



heijmans

Koninklijke Heijmans N.V.

2024

Persbericht jaarresultaten

# Inhoudsopgave

---

Koninklijke Heijmans: sterk jaar geeft optimisme voor 2025	2
Ton Hillen, CEO Heijmans	3
Outlook 2025	4
Veiligheid: veranderend bewustzijn	4
Duurzaamheid	4
Water	4
Netcongestie	5
Resultaten en ontwikkelingen per segment	6
Financiële resultaten	8
Financiële agenda	14
Over Heijmans	14
Bijlage I - Financiële informatie	15
Bijlage II - Alternatieve prestatie maatstaven (APM's)	19

# Koninklijke Heijmans: sterk jaar geeft optimisme voor 2025

## Kernpunten

- Omzet gestegen naar € 2,6 miljard (2023: € 2,1 miljard)
- Onderliggende EBITDA € 199 miljoen; marge 7,7%. (2023: EBITDA € 147 miljoen; 6,9%)
- Resultaat na belastingen € 90 miljoen; dividendvoorstel € 1,64 per aandeel (50%; cash pay-out)
- Nettoschuld € 10 miljoen (2023: € 137 miljoen). Lening overname afgelost
- Verkoop woningen vertoont stijgende lijn met +23% naar 3.181 woningen (2023: 2.579)
- Orderportefeuille inclusief joint ventures stabiel op € 2,8 miljard (2023: € 2,8 miljard)
- Outlook 2025: onderliggende EBITDA-marge minimaal 8,0% met omzet richting € 2,75 miljard

## Kerncijfers

(x € 1 miljoen)	2024	2023	H2 2024	H2 2023
Omzet	2.584	2.117	1.367	1.180
Onderliggende EBITDA	199	147	108	98
Resultaat na belastingen	90	60	53	41
Resultaat per aandeel (in €)	3,31	2,40	1,93	1,65
Orderportefeuille (inclusief joint ventures)	2.751	2.757		
Nettoschuld / (Netto Kas)	10	137		
Solvabiliteitsratio	33,8%	28,7%		
Aantal verkochte woningen (netto)	3.181	2.579	1.594	1.372
Medewerkers in FTE	5.650	5.316		

*Disclaimer: op de financiële overzichten en overige informatie in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.*

## Ton Hillen, CEO Heijmans

"We kijken terug op een sterk en succesvol 2024. Op alle fronten hebben we met onze bedrijfsactiviteiten goed gepresteerd. Dat verdient een groot compliment aan al onze enthousiaste, betrokken medewerkers. Dit jaar hebben we onze herijkte strategie '**Samen naar 2030**' omarmd, als leidraad voor Heijmans om als duurzame aanvoerder het voortouw te nemen. Hierbij past onze nieuwe merkbeloofte: **Het kan samen!**"



CEO Ton Hillen

Trots zijn we op de robuuste financiële resultaten die we in 2024 hebben behaald, met een omzet van € 2,6 miljard en een gestegen onderliggende EBITDA-marge naar 7,7%. Alle bedrijfsonderdelen droegen bij aan die groei. Onze orderportefeuille is goed gevuld, waarbij we bovendien te spreken zijn over de hoge kwaliteit van de projecten. Het is een goed teken dat het omzetaandeel van 'recurring business' blijft groeien, met name bij Werken en Verbinden. Terugkerende werkzaamheden op basis van een meerjarige klantrelatie zijn immers, met 35% van onze omzet, een belangrijk fundament onder ons businessmodel.

Mede door onze robuuste en voorspelbare bedrijfsvoering, selectief tenderbeleid en strikt risicomanagement, hebben we goede resultaten en een sterke cashgeneratie, zodat de overnamefinanciering voor Van Wanrooij inmiddels versneld en volledig is afgelost. Ook is onze netto schuld in 2024 afgenomen. De huidige prestaties en onze strategische koers geven ons veel vertrouwen in het realiseren van de financiële doelstellingen die we voor 2027 hebben gecommuniceerd."

## Outlook 2025

We rekenen op verder aantrekkende woningverkoppen en aanhoudende groei van recurring business in Werken en Verbinden. Daarnaast stemt de kwalitatief goed gevulde orderportefeuille ons positief. Op basis hiervan verