarheid en bewerkbaarheid.

Samenwerking in de keten

Circulariteit werkt alleen wanneer opdrachtgevers, ontwerpers, leveranciers en uitvoerders hetzelfde doel voor ogen hebben. In 2025 is gewerkt aan intensievere samenwerking: het delen van mock-ups, het standaardiseren van HSB-details en het ontwikkelen van losmaakbare oplossingen in co-creatie met partners. Hierdoor worden circulaire keuzes haalbaar en praktisch in uitvoering.

Duurzaamheid bij De Nijs groeit stap voor stap, op een manier die past bij onze projecten, onze keten en onze mensen. We verlagen uitstoot waar we directe invloed hebben, we organiseren de bouwplaats slimmer om verspilling te voorkomen en we ontwerpen steeds vaker met het oog op de toekomst. Het is geen revolutie in één keer, maar een consequente en uitvoerbare ontwikkeling, precies zoals de kracht van De Nijs is.

SOCIAAL-VEILIGHEID

Veiligheid vormt al decennialang een vanzelfsprekend onderdeel van hoe wij bij De Nijs werken. Het is geen verplicht nummer, geen project dat eenmalig wordt uitgerold, maar een gedeelde overtuiging. Of je nu timmerman, uitvoerder, werkvoorbereider, collega in de timmerfabriek of onderdeel van het kantoor team bent: veiligheid begint bij jezelf én bij de manier waarop je met elkaar samenwerkt. In 2025 hebben we opnieuw belangrijke stappen gezet om veiligheid dieper in onze organisatie en in onze keten te verankeren. Niet alleen in regels en processen, maar juist in houding en gedrag.

***Samen verantwoordelijk
voor een veilige werkdag***

Trede 3: een bevestiging van volwassen veiligheidsbewustzijn

Een van de grootste stappen die we in 2025 hebben gezet, is het behalen van trede 3 op de Safety Culture Ladder. Deze trede laat zien dat veiligheid steeds meer onderdeel wordt van onze cultuur: medewerkers herkennen risico's sneller, voeren vaker het gesprek over veiligheid en nemen verantwoordelijkheid voor elkaar. Het behalen van trede 3 is geen eindpunt, maar een belangrijke bevestiging van de beweging die we als organisatie maken. Het laat zien dat de gesprekken die we voeren, de keuzes die we maken en de aandacht die we geven aan gedrag effect hebben.

Vooruitgang door innovatie: de breedplaatklem

Een van de meest aansprekende voorbeelden van onze proactieve veiligheidsaanpak is de ontwikkeling van de breedplaatklem. Het idee ontstond niet op een kantoor, maar op de bouwplaats. Onze uitvoerders zagen dat het hijsen van breedplaatvloeren veiliger kon, en namen het initiatief een oplossing te ontwerpen.

Samen met Van Harten Machinebouw, producent Dycore en met begeleiding van onze veiligheidskundige werd het ontwerp doorontwikkeld tot een gecertificeerd hijsmiddel dat breedplaatvloeren veilig laat aanpakken zonder dat medewerkers zich tussen of op de platen hoeven te begeven. De klem grijpt automatisch aan op de juiste tralieliggerknopen, waardoor de kans op verkeerd aanpakken drastisch afneemt.

Opvallend, en heel eigen aan De Nijs, is de keuze om geen exclusiviteit te claimen. De breedplaatklem is er niet alleen voor onszelf, maar voor de hele sector. Daarmee laten we zien dat we niet alleen verantwoordelijkheid nemen voor onze eigen mensen, maar voor iedereen die in de bouw aan breedplaatvloeren werkt.

Samenwerken met de keten: duidelijke afspraken, gedeelde normen

Veiligheid kan bij De Nijs alleen echt slagen wanneer iedereen volgens dezelfde verwachtingen werkt. Daarom hebben we in 2025 nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt met onderaannemers en leveranciers. Hierin leggen we niet alleen technische veiligheidseisen vast, maar ook gedragsregels, rolverdeling en verantwoordelijkheden.

Deze afspraken zorgen ervoor dat iedereen die op onze projecten werkt, of dat nu voor De Nijs is, of als partner dezelfde veiligheidsbasis deelt. Dat brengt rust, duidelijkheid en voorspelbaarheid op de bouwplaats.

Eenduidige processen voor steigers en hijswerk

Sommige werkzaamheden brengen van nature hogere risico's met zich mee. In 2025 hebben we daarom twee risicovolle processen volledig gestandaardiseerd, zodat alle teams voortaan op precies dezelfde manier werken.

Het eerste betreft steigergebruik. Voor elke fase van een project, van ontwerp tot uiteindelijke afbouw, is vastgelegd aan welke eisen een steiger moet voldoen en wie wanneer welke verantwoordelijkheid draagt. Hierdoor ontstaat minder ruimte voor interpretatie en wordt het werk veiliger en voorspelbaarder.

Het tweede proces betreft hijswerk. We hebben een planmatige en organisatiebrede aanpak opgesteld voor de meest voorkomende hijshandelingen. Hierdoor weten zowel eigen medewerkers als onderaannemers exact hoe het werk veilig uitgevoerd moet worden. De kans op improvisatie neemt af, de veiligheid neemt toe.

Veiligheid begint bij gedrag

Hoe goed processen, afspraken en middelen ook zijn, veiligheid wordt uiteindelijk bepaald door de keuzes die mensen maken. Daarom stond 2025 bij De Nijs nadrukkelijk in het teken van gedrag en bewustwording.

Onze uitvoerders volgden een vijfdaagse training binnen het gedachtegoed van hein & guus, volledig gericht op situationeel leiderschap. In deze bijeenkomsten stond steeds dezelfde vraag centraal: Doe ik het juiste, of laat ik mijn excuus winnen? Door open gesprekken te voeren over weerstand, druk, gewoontes en persoonlijke verantwoordelijkheid, groeit het besef dat veilig gedrag geen vanzelfsprekendheid is, maar een bewuste keuze.

Ook zijn er in 2025 drie organisatiebrede toolboxes gehouden waarin gedrag centraal stond. Op alle projecten tegelijkertijd — en bewust geleid door staffunctionarissen — gingen collega's met elkaar in gesprek over situaties die zij dagelijks tegenkomen. Zo verkleinen we de afstand tussen binnen en buiten en creëren we een gedeelde taal voor veiligheid.

Ontbijtsessies 'fout-vrij van mij': samen werken aan beter samenwerken

Om het gesprek over gedrag nog verder te verdiepen, organiseerden we twee grote ontbijtsessies: één in het dorpshuis van Warmenhuizen en één in De Zoete Inval in Haarlem. Alle medewerkers woonden een van deze sessies bij. Het centrale thema was samenwerking, bekeken door de lens van het hein & guus-gedachtegoed.

Onder begeleiding van onze trainer stonden we stil bij het principe 'fout-vrij van mij': wat is het effect van mijn keuzes op degene die na mij verder moet met mijn werk? Wat gebeurt er wanneer ik net even één stap oversla? En hoeveel verschil maakt het wanneer ik me wél verantwoordelijk voel voor wat ik overdraag?

Door in alle vroegte met elkaar aan de ontbijttafel te zitten, timmerlieden, uitvoerders, werkvoorbereiders, staf en directie door elkaar heen, ontstonden gesprekken die we in de dagelijkse hectiek soms missen. Het tempo lag lager, de afstand tussen functies viel weg, er was ruimte om echt te horen hoe we

samen werken, hoe we elkaar beïnvloeden en hoe elke keuze die we maken effect heeft op degene die na ons komt. De sessies brachten daarmee niet alleen bewustwording, maar ook een gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid voor het geheel.

Ongevallenfrequentie

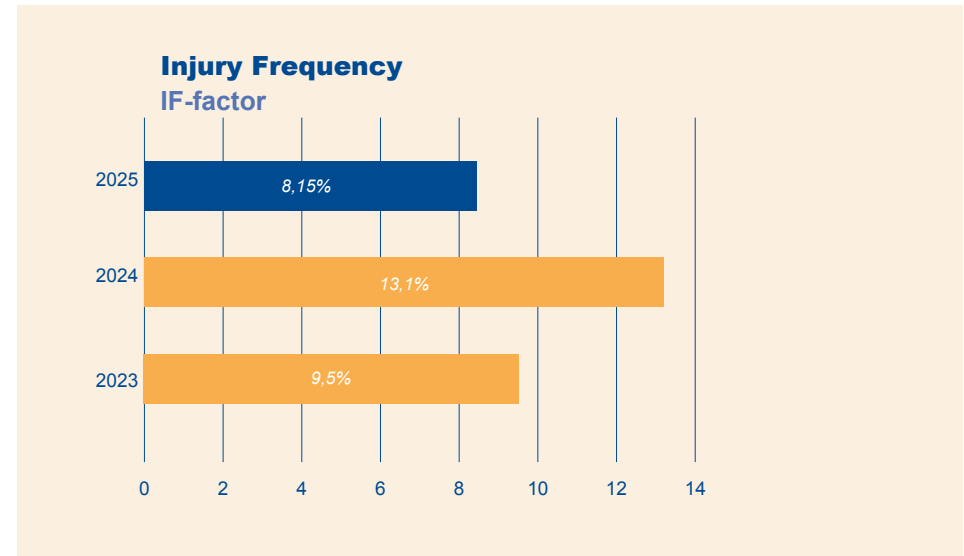
Hoewel onze ambitie onverminderd blijft om nul ongevallen te bereiken, zien we in 2025 een duidelijke verbetering in onze veiligheidsresultaten. Er vonden in totaal 13 ongevallen plaats, waarvan vier leidden tot verzuim langer dan één dag. Dat is nog boven onze norm, maar wel een daling ten opzichte van 2024.

Ook het aantal ongevallen met letsel daalde: van 16 naar 13. De Injury Frequency (IF) daalde van 13,1 naar 8,15, vooral doordat minder ongevallen verzuim veroorzaakten. De ID-factor (de gemiddelde verzuimduur per incident) bleef met 238 uur vrijwel gelijk. Dat komt doordat enkele incidenten langdurig verzuim tot gevolg hadden, zoals gekneusde ribben en een gebroken voet.

Wat deze cijfers vooral laten zien, is dat de ingezette koers werkt: door te investeren in gedrag, samenwerking en duidelijke processen, komt de basis steeds steviger te staan. Tegelijkertijd laten de ID-cijfers zien dat we nog niet zijn waar we willen zijn. Daarom blijft veiligheid een dagelijkse focus voor iedereen binnen De Nijs.

Het veiligheidsjaar 2025 laat een duidelijke beweging zien: veiligheid wordt steeds meer een gedeelde verantwoordelijkheid en een onderdeel van onze cultuur. Innovaties zoals de breedplaatklem, het behalen van trede 3, eenduidige afspraken met de keten en trainingen die gedrag centraal stellen, maken zichtbaar dat veiligheid binnen De Nijs steeds dieper wortelt.

We zien vooruitgang en we blijven leren. Want uiteindelijk draait het om dat ene principe dat bij De Nijs nooit ter discussie staat: iedereen veilig thuis. Altijd.



SOCIAAL - FOCUS OP DE MEDEWERKER

Bij De Nijs staan onze medewerkers centraal. Hun vakmanschap, betrokkenheid en verantwoordelijkheidsgevoel vormen de basis van onze projecten en onze organisatie. Werken in de bouw vraagt veel van mensen, zowel fysiek als mentaal. Daarom investeren wij structureel in een veilige werkomgeving, ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Niet alleen om vandaag goed werk te leveren, maar ook om onze medewerkers gezond en gemotiveerd aan het werk te houden op de lange termijn.

Veilig, vakbekwaam en duurzaam aan het werk

Gesprekkencyclus met aandacht voor veiligheid en ontwikkeling

In 2025 is een belangrijke stap gezet in het verder professionaliseren van de gesprekkencyclus. Voor alle functies is gestart met evaluatiegesprekken op basis van vernieuwde functieprofielen, waarin per rol duidelijke kernwaarden en resultaatgebieden zijn vastgelegd. Deze gesprekken bieden structuur en duidelijkheid, en vormen het uitgangspunt voor gerichte ontwikkeling. Een vast onderdeel van de gesprekkencyclus is het formuleren van minimaal drie ontwikkeldoelen per medewerker. Veiligheid is daarbij altijd één van de doelen. Door veiligheid expliciet te koppelen aan persoonlijke ontwikkeling, wordt veiligheidsbewustzijn niet alleen een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ook een individueel aandachtspunt. Zo werken we stap voor stap aan het vergroten van veiligheid voor iedereen die betrokken is bij onze projecten.

Investeren in jong talent

Om ook in de toekomst te blijven bouwen aan kwaliteit en continuïteit, investeert De Nijs gericht in jong talent. Met het Talent Traject worden jonge professionals geworven en via maatwerkopleidingen breed ontwikkeld. De focus ligt daarbij op vaktechnische kennis, praktijkervaring in verschillende rollen en persoonlijke groei.

Coaching en begeleiding spelen een belangrijke rol, net als ontwikkeling op het gebied van leiderschap en projectmanagementvaardigheden. In 2025 zijn drie nieuwe collega's gestart na hun stage, die de komende drie jaar het Talent Traject doorlopen. Hiermee bouwen we gericht aan de volgende generatie vakmensen binnen De Nijs.

Leiderschap en samenwerken: bouwen aan één organisatie

Na afronding van de eerste fase van het leiderschapsprogramma is in 2025 gestart met fase twee. In deze fase ligt de nadruk op samenwerken en persoonlijke ontwikkeling. Door inzicht te geven in gedragspatronen en door deelnemers te trainen in omgaan met verandering, wordt gewerkt aan sterker leiderschap en betere samenwerking.

Deze aanpak draagt bij aan een eenduidige manier van werken en aan het verder versterken van Eén De Nijs. Leiderschap wordt daarbij niet gezien als positie, maar als gedrag dat bijdraagt aan veiligheid, kwaliteit en onderlinge betrokkenheid.

Focus op duurzame inzetbaarheid

De bouwsector kent specifieke uitdagingen op het gebied van duurzame inzetbaarheid, zoals fysieke belasting, werkdruk en een relatief hoog verzuimrisico. In 2025 is daarom een verzuimspecialist ingezet om naast het terugdringen van het actuele verzuim meer aandacht te geven aan preventie en inzetbaarheid.

De focus ligt op het creëren van omstandigheden waarin medewerkers hun werk met plezier blijven doen, risico's op uitval worden beperkt en verzuimkosten beheersbaar blijven. Daarbij is aandacht voor zowel fysieke als mentale belastbaarheid, passend bij de verschillende functies binnen de organisatie.

Professionele onboarding en gebruiksgemak

Een goede start is essentieel voor duurzame inzetbaarheid. In 2025 is overgestapt op het standaard onboardingproces binnen AFAS. Het volledige traject, van vacature en selectie tot contractvorming en indiensttreding, is nu ingericht binnen één samenhangend proces.

Ook het onboardingportaal voor nieuwe medewerkers is vernieuwd. Hiermee is het gebruiksgemak vergroot en zijn processen vereenvoudigd voor alle betrokkenen. Dit draagt bij aan duidelijkheid, structuur en een soepele instroom van nieuwe collega's.

Praktijkdagen en kennissessies: samen leren in de praktijk

Leren en ontwikkelen vindt bij De Nijs niet alleen plaats in opleidingen, maar vooral in de praktijk. Ook in 2025 zijn praktijkdagen en kennissessies georganiseerd voor medewerkers op de bouwplaats, in de timmerfabriek, in de uitvoering en in de werkvoorbereiding.

Deze dagen stonden in het teken van samen leren en met elkaar beter worden. Voorbeelden hiervan zijn:

- praktijkgerichte trainingen voor bouwplaatsmedewerkers en uitvoerders, onder andere op het gebied van rolsteigers, geveldragers, waterdicht werken, communicatie, samenwerken en kwaliteit;
- instructies en veiligheidstrainingen in de timmerfabriek, zoals het gebruik van hijsbokken, machineveiligheid en materiaaltoepassing;
- bezoeken aan leveranciers en ketenpartners, waarmee kennisdeling en begrip voor elkaars processen wordt vergroot.

Deze aanpak draagt bij aan vakbekwaamheid, veiligheid en onderlinge samenwerking.

Samenwerking met opleidingsinstellingen

De banden met MBO en HBO-opleidingsinstellingen zijn in 2025 verder aangehaald. Operationeel is de samenwerking geïntensiveerd, met als resultaat een groei in het aantal stagiaires, afstudeerders en leerlingen. Door deze nauwe samenwerking wordt de instroom van jong talent versterkt en blijft De Nijs aangesloten bij actuele ontwikkelingen in het onderwijs en de praktijk. De focus op de medewerker laat zien dat De Nijs inzet op meer dan alleen prestaties op korte termijn.

Door structureel te investeren in veiligheid, ontwikkeling, leiderschap en duurzame inzetbaarheid, bouwen we aan een organisatie waarin mensen met vertrouwen en vakmanschap kunnen blijven werken. Dit vormt een essentieel onderdeel van onze maatschappelijke impact en van de continuïteit van onze onderneming.

Dienstverband	Mannen	Vrouwen	
Onbepaalde tijd	230	25	255
Bepaalde tijd	4	2	6
Totaal	234	27	261

Contract	Mannen	Vrouwen	
Part-time	25	16	255
Full-time	209	11	6
Totaal	234	27	261

Verzuim	2025	2024	2023
Percentage	7,74	6,15	5,86
Meldingen (aantal)	254	296	235
Ziekte-dagen	7.205	7.368	5.622

In- en uitstroom	2025	in dienst	uit dienst
Bouwplaatspersoneel	68	5	7
Timmerfabriek	16	1	3
Metselaars	13	2	1
UTA	164	13	16
Totaal	261	21	27

Medewerkerstevredenheid

In 2025 heeft De Nijs bouw en ontwikkeling opnieuw een medewerkers-tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Met een stabiele respons van 65% biedt het onderzoek een representatief beeld van hoe medewerkers hun werk en de organisatie ervaren.

De uitkomsten laten zien dat medewerkers zich in brede zin betrokken voelen bij De Nijs. De trots op de organisatie en het vertrouwen in de directie zijn verder toegenomen en worden beide bovengemiddeld gewaardeerd. Ook op het thema integriteit is sprake van een lichte verbetering. De Net Engagement Score is verder gestegen, wat wijst op een overwegend positieve en betrokken werkbeleving.

De meeste onderzochte thema's bevinden zich in de bandbreedte van goede tot bovengemiddelde scores. Tegelijkertijd laat het onderzoek zien dat er verschillen bestaan in beleving tussen groepen medewerkers en dat enkele onderwerpen ruimte bieden voor verdere ontwikkeling. Met name arbeidsvoorwaarden en samenwerking worden als aandachtspunten gezien. Deze inzichten bieden waardevolle aanknopingspunten voor verdere dialoog en verbetering.

De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijk basis voor het blijven versterken van betrokkenheid, samenwerking en inclusiviteit. De Nijs bouw en ontwikkeling ziet het MTO daarbij als een doorlopend instrument om, samen met medewerkers, te blijven bouwen aan een prettige en toekomstbestendige werkomgeving.

Ondernemingsraad

De Nijs heeft een ondernemingsraad. Directie en ondernemingsraad bespreken in goede harmonie gedurende het jaar een aantal keer de belangrijkste ontwikkelingen binnen de organisatie. In de in 2025 gehouden vijf vergaderingen is middels een vaste agenda gesproken over strategische onderwerpen, arbeidgerelateerde onderwerpen zoals veiligheid, duurzame inzetbaarheid en ziekteverzuim en de financiële onderwerpen zoals kwartaalrapportages en de orderportefeuille. Daarnaast is in 2025 onder meer specifiek gesproken over:

- Harmonisatie arbeidsvoorwaarden van bouwplaatspersoneel in het kader van 'Eén De Nijs';
- Introductie van een ANW hiaat en excedent regeling;
- Gevolgen van het invaren van de bedrijfstakpensioenregeling naar het nieuwe pensioenstelsel.

In 2025 is na interne verkiezingen een nieuwe ondernemingsraad verkozen. Deze ondernemingsraad reflecteert op een juiste wijze, afkomstig uit verschillende afdelingen, alle medewerkers van de Nijs.

GOVERNANCE - INTEGRITEIT

Binnen De Nijs is integriteit diep verweven met wie wij zijn. Als familiebedrijf hechten we van oudsher aan eerlijkheid, duidelijke afspraken en een manier van samenwerken waarin mensen elkaar kunnen vertrouwen. Integriteit is voor ons geen formeel thema, maar zichtbaar in hoe we ons gedragen, hoe we samenwerken en hoe we verantwoordelijkheid nemen voor ons werk en voor elkaar.

***Eerlijk werken,
verantwoordelijkheid
nemen en samenwerken
zoals wij dat bedoelen***

Een cultuur gebaseerd op gedrag, niet alleen op regels

Bij De Nijs draait integriteit om gedrag. Elke dag opnieuw maken medewerkers keuzes die invloed hebben op collega's, partners en het project als geheel. Die keuzes gaan niet alleen over grote dilemma's, maar vaak juist over kleine momenten: handel ik zoals het hoort, of laat ik een excuus de overhand nemen? Dat noemen we bij De Nijs heel bewust de vraag: "Laat ik mijn hein spreken, of laat ik guus winnen?"

Deze manier van kijken naar gedrag loopt als een rode draad door onze veiligheidsaanpak, maar raakt net zo goed integriteit en samenwerking. Want veilig werken begint bij verantwoordelijkheid nemen en dat geldt net zo voor respectvol, integer en professioneel werken.

Start van een nieuwe gedragscode: één standaard voor iedereen

Om onze manier van samenwerken verder te verankeren, is in 2025 begonnen met het ontwikkelen van een nieuwe gedragscode. Deze geldt niet alleen voor onze eigen medewerkers, maar ook voor onderaannemers en partners. De gedragscode beschrijft op een herkenbare, De Nijs-achtige manier wat we van elkaar mogen verwachten op het gebied van gedrag, samenwerking, veiligheid, respect en eerlijkheid.

Dit is geen papieren exercitie, maar een hulpmiddel om onze cultuur verder te versterken. In 2026 wordt de gedragscode afgerond en breed geïmplementeerd in onboarding, startwerksessies en prestatieafspraken met partners. Hiermee creëren we één taal, één standaard en één gezamenlijke basis.

Heldere processen en overlegstructuren: Obeya als kompas

Integriteit vraagt ook om duidelijke verantwoordelijkheden en voorspelbare processen. In 2025 hebben we daarom onze overlegstructuren herzien en de Obeya-systematiek omarmd. Hierdoor sturen we processen niet langer vanuit losse disciplines, maar vanuit gezamenlijke verantwoordelijkheid en gedeeld begrip. In deze nieuwe manier van werken bespreken procesverantwoordelijken niet alleen wat ze opleveren, maar vooral:

- wat is het effect van mijn resultaat op degene die na mij komt?
- hoe draag ik informatie, taken en beslissingen goed over?
- sluiten verwachtingen op elkaar aan?
- hoe brengen we met elkaar focus aan?

Deze werkwijze versterkt onze integriteit in de keten: niemand werkt op een eiland, en ieder onderdeel van het proces draagt verantwoordelijkheid voor het geheel.

Transparantie in de keten

De Nijs kiest bewust voor langdurige relaties met partners die dezelfde normen en waarden delen. Door prestatie metingen uit te voeren, verwachtingen expliciet te maken en elkaar aan te spreken, bouwen we aan samenwerking op basis van eerlijkheid en vertrouwen. Vanaf 2026 wordt de nieuwe gedragscode ook in deze gesprekken een belangrijk instrument, waardoor integriteit nog sterker onderdeel wordt van de ketenrelatie.

Blijven leren en verantwoordelijkheid nemen

Integriteit is nooit af. Nieuwe vormen van samenwerking, veranderende wetgeving en technologische ontwikkelingen, zoals digitalisering en AI, brengen nieuwe vraagstukken met zich mee. Bij De Nijs blijven we daarom leren van praktijkervaringen, gesprekken met medewerkers en input uit de keten. Door eerlijk naar onszelf te kijken, gedrag bespreekbaar te maken en onze manier van samenwerken continu te verbeteren, blijven we bouwen aan een organisatie waarin integriteit geen slogan is, maar een dagelijkse realiteit.

De Nijs pakt door met hein en guus



Wendy Stam en Arjan Dietz

Geen tijd. Geen zin. Iets “even snel willen doen”. Aan veel onveilige situaties ligt gedrag ten grondslag. Om elkaar aan te spreken op dit gedrag, werkt De Nijs met de methodiek hein en guus. Deze methode wordt nu ingezet om het veiligheidsbewustzijn te vergroten en straks uitgerold naar gesprekken over kwaliteit, duurzaamheid en samenwerken.

De Nijs maakte bewust een keuze voor het programma van hein en guus. “Veiligheidsregels hebben we al genoeg”, vertelt Wendy Stam, KAM-manager bij De Nijs. “Daar waren we niet naar op zoek. Wel voelden we behoefte aan een methodiek om gedrag bespreekbaar te maken. Collega’s weten wel dat ze hun veiligheidsbril, veiligheidsschoenen en gehoorbeschermers moeten dragen, maar toch gebeurt dat niet altijd. Wie daarnaar vraagt, krijgt een excuus. De methode hein en guus geeft hulpmiddelen om het daarover te hebben. We spreken elkaar aan op excuses en geven het gewenste voorbeeld.”

Vanuit hein is Arjan Dietz verbonden aan De Nijs als trainer. “We zijn nu tweeënhalf jaar met elkaar onderweg”, vertelt de man uit Krommeniedijk. Hij is gespecialiseerd in het geven van trainingen over leiderschap, psychologie en gedrag. “Praten over veilig gedrag is niet iets wat van de een op andere dag is aangeleerd. Dat vraagt om een cultuurverandering en daarvoor is tijd nodig. Nu kunnen we stellen dat iedereen binnen De Nijs kennis gemaakt heeft met hein en guus; ze kennen de methodiek en moeten de stap maken om hier zelf in te oefenen.”

Het veiligheidsprogramma dat niet over veiligheid gaat

Eigenwijs De Nijs

En dat geeft soms frictie en weerstand. “Bij De Nijs werken types die – over het algemeen - wat eigenwijzer zijn dan gemiddeld”, neemt Wendy weer het woord. “Dat is ook niet gek; wij maken projecten

die niet standaard zijn. Dat vraagt om doeners, collega's die problemen aanpakken en denken in oplossingen. Kortom, eigenwijze types. Dat leidt in de meeste gevallen tot prachtige resultaten, maar staat in dit geval haaks op het gegeven van hein en guus. Die methodiek vraagt om een andere aanpak en dat geeft dus weleens frictie."

En toch is er hoop. "Het interessante is dat de jonge garde de methodiek gemakkelijker eigen maakt", vervolgt Wendy. "Zij zijn open en onbevangen en kunnen onze collega's meenemen in het goede voorbeeld. Dat is mooi, maar daarmee ben je er niet. Ook de gevestigde orde moet mee in onze cultuurverandering. Daar schuurt het weleens. Maar, zonder wrijving geen glans. We zijn goed op weg, maar het vraagt om een lange adem."

Het interessante is dat de jonge garde de methodiek gemakkelijker eigen maakt

Bob jij of Bob ik?

Daar sluit Arjan zich bij aan. "Toen de overheid de bob-campagne lanceerde, moesten we ook allemaal wennen", maakt hij de vergelijking. "Dat is met hein en guus net zo. Als je je dat helemaal eigen gemaakt hebt, wordt dat ook vanzelfsprekend, maar daar gaat dus wel wat tijd overheen."

In projecten werkt De Nijs natuurlijk veel samen met onderaannemers, dus ook van hen wordt verwacht dat zij veilig werken en elkaar aanspreken



op veiligheidsgedrag. "Dat ondervangen we aan de voorkant", licht Wendy toe. "Sinds een aantal jaar werken wij met voorkeursleveranciers; partijen waarmee een samenwerkingsovereenkomst is waar ook gedragsafspraken in staan. Zo spreken we ook af op welke manier wij met elkaar over veiligheid in gesprek willen. Daar mogen we elkaar aan houden en indien nodig op aanspreken. Want veilig werken gaat verder dan onze eigen mensen alleen. Dat lukt alleen als we het samen doen."

Doelstelling is dat álle collega's van De Nijs steeds vaardiger worden in het gedachtegoed van hein en

guus. "Dit hulpmiddel is voor iedereen toepasbaar", stelt Wendy. "Wat doe ik? Waar voel ik weerstand? Wat zijn mijn excuses? Dat kun je toepassen op alle werkzaamheden; dus ook op kantoor."

En daarmee zet De Nijs binnenkort een volgende stap. "Binnen hein en guus zijn drie fasen: ontdek hein, leer hein en verdiep hein. Op het gebied van veiligheid zijn we zover dat we kunnen gaan verdiepen. Daarnaast gaan we komend jaar verder ontdekken wat hein voor ons kan betekenen op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en integrale samenwerking. En ook daarin heeft iedereen een rol."

VOORUITZICHTEN

De Nijs kijkt positief terug op 2025. Zowel qua omzet als resultaat zijn de financiële doelstellingen gerealiseerd. Dit geeft een solide uitgangspositie voor de komende jaren. Tegelijkertijd kent de werkvoorraad voor 2026 en 2027 enkele uitdagingen, die samenhangen met ontwikkelingen in de markt en de maatschappelijke context waarin wij opereren. Desondanks kijken wij met vertrouwen en betrokkenheid vooruit.

***Met vertrouwen
vooruit in een
dynamische omgeving***

Ontwikkelingen in de wereld en hun impact

De wereld is voortdurend in beweging. Geopolitieke spanningen nemen toe en de effecten daarvan kunnen zich vertalen naar onzekerheid in markten en schommelingen in het consumentenvertrouwen. Welke ontwikkelingen in 2026 precies bepalend zullen zijn, is lastig te voorspellen. Op basis van onze huidige orderportefeuille en de stand van lopende projecten hebben wij echter het vertrouwen dat De Nijs ook in 2026 een gezond resultaat kan realiseren.

Uitdagingen in Nederland

In Nederland blijft de bouw- en vastgoedsector geconfronteerd met een samenloop van structurele uitdagingen. De stikstofproblematiek, netcongestie, de Kaderrichtlijn Water, het aanhoudende woningtekort, de financierbaarheid van de corporatiemarkt, het tekort aan vakvolwassen arbeidskrachten, stijgende bouwkosten en langdurige vergunningprocedures hebben allemaal invloed op de snelheid en haalbaarheid van projecten. Deze ontwikkelingen maken ondernemen in de sector niet eenvoudiger en vragen om daadkracht, zowel vanuit de politiek als vanuit de sector zelf. Tegelijkertijd vragen zij van bedrijven om wendbaar te blijven, keuzes te maken en zorgvuldig om te gaan met risico's en investeringen.

Kansen in de markt

Tegenover deze uitdagingen staan duidelijke kansen. De vraag naar woningen blijft hoog, zowel in de Randstad als in Noord-Holland. Het aantal aanvragen dat De Nijs ontvangt, blijft onverminderd groot. Ook de vraag naar houtbouw neemt verder toe. Met de kennis en ervaring die de afgelopen jaren is opgebouwd, en met concepten zoals Tim®, is De Nijs goed gepositioneerd om op deze vraag in te spelen.

Strategische koers richting 2026 en verder

Het jaar 2026 markeert het laatste jaar van het strategisch plan 2024–2026. In dit jaar blijft De Nijs werken aan de doelstellingen op het gebied van focus op de medewerker, klant- en marktgerichtheid, excellent presteren en innovatie en digitale transformatie. Tegelijkertijd wordt 2026 benut om vooruit te kijken en de strategische koers voor de periode 2027–2029 verder uit te werken.

Een belangrijk aandachtspunt blijft veiligheid. Het uitgangspunt is en blijft dat iedereen die op of voor onze bouwplaatsen werkt, aan het einde van de dag weer veilig thuiskomt. Daarom blijft De Nijs investeren in het vergroten van veiligheidsbewustzijn en het verder verbeteren van de positie op de Safety Culture Ladder, met hein en guus als vaste methode.

Daarnaast wordt het leveranciersmanagement verder geprofessionaliseerd en blijft er aandacht voor de duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Deze thema's zijn essentieel voor continuïteit en kwaliteit op de lange termijn. Op het gebied van innovatie en digitale transformatie worden in 2026 vervolgstappen gezet. Vernieuwingen in de kernsystemen worden doorgevoerd en toepassingen van AI zullen geleidelijk verder worden geïntegreerd in de operationele werkzaamheden, steeds met oog voor toepasbaarheid en toegevoegde waarde.

Medewerkers en arbeidsmarkt

De krapte op de arbeidsmarkt zal naar verwachting ook in 2026 aanhouden, zowel op de bouwplaats als in ondersteunende functies. Dit vraagt om een blijvende focus op medewerkers. Aandacht voor welzijn, zowel fysiek als mentaal, blijft een belangrijk speerpunt. Daarnaast wordt continu gewerkt aan aantrekkelijke en marktconforme arbeidsvoorwaarden. De verwachting is dat het aantal medewerkers in de loop van 2026 verder zal toenemen.

Verwachtingen voor omzet en productie

Voor heel 2026 wordt een lagere omzet verwacht dan in 2025. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt doordat projecten later van start gaan dan oorspronkelijk voorzien, onder meer als gevolg van de balans tussen kosten en opbrengsten en langere vergunning- en bezwaarprocedures. In de loop van 2026 wordt verwacht dat het bouwbedrijf weer het gewenste productieniveau

bereikt. Voor de projectontwikkeling wordt 2026 een belangrijk jaar. Er wordt een groot aantal projecten in verkoop gebracht. Hoewel signalen in de markt wijzen op een afnemende verkoopsnelheid van nieuwbouwwoningen, kijkt De Nijs met vertrouwen naar de verkoop van deze projecten, met name in Amsterdam.

Investerings en financiële positie

In 2026 wordt fors geïnvesteerd in de timmerfabriek in Warmenhuizen. De investeringen in een nieuwe kozijnenlijn, een lijmrobot en de vervanging van het softwarepakket dragen bij aan verdere professionalisering, vermindering van handmatige herstelwerkzaamheden en een hogere mate van automatisering.

Daarnaast wordt geïnvesteerd in een elektrische vrachtwagen, waarmee bouwplaatsen in Amsterdam ook in de toekomst duurzaam kunnen worden bevoorradet vanuit de timmerfabriek en materieeldienst.

De solvabiliteit en liquiditeit blijven naar verwachting boven de interne doelstellingen. In de eerste helft van 2026 zal naar verwachting gebruik worden gemaakt van de kredietfaciliteit bij de Rabobank. Door verkopen vanuit de projectontwikkeling wordt verwacht dat de liquiditeit in de tweede helft van het jaar verder toeneemt.

De vooruitzichten voor De Nijs worden gekenmerkt door een combinatie van onzekerheid en vertrouwen. De context waarin wij werken blijft uitdagend, maar de basis is solide. Met een duidelijke strategische koers, aandacht voor mensen en veiligheid, en gerichte investeringen in kwaliteit en innovatie, ziet De Nijs de komende jaren met vertrouwen tegemoet.

Warmenhuizen, 23 maart 2026

Bestuur

D.G.D. de Nijs
M. Coffeng

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Goedkeuring

Op basis van het vooraf met de accountant besproken controleplan zijn de bevindingen van de controle op 13 maart 2026 besproken en is op 23 maart 2026 een goedkeurende controleverklaring afgegeven bij de jaarrekening en het jaarverslag 2025. Wij zullen in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die op 26 maart 2026 wordt gehouden, voorstellen om de jaarrekening 2025 vast te stellen evenals het hierin door het bestuur opgenomen voorstel tot winstbestemming.

Tevens adviseren wij de aandeelhouder en certificaathouders om, in overeenstemming met het te presenteren voorstel, decharge te verlenen aan het bestuur en aan de commissarissen.

Algemeen

Het jaar 2025 was het eerste jaar met een nieuwe directie op het niveau van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV. In de afgelopen jaren hebben wij uitgebreid gesproken met de directie over de nieuwe bestuursstructuur vanaf 2025. Daniëlle de Nijs en Mike Coffeng vormen gezamenlijk de directie van de Holding. Met de directeur projectontwikkeling Peter Mikkers vormt Daniëlle de Nijs met ingang van 2025 de directie van de ontwikkelactiviteiten van M.J. de Nijs en Zonen BV. Mike Coffeng vormt samen met de per 1 september 2025 aangetreden directeur voorbereiding, Dennis van Kranenburg, de directie van de bouwactiviteiten van M.J. de Nijs en Zonen BV. Wij zijn verheugd dat wij Dennis aan De Nijs hebben kunnen binden. Hij brengt met zijn jarenlange ervaring in de bouwsector zowel technische expertise als organisatorisch leiderschap mee.

Over de nieuwe organisatie opzet hebben wij ook in 2025 met het bestuur verder gesproken. In dat kader zal de directie van de bouwactiviteiten van M.J. de Nijs en Zonen BV per 1 januari 2026 worden uitgebreid met Rhoman Hillen, als directeur productie. Rhoman werkt al jaren bij De Nijs.

In 2025 heeft de directie de betrokkenheid van de medewerkers vergroot door vooral transparant te zijn en hen zo goed mogelijk te informeren over het wel en wee van De Nijs. Voor het eerst vinden nu kwartaalrapportages plaats die met alle medewerkers worden gedeeld. Dat geeft een positieve uitstraling als familiebedrijf.

Niet onvermeld mag blijven dat Daniëlle de Nijs, tijdens de Cobouw Awards uitreiking op 27 november 2025 is benoemd tot 'Bouwvrouw van 2025', een fantastische prestatie die ook een positieve uitstraling heeft voor ons bedrijf.

Onderwerpen in 2025

In 2025 hebben wij vijf formele vergaderingen gehad met het bestuur en drie met de aandeelhouder en de certificaathouders. De vergaderingen met aandeelhouder en certificaathouders vinden met ingang van 2025 gezamenlijk plaats. Tijdens de vergaderingen worden vaste onderwerpen als veiligheid, het korte termijn en lange termijnbeleid, financiële rapportages en begrotingen, de orderportefeuille, dividendbeleid, juridische stand van zaken en uiteraard de projecten besproken.

Afhankelijk van de specifieke taakgebieden van commissarissen vindt regelmatig overleg plaats vanuit specifieke onderwerpen, zoals projectontwikkeling, veiligheid, financiering, algemene kosten, benoeming directie en certificaathoudersovereenkomst.

In 2025 is de kredietovereenkomst met de Rabobank, die per 31 december 2025 eindigde, conform het voorstel van bestuur aangepast en zonder vaste einddatum overeengekomen.

Naar aanleiding van de resultaten 2024 is uitgebreid gesproken over omvang van de algemene kosten van de organisatie in relatie tot de toerekening van deze kosten aan de projecten. Hiervoor is een opzet uitgewerkt die met ingang van 2025 ook is toegepast in de jaarcijfers.

Veiligheid staat al jaren als agendapunt 1 op de vergadering waarbij de ontwikkelingen, IF score, (bijna) ongevallen de nodige aandacht krijgen; en vooral ook de inspanningen die worden gedaan om het veiligheidsbewustzijn te verhogen. Deze inspanningen werden in 2025 beloond met de certificering trede 3 op de Safety Culture Ladder.

Vanaf 2024 zijn wij in gesprek met de certificaathouders om tot een aanpassing van de bestaande overeenkomst te komen, die, na zorgvuldige evaluatie van de gekozen systematiek van toe- en uitreden, niet houdbaar blijft in de toekomst. Besloten is om de overeenkomst in 2026 te gaan aanpassen, inclusief alle bijbehorende juridische documenten.

Resultaten

In 2025 heeft De Nijs een uitstekend financieel resultaat behaald. Een jaar met volop productie en werken die zich tijdens de uitvoering positief ontwikkelden en geen enorme tegenvallers kenden. Dat is een goede ontwikkeling en schept verwachtingen voor de toekomst. De orderportefeuille is, zeker naar 2027 toe, goed gevuld en biedt voldoende kansen. In 2026 zijn er nog uitdagingen, vooral door een groot aantal in verkoop te brengen projecten vanuit de ontwikkeling. De financiële positie is uitstekend.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen was gedurende 2025 zodanig samengesteld dat de benodigde deskundigheid, verschillende achtergronden en bestuurlijke competenties aanwezig waren om de taken naar behoren te vervullen. De Raad bestaat momenteel alleen uit mannen. In 2025 is gestart met de zoektocht

naar een nieuwe commissaris. Het doel is om in de loop van 2026 een nieuwe commissaris te benoemen, die dan in het voorjaar van 2027 de dan vertrekkende huidige voorzitter zal opvolgen. Een profielschets is opgesteld, waarbij de per 1 januari 2022 geldende wet 'Evenwichtiger verhouding van mannen en vrouwen in de top van het bedrijfsleven', in aanmerking wordt genomen.

Het bestuur van de holding bestaat zowel in 2025 als in 2026 uit één man en één vrouw, wat aansluit op de hiervoor genoemde wetgeving. De betrokkenheid van de commissarissen is groot wat door het familiebedrijf als een belangrijk goed wordt beschouwd.

Tot slot

Tot slot spreken wij onze grote waardering uit voor de wijze waarop het bestuur en alle medewerkers door hun grote inzet een bijzonder mooi resultaat hebben weten te realiseren met goede vooruitzichten voor de komende jaren.

Warmenhuizen, 23 maart 2026

Raad van Commissarissen

drs. A.Th.J. Krol, voorzitter
ir. W.J. Bodewes
ir. D.A. Sperling

Nog steeds de sfeer van een dorpsschooltje, maar nu in een groot gebouw



Eline Peen, Edwin Swart

Een gebouw waar drie verschillende scholen voor gespecialiseerd onderwijs gehuisvest zijn samen met een kinderopvangorganisatie en jeugdhulp. Dat alles ligt aan de basis van IKEC de Zevensprong in Hoorn. Dit gebouw moest een plek worden waar leren, groeien, ontwikkelen en werken samenkomen. Het resultaat is meer dan geslaagd. Het geheim? “Vooraf al zo vroeg mogelijk met de eindgebruiker aan tafel.”

De opdrachtgever achter het IKEC is de gemeente Hoorn; de scholengemeenschap is de eindgebruiker. Vanuit die hoedanigheid werd directeur Eline Peen al vroegtijdig betrokken. “Er waren in deze regio voorheen drie verschillende scholen verdeeld over zes oude locaties”, vertelt zij. “Deze locaties waren dusdanig verouderd dat de situatie niet meer houdbaar was. Zodoende kwam het plan voor nieuwbouw waarbij alle drie de

scholen onder één dak verder zouden gaan. Eén ding moest echter overeind blijven; we wilden nog steeds de sfeer van een kleinschalige dorpsschool, maar dan in een groot gebouw.”

IKEC de Zevensprong in Hoorn opgeleverd naar grote tevredenheid

Contact met de eindgebruiker

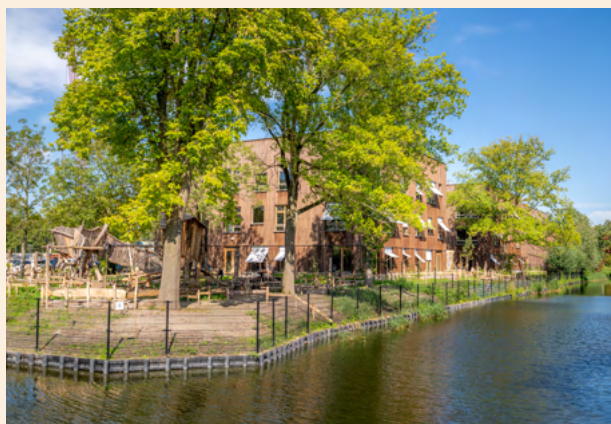
Edwin Swart van De Nijs werd de projectleider voor het IKEC. “Hoewel de gemeente officieel onze opdrachtgever was, wilden we zo snel mogelijk met de eindgebruiker om de tafel”, deelt Edwin. “Het is essentieel dat juist hún wensen goed worden vertaald. En zo is het ook gebeurd; in het overleg bleek dat diverse installaties voor de pantry’s iets anders moesten worden aangelegd en de ophangsystemen van de digiborden anders moesten worden uitgevoerd dan was ingetekend.” Die luisterende en meedenkende houding vanuit

De Nijs werd door Eline Peen enorm gewaardeerd. “We hebben diverse sessies gehad”, vertelt zij. “Zo was er een sessie over het lichtplan, een sessie over overige installaties en nog een over het hangen en sluitwerk. Wij hadden een sterke visie en zagen helder hoe het eindbeeld eruit zou moeten zien. De Nijs heeft met haar expertise geholpen om dat te vertalen in het bouwproces. Zo’n gebouw realiseren is uitdagend, maar ik heb het als een heel prettig proces ervaren.”

Geen enkel lokaal is hetzelfde en elk plekje is uniek

Deurklinken op hoogte

IKEC de Zevensprong is geen standaard gebouw. “Het gebouw kent verschillende themapleinen waar diverse groepen aan grenzen”, licht Eline toe. “Geen enkel lokaal is hetzelfde en elk plekje is uniek. Leerlingen groeien als het ware mee met het gebouw en dat heeft ook consequenties voor hoe het er uitziet. Het plaatsen van het deurbeslag is daar een voorbeeld van. Bij de kinderopvang en de kleuters willen we natuurlijk niet dat de kinderen zelf naar buiten kunnen, maar voor de grotere kinderen geldt die beperking niet. Hoe los je zoiets op? Daarover heeft De Nijs uitstekend meegedacht. Wij waren gewend om te werken met een dubbel slot. Dat betekent dat je altijd twee handen nodig had om de deur te openen. Eigenlijk heel onhandig. De Nijs heeft dat het probleem slim ‘omgedacht’ en stelde voor om de deurklinken veel hoger te plaatsen.



Eenvoudig, maar enorm effectief. Nu kun je de deur openen met één hand. Dat is vele malen handiger! Kun je gewoon zelf je koffie meenemen!”

Schoolpleininrichting

Wat de bouw van het IKEC extra complex maakte, is dat tegelijkertijd gewerkt werd aan de inrichting van het schoolplein. “Wij wilden graag een groen plein realiseren”, vertelt Eline. “Nadeel daarvan is dat dat veel tijd nodig heeft omdat het groen moet

Duurzaam

Ook op het gebied van duurzaamheid is het project bijzonder te noemen. “Dit gebouw is opgetrokken uit een volledige houten draagconstructie”, licht Edwin toe. “Daarnaast is de isolatie gerealiseerd met houtwol, een niet heel gebruikelijk, maar een bewuste keuze. De gevel is bekleed met bamboe, wat ook een duurzame oplossing is. Tot slot de wandbekleding; die is gerealiseerd met behulp van gerecyclede petflessen. Dat geeft een geweldig resultaat; enerzijds is dat prettig voor de akoestiek en anderzijds fungeren de wanden direct als prikbord waar leerkrachten op een multifunctionele manier gebruik van kunnen maken. Nu staat er een gebouw dat klaar is voor de toekomst én wat gerealiseerd is met een aanzienlijke CO²-reductie, een minimale ecologische voetafdruk en wat ook nog eens goed in de omgeving past.”

groeien. Daarom moest al gestart worden met de aanleg van het plein toen de bouw nog bezig was. Ook dat vroeg om flexibiliteit van De Nijs, maar dat is uitstekend gelukt. Sowieso vond ik de heel prettig; ik voelde me gehoord en gezien. Zolang je beide openstaat voor ideeën en feedback kun je prettig samenwerken.” Daar sluit Edwin zich bij aan. “Nu hebben we een prachtig gebouw én gebruikers die tevreden zijn met wat we hebben gemaakt. Daar doen we het voor.”

IKEC de Zevensprong, drie scholen onder één dak





JAAR- REKENING

Geconsolideerde balans per 31 december 2025

in euro	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	43.592	87.184
Materiële vaste activa	13.452.970	15.067.865
Financiële vaste activa	6.244.345	6.311.189
	19.740.907	21.466.238
Vlottende activa		
Onderhanden werken en projecten	55.383.335	43.176.778
Vorraden	152.148	226.175
Vorderingen	13.098.318	15.833.872
Effecten	42.273	42.273
Liquide middelen	10.710.367	8.411.054
	79.386.441	67.690.152
Vlottende passiva		
Kortlopende schulden	52.857.419	50.203.146
Werkkapitaal	26.529.022	17.487.006
Saldo activa min kortlopende schulden	46.269.929	38.953.244
Langlopende schulden	7.237.712	5.576.432
Voorzieningen	2.022.847	2.256.725
Groepsvermogen	37.009.370	31.120.087
	46.269.929	38.953.244
Garantievermogen	37.009.370	31.120.087
<i>Solvabiliteit</i>	37,3%	34,9%

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

in euro	2025	2024
Omzet werken en projecten	234.695.804	205.946.047
Kostprijs werken en projecten	217.135.162	194.860.352
Netto resultaat werken en projecten	17.560.642	11.085.695
Mutatie in voorziening voor verliezen op onderhanden werken en projecten	-4.755.000	2.326.337
Verkoopkosten	74.288	364.252
Algemene beheerskosten (incl. dekkingsresultaat)	961.074	4.673.621
Som der kosten	-1.035.362	-5.037.873
Netto omzetresultaat	11.770.280	8.374.159
Overige bedrijfsopbrengsten	204.567	16.501
Bedrijfsresultaat	11.974.847	8.390.660
Financiële baten en lasten	-231.204	-919.219
Resultaat uit gewone bedrijfs-uitoefening voor belastingen	11.743.643	7.471.441
Belastingen hierover	-3.360.486	-1.953.506
Resultaat deelnemingen (na belastingen)	250.403	270.420
Resultaat na belastingen	8.633.560	5.788.355

Geconsolideerde Kasstroomoverzicht 2025

Opgesteld conform de indirecte methode

in euro '000	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	8.633	5.788
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	2.351	2.286
Overige voorzieningen	-234	-46
Resultaat deelnemingen	-250	-270
	1.867	1.970
Cash flow	10.500	7.758
<i>Mutaties in werkkapitaal:</i>		
Voorraad grond- en hulpstoffen	74	235
Onderhanden werken en projecten	-12.207	2.442
Vorderingen	2.736	2.922
Kortlopende schulden (excl. projectfinanciering)	3.564	1.715
	-5.833	7.314
	4.667	15.072
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen materiële vaste activa	-823	-2.996
Desinvesteringen materiële vaste activa	130	89
Investeringen in financiële vaste activa	-162	-841
Desinvesteringen financiële vaste activa	479	7.920
	-376	4.172
	4.291	19.244

in euro '000	2025	2024
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname leningen	2.250	13.200
Aflossing leningen	-1.498	-25.517
Dividend en uitkering 3e generatie De Nijs	-2.744	-2.592
	-1.992	-14.909
Netto kasstroom in de periode	2.299	4.335
Geldmiddelen begin boekjaar	8.453	4.118
Geldmiddelen einde boekjaar	10.752	8.453
Toename geldmiddelen in het boekjaar	2.299	4.335
De specificatie van de geldmiddelen luidt als volgt:		
- liquide middelen	10.710	8.411
- effecten	42	42
	10.752	8.453

Toelichting op de jaarrekening

A: Grondslagen van consolidatie, waardering en resultaatbepaling

I a: Algemeen

De jaarrekening van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV (KvK 37056917) is opgemaakt conform Titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. M.J. de Nijs en Zonen Holding is houdstermaatschappij van M.J. de Nijs en Zonen, een bouwonderneming en projectontwikkelaar. Over de onderlinge rekening-courant verhoudingen wordt geen rente berekend.

I b: Continuïteit

Door het bestuur wordt periodiek een inschatting gemaakt van de continuïteit van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV. In 2025 heeft de vennootschap een positief resultaat behaald van € 8.633.560 en een garantievermogen van € 37.009.370. De current ratio bedraagt 150,2% en de solvabiliteit 37,3% en voldoet daarmee aan onze interne doelstellingen. De vennootschap voldoet daarmee ook aan de convenanten die zijn afgesproken met de financiële partners en verwacht ook in de toekomst aan deze convenanten te kunnen blijven voldoen. De begroting en prognoses voor toekomstige jaren schetsen een positief beeld voor de toekomst en geven geen aanleiding om te twijfelen aan de continuïteit.

De jaarrekening is derhalve opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

I c: Schattingswijziging

In 2024 zijn de kosten van diverse verbouwingen onder de materiële vaste activa opgenomen. Op verbouwingen welke in enig jaar zijn uitgevoerd en geactiveerd wordt normaliter 5% per jaar afgeschreven. Ten aanzien van de in 2024 geactiveerde post is vastgesteld dat deze over meerdere jaren is

opgebouwd en ook meerdere malen dezelfde ruimten betreft. Bij toepassing van de gebruikelijke systematiek van afschrijven en investeren zou het saldo van deze verbouwingskosten al lager zijn geweest. In regelgeving is vastgelegd dat een 'extra afschrijving/afwaardering' niet toegestaan is, wat bij het afronden van de jaarrekening 2024 aan de orde is gesteld. Wel bestaat de mogelijkheid om vanaf het moment van activering de afschrijving te heroverwegen ten opzichte van de tot en met heden gehanteerde systematiek. Op basis van de omstandigheden is besloten om de in 2024 geactiveerde verbouwingskosten in 10 jaar af te schrijven. Dit leidt tot een hogere afschrijvingslast van € 186.000 per jaar. Dit kwalificeert zich als een 'schattingwijziging' ten opzichte van de gehanteerde systematiek.

Met ingang van 2025 is de toepassing van de POC (percentage of completion) methode verder verfijnd. Dit betekent dat vanaf 2025 alle werken direct (vanaf een productiestand van 10%) worden opgenomen in de POC berekening. Een onderscheid naar omvang vindt niet meer plaats. Voor 2025 heeft dit een eenmalig positief effect op de brutomarge van € 900.000.

Naar aanleiding van het dekkingstekort op de algemene kosten in de jaarrekening 2024 is onderzoek gedaan naar de omvang en samenstelling van deze kosten bij de activiteiten bouw en ontwikkeling, alsmede naar de wijze van dekking voor deze kosten op de projecten. De toerekening van algemene kosten is met ingang van 2025 gedetailleerder uitgevoerd, wat een beperkte invloed heeft op de hoogte van deze kosten bij de activiteiten bouw en ontwikkeling. De toerekening van deze kosten aan de werken is bij de bouw ongewijzigd gebleven en is bij de ontwikkeling aangepast naar een vergelijkbare systematiek. Door deze wijziging ontstaat een verschuiving tussen de marge werken bij ontwikkeling (lager) en het dekkingsresultaat op de kosten (hoger). Door aanpassing van deze wijze van toerekening met ingang van 2025 voor alle projecten is een eenmalig negatief effect ontstaan in 2025 van € 920.000.

Namelijk meer dekking algemene kosten van € 1.230.000 (positief) en een extra voorziening op onderhanden projecten van € 2.150.000 (negatief).

II: Consolidatie

In de consolidatie zijn begrepen M.J. de Nijs en Zonen Holding BV, gevestigd te Warmenhuizen, en haar onmiddellijke en/of middellijke 100% dochterondernemingen:

- Mathias Anna BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Jac. de Nijs Onroerend Goed BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- CCN Commercieel Vastgoed BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- De Ontmoeting Commercieel Vastgoed BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Delflandplein Beheer BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs en Zonen BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Bouwbedrijf Jac. de Nijs BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- De Nijs Castricum BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Projectontwikkeling BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project I BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project II BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project III BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- WKO New Amstel BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project IV BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Care BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project IX BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project X BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project V BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Delflandplein Woningen BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Delflandplein Woningen CV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project VI BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project VII BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- M.J. de Nijs Project VIII BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- De Nijs Hoorn BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- De Nijs Participatie Hoorn BV, gevestigd te Warmenhuizen;
- Metselbedrijf Wicon BV, gevestigd te Alkmaar.

De consolidatie van deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin de beslissende zeggenschap over het beleid kan worden uitgeoefend vindt integraal plaats. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden conform uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Combinaties worden, voor zover ten minste eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk van de overige participanten - ongeacht de looptijd en de rechtsvorm - na aanvang van de activiteiten proportioneel geconsolideerd. Deelnemingen waar niet de beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet geconsolideerd en opgenomen tegen de nettovermogenswaarde. In de consolidatie 2025 zijn in dit verband begrepen:

- UBA – De Nijs Amstelveen VOF, te Uithoorn (50%);
- Bouwcombinatie Trebbe de Nijs VOF, te Nieuwegein (50%);
- VOF De Draai, te Warmenhuizen (50%);
- VOF De Nijs – DSO Participaties, te Warmenhuizen (50%);
- OC Trebbe De Nijs Amstelveen VOF, te Enschede (50%);
- OC Trebbe De Nijs Haarlem VOF, te Enschede (50%);
- OC M4 – De Nijs VOF, te Alkmaar (50%);
- OC Dekker – De Nijs VOF, te Warmenhuizen (50%);
- VOF Spaarndamseweg Zuid, te Uitgeest (50%);
- Ontwikkelcombinatie BPD – De Nijs BV (50%) te Haarlem;
- OC De Nijs – UBA Zaandam BV, te Warmenhuizen (50%);
- DDN Noorderlicht BV, te Warmenhuizen (50%);
- Efame BV, te Heerhugowaard (50%);
- Ontwikkelcombinatie De Nijs – Beemsterboer HH1B BV, te Warmenhuizen (60%)

III: Waardering

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De bij verwerving van een deelneming betaalde goodwill wordt geactiveerd en lineair afgeschreven in vijf jaar op basis de geschatte economische levensduur.

Materiële vaste activa

De waardering van de materiële vaste activa vindt plaats tegen de aanschaffingskosten verminderd met lineaire afschrijvingen, welke gebaseerd zijn op de geschatte levensduur. Voor zover van toepassing wordt rekening gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen en een geschatte residuwaarde. Op aanschaffingen in de loop van het boekjaar wordt de afschrijving tijdsevenredig toegepast.

De toegepaste afschrijvingspercentages, gebaseerd op de levensduren, zijn voor bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen met opstallen 2 tot 5%, voor verbouwkosten 2024 10%, voor machines en inventarissen 10 tot 35% en voor vrachtauto's 12,5%. Op de huurdersinvesteringen materieeldienst wordt 20% per jaar afgeschreven, aansluitend op de looptijd van het huurcontract. Op gronden wordt niet afgeschreven. Op het ter belegging aangehouden onroerend goed wordt vooralsnog niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten, indien deze economische betekenis hebben, mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar aandeel in de

directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

In de enkelvoudige jaarrekening worden tevens de groepsmaatschappijen gewaardeerd tegen de vermogensmutatiemethode.

Onderhanden werken en projecten

De onderhanden werken en projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst — indien deze betrouwbaar is te bepalen — en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald (percentage of completion with zero profit methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten

en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen. De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten werken en projecten.

Vorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Een actieve belastinglatentie is gevormd voor het verschil in de commerciële en fiscale afschrijvingen onroerend goed, gewaardeerd tegen het toekomstig geldende tarief van 25,8%. Tevens wordt een actieve belastinglatentie gevormd voor in het verleden gerealiseerde verliezen die kunnen worden gecompenseerd met toekomstige winsten, uiteraard onder de veronderstelling dat deze realiseerbaar moeten zijn.

Effecten

Overige effecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs of lagere beurswaarde.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite — zij het eventueel met opoffering van rentebaten — ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde, omdat het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van de vennootschap en haar geconsolideerde maatschappijen is een toegezegde pensioenregeling die is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds.

De regeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrage regeling, daar de vennootschap in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende betalingen anders dan hogere toekomstige premies.

Het bovenstaande houdt in dat de betaalde pensioenpremies rechtstreeks worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De nog te betalen en terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

De vennootschap heeft thans geen aanwijzingen dat er sprake is van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds. De vennootschap heeft thans geen aanwijzingen dat er sprake is van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds.

Voorziening garanties

Uit de voorziening garanties worden de kosten van nagekomen garantiewerkzaamheden gedekt.

Jaarlijks wordt een promillage van de omzet werken aan de voorziening toegevoegd. Voor zover de omzet is gerealiseerd vanuit de eigen projectontwikkeling en woningbouw bedraagt de dotatie 5 o/oo; voor de overige werken is deze 2 o/oo. De garantiekosten worden ten laste van de voor het

werk gevormde voorziening gebracht. De individuele voorziening per werk heeft een maximale looptijd van zes jaren. Met ingang van 2020 vindt de vorming van de voorziening plaats bij de algehele oplevering van het werk en wordt een gemiddelde dotatie van 3,5 o/oo gehanteerd

Voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud dient ter dekking van de kosten van het groot onderhoud aan de gebouwen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat. In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief.

De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat De Nijs aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt. In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Garantievermogen

Dit betreft het totaal van het groepsvermogen, de achtergestelde leningen en de voorziening latente belastingen. Het cumulatief preferent aandelenkapitaal van de vennootschap is op grond van artikel 12 van de statuten gekwalificeerd als eigen, respectievelijk garantievermogen van de vennootschap.

Overige activa en passiva

De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De schattingen en hiermee verbonden veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en verschillende andere factoren die, gegeven de omstandigheden, als redelijk worden beschouwd. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De belangrijkste schattingen zien toe op de onderhanden werken en projecten en voorzieningen.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

IV: Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengst (opbrengstwaarde) van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar, gewaardeerd tegen uitgaafprijzen.

Als prestatieverplichting wordt de verkoop en realisatie dan wel alleen de realisatie van vastgoed ten behoeve van opdrachtgevers beschouwd. De winsten op werken, respectievelijk deelprojecten, worden bepaald volgens de 'percentage of completion methode'. Dit houdt in dat naar rato van de voortgang van de werken en projecten en het daarmee samenhangende uitvoeringsrisico winsten worden verantwoord. Verliezen op werken en projecten komen ten laste van het resultaat in het jaar, waarin het verlies wordt geconstateerd en wel voor het totaal van het te verwachten verlies per werk of project.

Omzet

De netto omzet is de opbrengst uit levering van goederen en diensten van opgeleverde werken en projecten uit het bedrijf, onder aftrek van kortingen en dergelijke alsmede onder aftrek van over de omzet geheven belastingen.

Bedrijfslasten

Alle rechtstreeks aan de werken en/of projecten toe te rekenen kosten worden opgenomen onder de kostprijs. Op deze directe kosten wordt een opslag toegepast voor dekking van de algemene kosten. Materieelkosten worden doorberekend op basis van gebruik.

Op deze directe kosten wordt een opslag toegepast voor dekking van de algemene kosten. Materieelkosten worden doorberekend op basis van gebruik. De overige kosten zijn in de winst-en-verliesrekening toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben en verantwoord op basis van historische kosten. De afschrijvingen zijn bepaald conform de hiervoor weergegeven percentages.

Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het resultaat, rekening houdend met fiscale regels.

V: Overige**Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

B: Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa € 43.592

in euro	2025	2024
<i>Goodwill € 43.592</i>		
Saldo per 1 januari	87.184	139.669
Af: afschrijving	-43.592	-52.485
Saldo per 31 december	43.592	87.184
<i>Cumulatief:</i>		
Betaald bij verwerving	351.359	351.359
Afschrijvingen	-307.767	-264.175
Saldo per 31 december	43.592	87.184

Materiële vaste activa € 13.452.970

De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

in euro	Vastgoed Belegging	Bedrijfs- gebouwen. terreinen	Machines en inventaris	Auto's	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	1.258.759	7.817.547	5.657.594	333.965	15.067.865	14.393.476
Investeringen	-	210.000	612.552	-	822.552	2.996.078
Desinvesteringen	-	-	-126.578	-3.666	-130.244	-88.260
Afschrijvingen	-	-639.461	-1.618.508	-49.234	-2.307.203	-2.233.429
Boekwaarde per 31 december	1.258.759	7.388.086	4.525.060	281.065	13.452.970	15.067.865
<i>Cumulatief:</i>						
Aanschaffingskosten	1.258.759	12.063.686	23.321.898	702.800	37.347.143	37.572.718
Afschrijvingen	-	-4.675.600	-18.796.838	-421.735	-23.894.173	-22.504.853
Boekwaarde per 31 december	1.258.759	7.388.086	4.525.060	281.065	13.452.970	15.067.865

De bedrijfsgebouwen en terreinen zijn middels hypotheek bezwaard, zoals toegelicht onder de langlopende schulden. De boekwaarde van de financial lease (bouwkransen) op 31 december 2025 is € 1.818.045. De boekwaarde van de onder de inventaris opgenomen software bedraagt op 31 december 2025 € 308.881.

Financiële vaste activa € 6.244.345

Deelnemingen € 5.172.217

in euro	2025	2024
a. De Etalage Alkmaar BV, Alkmaar	4.166.891	3.916.488
b. Hamlet Holding BV, Amsterdam	400.000	400.000
c. Drystack Holding BV, Hoorn	605.326	605.326
Saldo per 31 december	5.172.217	4.921.814

ad a. Dit betreft een 33 1/3e % belang in De Etalage Alkmaar BV. In 2025 is een positief resultaat behaald van € 250.403.

ad b. Dit betreft een in 2022 verworven 20% belang in Hamlet Holding BV.

ad c. Dit betreft een 4,4% belang in Drystack Holding BV, dat in 2024 is verkregen uit de conversie van de in 2023 verstrekte 5% converteerbare obligatielening.

Kapitaalbelang € 5.000

in euro	2025	2024
Nijs2Max VOF, Amstelveen	5.000	5.000

Dit betreft een 33 1/3e % belang in een op 13 september 2017 opgerichte vennootschap voor de herontwikkeling van het voormalig KPMG kantoor te Amstelveen. In 2019 zijn nadere afspraken gemaakt tussen de vennoten waarbij het kapitaalbelang is teruggebracht en vrijwel geheel is omgezet in een lening. Over 2025 is geen resultaat behaald.

Leningen u/g € 920.828

in euro	2025	2024
Lening Hamlet Holding BV	115.828	108.828
Lening participant	650.000	750.000
Lening De Etalage Alkmaar BV	155.000	-
Saldo per 31 december	920.828	858.828

ad a. Dit betreft een in 2023 verstrekte 7% lening aan Hamlet Holding BV van nominaal € 100.000. De rente wordt bijgeschreven op de hoofdsom. De lening heeft een looptijd van twee jaar en is in 2025 met één jaar verlengd.

ad b. Dit betreft een in 2024 verstrekte 4% lening aan een certificaathouder. De looptijd van de lening is uiterlijk 8 jaar. In 2025 is € 100.000 afgelost.

ad c. Dit betreft een in 2025 verstrekte 3% lening aan De Etalage Alkmaar BV van nominaal € 155.000.

Actieve belastinglatentie € 146.300

Dit betreft een belastingvordering uit hoofde van in de toekomst te verrekenen vennootschapsbelasting voortvloeiend fiscaal hogere waardering onroerend goed. De belastingvordering op 31 december 2024 uit hoofde van in de toekomst te verrekenen vennootschapsbelasting (compensabele verliezen) van een deelneming groot € 379.247 is in 2025 vooralsnog op nihil gewaardeerd, gebaseerd op het zeer langzame herstel van de resultaten.

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden werken en projecten € 55.383.335

Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

in euro	2025	2024
Kosten onderhanden werken	4.206.985	12.122.561
Kosten onderhanden projecten	48.338.779	41.110.093
	52.545.764	53.232.654
Gedeclareerde termijnen en aandeel resultaat (per saldo)	2.837.571	-10.055.876
Saldo onderhanden werken en projecten per 31 december	55.383.335	43.176.778

Vorraden grond- en hulpstoffen € 152.148

De specificatie van de voorraad luidt als volgt:

in euro	2025	2024
Hout	123.394	201.113
Diversen	28.754	25.062
Saldo per 31 december	152.148	226.175

Vorderingen € 13.098.318

De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

Debiteuren € 11.252.997

in euro	2025	2024
Handelsdebiteuren	11.277.997	8.338.282
Voorziening dubieuze debiteuren	-25.000	-25.000
Saldo per 31 december	11.252.997	8.313.282

De gemiddelde looptijd van de debiteuren is per balansdatum 21 dagen. Voor 2024 was dit 18 dagen.

Overige vorderingen € 1.845.321

De specificatie van dit bedrag is als volgt:

in euro	2025	2024
Nog te factureren opgeleverde werken	1.252.495	5.217.106
Lening u/g Lunee Vastgoed BV	-	1.515.376
Participanten	-	258.000
Diverse posten	592.826	530.108
Saldo per 31 december	1.845.321	7.520.590

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

Effecten € 42.273

in euro	2025	2024
Saldo per 1 januari	42.273	42.273
Af: uitloting / verkoop	-	-
Saldo per 31 december	42.273	42.273

De beurswaarde van de per 31 december 2025 aanwezige effecten bedraagt € 42.273. De effecten hebben een looptijd korter dan vijf jaar.

Liquide middelen € 10.710.367

De samenstelling hiervan is als volgt:

in euro	2025	2024
Kas	2.670	5.166
Rekening-courant banken G-rekening	721.836	258.881
Rekening-courant banken	9.985.861	8.147.007
Saldo per 31 december	10.710.367	8.411.054

Het banktegoed van de G-rekening staat niet ter vrije beschikking.

PASSIVA

VLOTTENDE PASSIVA

Kortlopende schulden € 52.857.419

Specificatie:

in euro	2025	2024
Crediteuren	11.514.126	16.603.201
Belastingen en sociale lasten	2.680.496	2.562.901
Onderhanden werken en projecten	28.164.564	17.004.146
Kredietinstelling	-	909.737
Dividend	-	566.777
Overige schulden en te betalen kosten	10.498.233	12.556.384
Saldo per 31 december	52.857.419	50.203.146

Crediteuren € 11.514.126

De gemiddelde looptijd van de crediteuren is per balansdatum 21 dagen. Voor 2024 was dit 22 dagen.

Belastingen en sociale lasten € 2.680.496

De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

in euro	2025	2024
Loonbelasting en premies volksverzekeringen	744.064	702.313
Bedrijfsvereniging APG	250.586	246.742
Omzetbelasting	1.255.732	783.269
Vennootschapsbelasting *	430.114	830.577
Saldo per 31 december	2.680.496	2.562.901

* Vennootschapsbelasting € 430.114

in euro	2025	2024
Raming fiscale eenheid	2.992.914	2.246.531
Betaald op voorlopige aanslag	-2.566.400	-1.066.329
	426.514	1.180.202
Dividendbelasting	-547	-548
Vennootschapsbelasting 2024 resp. 2023	2	-7.601
Vennootschapsbelasting OC BPD-De Nijs BV	4.704	-315.384
Vennootschapsbelasting OC De Nijs-UBA Zaandam BV	-4.499	532
Vennootschapsbelasting WKO New Amstel BV	-	-26.624
Vennootschapsbelasting DDN Noorderlicht BV	-50	-
Vennootschapsbelasting OC De Nijs-Beemsterboer HH1B BV	3.990	-
Saldo per 31 december	430.114	830.577

Onderhanden werken en projecten € 28.164.564

in euro	2025	2024
Kosten onderhanden werken	-4.494.559	-7.430.646
Kosten onderhanden projecten	-6.357.514	-4.082.059
	-10.852.073	-11.512.705
Gedeclareerde termijnen	39.016.637	28.516.851
Saldo onderhanden werken en projecten per 31 december	28.164.564	17.004.146

Kredietinstelling € nihil

in euro	2025	2024
Bankkredieten	-	837.092
Projectfinancieringen	-	72.645
Saldo per 31 december	-	909.737

Op 31 december 2025 is onder de kortlopende schulden voor geen project (ultimo 2024: 1) financiering verstrekt. Op 31 december 2025 bedraagt de totale kredietfaciliteit bij de Rabobank € 17.500.000. Als financiële conventie is een solvabiliteitspercentage van minimaal 25% gesteld.

Overige schulden en te betalen kosten € 10.498.233

in euro	2025	2024
Kosten opgeleverde werken	5.371.199	5.769.876
Vooruit ontvangen van opdrachtgevers	38.599	1.526.923
Overige	5.088.435	5.259.585
Saldo per 31 december	10.498.233	12.556.384

Van de overige schulden heeft een bedrag ad € 711.593 een looptijd langer dan vijf jaar.

Langlopende schulden € 7.237.712

Hypothek ABN AMRO Bank NV € 1.104.375

Dit betreft een oorspronkelijk door de ABN AMRO Bank NV verstrekte 10-jarige hypothecaire lening groot € 2.325.000 voor de financiering van het kantoorpand te Warmenhuizen. De looptijd van de lening is in 2025 verlengd tot 1 april 2030. De rente belooft 4,27%. In 2025 is € 174.375 afgelost.

Hypothek o/g € 5.250.000

De eerste hypothek bestaat uit een tweetal – door verkoper verstrekte – hypothecaire leningen, respectievelijk groot € 2.000.000 en € 1.000.000, voor de financiering van het project Dijkgraafplein te Amsterdam. De rente belooft 8,5% en de leningen zullen in 2026 – verwachte start van het project - moeten worden afgelost. De tweede hypothek betreft ons aandeel (50%) in een door de ING Bank NV verstrekte driejarige hypothecaire lening aan de VOF Spaarndamseweg Zuid groot € 4.500.000 (100%) voor de verwerving van het project Filippo te Haarlem. De rente belooft 4,5%. De lening wordt afgelost bij de verwachte start van het project.

Financial lease € 883.337

Voor de financiering van ons materieel (bouwkransen en vrachtwagen) zijn in 2019 (3), 2021 (1) en 2022 (1) een vijftal financial lease overeenkomsten aangegaan met ING Lease BV. De looptijd is maximaal 5 – 8 jaar. De rente varieert van 1,7% tot 3,25%. Aan het einde van de looptijd wordt het juridisch eigendom om niet overgedragen.

Voor de financiering van het wagenpark en materieel van Metselbedrijf Wicon BV zijn een vijftal financial lease overeenkomsten aangegaan met Rabo Lease BV. De looptijd is maximaal 4 – 7 jaar.

Het verloop is als volgt:

in euro	Hypotheken	Lease	2025	2024
Saldo per 1 januari	4.278.750	1.297.682	5.576.432	14.719.002
Bij: uitbreiding	2.250.000	-	2.250.000	3.000.000
Af: aflossingen	-174.375	-414.345	-588.720	-12.142.570
Saldo per 31 december	6.354.375	883.337	7.237.712	5.576.432
Looptijd < 1 jaar	5.482.500	410.736	5.893.236	3.646.389
Looptijd 1 – 5 jaar	871.875	472.601	1.344.476	1.930.043
Saldo per 31 december	6.354.375	883.337	7.237.712	5.576.432

Voorzieningen € 2.022.847

Voorziening garanties € 1.896.172

in euro	2025	2024
Saldo per 1 januari	2.158.200	2.220.137
Bij: toevoeging (bij algehele oplevering)	390.634	601.081
	2.548.834	2.821.218
Af: uitgevoerde garantiwerkzaamheden	-474.474	-491.340
vrijval oudste jaar	-178.188	-171.678
Saldo per 31 december	1.896.172	2.158.200

Voorziening groot onderhoud € 126.675

in euro	2025	2024
Saldo per 1 januari	98.525	83.525
Bij: dotatie	28.150	28.150
Af: uitgevoerde werkzaamheden	-	-13.150
Saldo per 31 december	126.675	98.525

Groepsvermogen € 37.009.370

in euro	2025	2024
Saldo per 1 januari	31.120.087	27.923.509
Bij: resultaat boekjaar (totaalresultaat)	8.633.560	5.788.355
	39.753.647	33.711.864
Af: aflossing cumulatief preferente aandelen	-1.950.000	-1.950.000
intrekking Z-aandeel i.v.m. pensionering	-250.000	-
slotdividend 2025 resp. 2024	-75.000	-75.000
slotdividend 2025 resp. 2024 vergoeding cum.prefs	-469.277	-566.777
Saldo per 31 december	37.009.370	31.120.087

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

Ten behoeve van eigen opdrachten zijn per 31 december 2025 garanties en borgstellingen afgegeven voor een totaal van € 20.856.230 (ultimo 2024: € 28.342.064).

De door samenwerkingsverbanden afgegeven bankgaranties bedragen € 2.785.146 waarin het aandeel voor M.J. de Nijs en Zonen Holding BV € 1.392.573 (ultimo 2024: € 1.528.425) bedraagt.

De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor samenwerkingscombinaties die in de consolidatie zijn opgenomen. In de jaarrekening zijn geen verplichtingen ter zake van het niet geconsolideerde deel opgenomen.

De vennootschap is verwickeld in een zeer beperkt aantal juridische procedures, die op basis van de best mogelijke inschattingen zijn verwerkt in de jaarrekening. De uitkomsten zijn nu nog onzeker, maar deze worden met vertrouwen tegemoet gezien.

Leaseverplichtingen

Het wagenpark is, met uitzondering van de vrachtwagens ondergebracht bij Ayvens Nederland (Axus Nederland NV) of Athlon Car Lease Nederland BV. Per auto is een leasecontract gesloten voor een periode van maximaal vijf jaar, te voldoen in maandelijkse termijnen. De leaseverplichtingen zijn als volgt te verdelen:

Tot 1 jaar € 1.500.514
Van 1 tot 5 jaar € 3.481.582

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van de groep dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Valutarisico

De groep heeft geen blootstelling aan valutarisico.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markrentetarieven. Het door de groep gelopen risico wegens fluctuaties in de markrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabel rentende langlopende verplichtingen van de groep.

De groep beheerst haar renterisico door een evenwichtig portfolio van vast- en variabel rentende opgenomen leningen aan te houden.

Overig prijsrisico

De groep loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten. De groep beheerst het prijsrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Kredietrisico

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft de groep richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt de groep voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen de groep zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

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.

C. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

Omzet werken en projecten € 234.695.804

Zowel de omzet 2025 als 2024 is geheel in Nederland gerealiseerd.

De waarde van de productie is in 2025 gestegen met 7,3% van € 217.457.449 in 2024 tot € 233.348.282 in 2025. Deze productie kan als volgt worden verdeeld:

in euro '000	2025	2024
Oprachtgevers	155.434	89.794
Eigen ontwikkeling	46.782	97.039
Samenwerkingsverbanden	31.132	30.624
	233.348	217.457

Som der kosten € 1.035.362

in euro	2025	2024
Verkoopkosten	74.288	364.252
Lonen en salarissen (incl. winstdelingsregeling)	22.069.701	21.427.794
Sociale lasten	4.216.052	4.133.672
Pensioen- en vutlasten	2.493.540	2.451.865
Afschrijvingen vaste activa	2.350.795	2.285.914
Overige bedrijfskosten	7.615.368	7.189.499
	38.745.456	37.488.744
Doorberekend aan kostprijs werken en projecten	-37.784.382	-32.815.123
Algemene beheerskosten (incl. dekkingsresultaat)	961.074	4.673.621
Totaal som der kosten	1.035.362	5.037.873

Loonsom € 28.779.293

Bij M.J. de Nijs en Zonen c.s. waren, op basis van FTE, in de verslagperiode gemiddeld 268 medewerkers in dienst. In 2024 was dit aantal 282. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland. De totale bezoldiging (vast en variabel) van (oud) bestuursleden over 2025 bedroeg € 1.411.456. De variabele beloning is vastgesteld volgens een overeengekomen regeling, die is besproken met de aandeelhouder. De commissarissenbeloning over 2025 bedroeg € 109.950.

Afschrijvingen vaste activa € 2.350.795

in euro	2025	2024
Totaal afschrijvingen immateriële vaste activa	43.592	52.485
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	2.307.203	2.233.429
	2.350.795	2.285.914

Overige bedrijfskosten € 7.615.368

De samenstelling hiervan is als volgt:

in euro	2025	in % van de prod.waarde	2024	in % van de prod.waarde
Personeelskosten	1.050.163	0,45	895.821	0,41
Huisvestingskosten	399.297	0,17	394.226	0,18
Autokosten	2.274.265	0,98	2.292.876	1,06
Kantoorkosten	1.674.587	0,72	1.593.124	0,73
Organisatiekosten	867.696	0,37	638.845	0,29
Materieelkosten	943.854	0,40	1.025.145	0,47
Fabriekskosten	405.506	0,17	349.462	0,16
	7.615.368	3,26	7.189.499	3,30

De kosten EY in 2025 voor de jaarrekeningcontrole bedragen € 159.285, de fiscale dienstverlening € 14.549 en pensioenadviesing € 55.152.

Overige bedrijfsopbrengsten € 204.567

De samenstelling hiervan is als volgt:

in euro	2025	2024
Calculatiekosten niet verkregen werken	-8.201	-160.486
Exploitatie onroerend goed	53.716	35.893
Overige per saldo	159.052	141.094
	204.567	16.501

Financiële baten en lasten -/- € 231.204

Interestbaten € 130.742

in euro	2025	2024
Rente debiteuren en leningen	127.824	174.698
Rente rekening-courant banken	2.918	1.104
	130.742	175.802

Interestlasten € 361.946

in euro	2025	2024
Bankrente (incl. creditrente) en -kosten	291.134	945.344
Rente leningen	45.751	113.356
Rente financial lease	23.836	33.211
Overige rente	1.225	3.186
	361.946	1.095.021

Vennootschapsbelasting € 3.360.486

De effectieve vennootschapsbelastingdruk komt uit op 28,6% (2024: 26,1%), bij een nominaal tarief van 25,8%. Toepassing van het lagere 1e schijftarief bij verliesverrekening en afrekening voorgaande jaren verlagen het tarief met 0,2%. Daarentegen verhogen de beperkt aftrekbare kosten, afschrijving goodwill en afwaardering latente belastingvordering, het tarief met 3%.

Vennootschappelijke balans per 31 december 2025

in euro	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa		
Financiële vaste activa	33.994.237	34.452.999
Vlottende activa		
Vorderingen	3.060.865	265.737
Liquide middelen	2.047.737	1.905.456
	5.108.602	2.171.193
Vlottende passiva		
Kortlopende schulden	2.093.469	5.504.105
Werkkapitaal	3.015.133	-3.332.912
Saldo activa min kortlopende schulden	37.009.370	31.120.087
Eigen vermogen	37.009.370	31.120.087
Garantievermogen	37.009.370	31.120.087

Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening 2025

in euro	2025	2024
Resultaat deelnemingen na belastingen	9.641.238	5.763.905
Overige baten en lasten na belastingen	-1.007.678	24.450
Resultaat na belastingen	8.633.560	5.788.355

Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2025 en op de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2025

Voor de grondslagen van waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening, welke deel uitmaakt van deze toelichting. Voor nadere specificaties en toelichtingen zij verwezen naar de geconsolideerde balans per 31 december 2025, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025 en de toelichtingen daarop.

Voor de opstelling van de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening is gebruik gemaakt van artikel 402 boek 2 BW.

ACTIVA

Financiële vaste activa € 33.994.237

Deelnemingen in groepsmaatschappijen € 33.344.237

in euro	2025	2024
Saldo per 1 januari	33.702.999	38.939.094
Bij: aandeel in het resultaat	9.641.238	5.763.905
Af: dividend	-10.000.000	-11.000.000
Saldo per 31 december	33.344.237	33.702.999

Dit betreft de deelnemingen M.J. de Nijs en Zonen BV, Jac. de Nijs Onroerend Goed BV en Mathias Anna BV. Alle vennootschappen zijn gevestigd te Warmenhuizen.

Lening u/g participant € 650.000

Dit betreft een in 2024 verstrekte 4% lening aan een certificaathouder. De looptijd van de lening is uiterlijk 8 jaar. In 2025 is € 100.000 afgelost.

Vorderingen € 3.060.865

in euro	2025	2024
Rekening-courant groepsmaatschappijen	3.055.283	-
Participanten	-	250.000
Omzetbelasting	5.582	15.737
Saldo per 31 december	3.060.865	265.737

Liquide middelen € 2.047.737

in euro	2025	2024
Rekening-courant banken	2.047.737	1.905.456

PASSIVA

Eigen vermogen € 37.009.370

Geplaatst kapitaal € 247.500

Op 19 december 2018 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd. In het kapitaal van de vennootschap wordt nu onderscheid gemaakt naar aandelen B, C, D, Z en CP. Een deel van het aandelenkapitaal bestaat uit cumulatief preferente aandelen (zonder stemrecht) groot € 112.500, en aandelen (met stemrecht) B € 90.000, aandelen C € 45.000 en aandeel Z € 22.500. In 2025 is het aandeel Z ingenomen.

Alle geplaatste aandelen zijn gesteld ten name van Stichting Administratiekantoor Aandelen M.J. de Nijs en Zonen Holding BV.

Agioreserve € 9.663.040

Dit betreft gedane stortingen bij inbreng van aandelenkapitaal B (€ 910.000), aandelenkapitaal C (€ 455.000) en cumulatief preferente aandelen CP (€ 8.298.040).

Overige reserves € 22.941.939

De overige reserves bestaan uit dividendreserve B € 16.107.342 en dividendreserve C € 6.834.597. Het vermogensverloop overzicht is als volgt:

in euro	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Dividend reserve B	Dividend reserve C	Onverdeelde winst	Totaal
Saldo per 1 januari 2024	270.000	13.790.540	3.636.068	7.555.092	2.671.809	-	27.923.509
Aflossing cumulatief preferente aandelen (CP)	-	-1.950.000	-	-	-	-	-1.950.000
Resultaat (totaalresultaat)	-	-	-	-	-	5.788.355	5.788.355
Vergoeding cum.prefs (CP)	-	-	-	-	-	-566.777	-566.777
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-	-	-75.000	-75.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-	270.420	-	-	-270.420	-
Bestemming resultaat	-	-	-	3.287.630	1.588.528	-4.876.158	-
Saldo per 31 december 2024	270.000	11.840.540	3.906.488	10.842.722	4.260.337	-	31.120.087

in euro	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Dividend reserve B	Dividend reserve C	Onverdeelde winst	Totaal
Saldo per 1 januari 2025	270.000	11.840.540	3.906.488	10.842.722	4.260.337	-	31.120.087
Inname aandeel Z	-22.500	-227.500	-	-	-	-	-250.000
Aflossing cumulatief preferente aandelen (CP)	-	-1.950.000	-	-	-	-	-1.950.000
Resultaat (totaalresultaat)	-	-	-	-	-	8.633.560	8.633.560
Vergoeding cum.prefs (CP)	-	-	-	-	-	-469.277	-469.277
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-	-	-75.000	-75.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-	250.403	-	-	-250.403	-
Bestemming resultaat	-	-	-	5.264.620	2.574.260	-7.838.880	-
Saldo per 31 december 2025	247.500	9.663.040	4.156.891	16.107.342	6.834.597	-	37.009.370

Wettelijke reserve deelnemingen € 4.156.891

Voor de niet uitgekeerde winst deelnemingen, die niet in de consolidatie zijn betrokken dient een wettelijke reserve te worden aangehouden. Dit betreft De Etalage Alkmaar BV.

Kortlopende schulden € 2.093.469

in euro	2025	2024
Dividend	-	566.777
Rekening-courant groepsmaatschappijen	-	3.669.049
Overige	2.093.469	1.268.279
Saldo per 31 december	2.093.469	5.504.105

Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen wordt geen rente berekend.

Verwerking van het resultaat

Het bestuur stelt voor de winst over 2025 ad € 8.633.560 als volgt te bestemmen:

in euro	
Vergoeding cumulatief preferente aandelen	469.277
Toevoeging aan de wettelijke reserve deelnemingen	250.403
Dividend 2025	75.000
Toevoeging aan de overige reserves (dividendreserve B)	5.264.620
Toevoeging aan de overige reserves (dividendreserve C)	2.574.260
	8.633.560

Dit voorstel is in de jaarrekening 2025 verwerkt.

Warmenhuizen, 23 maart 2026

Bestuur

D.G.D. de Nijs

M. Coffeng

Raad van Commissarissen

drs. A.Th.J. Krol

ir. W.J. Bodewes

ir. D.A. Sperling

OVER DIT VERSLAG

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling verwerking van het resultaat

Overeenkomstig artikel 12 lid 1 van de statuten staat de winst ter beschikking van de algemene vergadering en wordt ingevolge de bepalingen van artikel 12 lid 2 toegerekend aan de cumulatief preferente aandelen en de dividendreserve B, C en D. Niet toegerekende winst staat ter beschikking van de aandeelhouders, naar rato van hun inbreng.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouder en Raad van Commissarissen van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2025 van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV te Warmenhuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van M.J. de Nijs en Zonen Holding BV (de onderneming) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de onderneming en de omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de sectie 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie, in het bijzonder met betrekking tot vastgoedtransacties. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle ondernemingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de onderneming en met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in de sectie 'Gebruik van schattingen' in de grondslagen van waardering in de jaarrekening, waaronder de schatting inzake de voorziening verlieslatende projecten in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Verder hebben wij om in te spelen op het geïdentificeerde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, specifiek met betrekking tot de waardering van de onderhanden projecten het volgende geïdentificeerd: Management beïnvloedt de tot standkoming van de volledigheid voorzieningen verlieslatende projecten. De werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd met betrekking tot dit geïdentificeerde risico zijn het controleren van de resultaatprognoses.

Wij zijn bij het identificeren en inschatten van frauderisico's uitgegaan van de veronderstelling dat er bij de opbrengstenverantwoording frauderisico's bestaan. Wij hebben onder andere de voortgang van de resultaatprognose van onderhanden projecten geëvalueerd. Wij hebben in reactie op het veronderstelde frauderisico onze werkzaamheden inzake de opbrengstenverantwoording bepaald en uitgevoerd.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op

basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van de notulen, het lezen van het overzicht met daarin de juridische stand van zaken, inwinnen van inlichtingen bij de interne bedrijfsjuriste en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij zijn door het bestuur geïnformeerd dat er geen correspondentie is geweest met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit' van de grondslagen van consolidatie, waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de onderneming om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming de continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markering, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de onderneming.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing

en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controle-standaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de onderneming;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op, de beoordelingen en evaluatie van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Communicatie

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 23 maart 2026
EY Accountants BV

E.C.J. Kerkvliet RA

MEERJARENOVERZICHT

bedragen in euro '000	2025*	2024*	2023*	2022*	2021
Productie en orderportefeuille					
Productie	233.348	217.457	228.204	229.901	246.556
Omzet werken en projecten	234.696	205.946	239.439	258.070	252.011
Orderportefeuille	259.157	298.765	263.174	251.694	430.513
Resultaat en vermogen					
Bedrijfsresultaat inclusief resultaat deelnemingen voor afschrijvingen (EBITDA)	14.576	10.947	8.777	10.518	10.020
Resultaat (inclusief resultaat deelnemingen) voor belastingen	11.993	7.741	6.197	7.687	7.597
Netto resultaat	8.633	5.788	4.750	5.655	6.009
Garantievermogen	37.009	31.120	27.923	27.282	29.114
Dividend	2.494	2.592	4.108	6.238	4.799
Totale activa	99.127	89.156	96.609	94.955	99.008
Ratio's					
Netto resultaat op eigen vermogen (%)	27,7	20,7	17,4	20,2	22,5
Netto resultaat op omzet (%)	3,7	2,8	1,9	2,2	2,4
Solvabiliteit o.b.v. garantievermogen (%)	37,0	35,0	29,0	29,0	29,0
Current ratio (%)	150,2	134,8	143,2	134,4	150,3
Personeel					
Gemiddeld aantal werknemers (FTE)	268	282	298	311	280

* Inclusief consolidatie Metselbedrijf Wicon BV

COLOFON

Jaarverslag

M.J. de Nijs en Zonen Holding BV (De Nijs)

Samenstelling

Daniëlle de Nijs

Rob Klappe

Wendy Stam

Marieke Spanjaard

Fotografie

Rob Verhagen

Marcel Witte

Interviews

Rosanne Kok

Ontwerp en realisatie

Mattmo Creative

Copyright © De Nijs 2026

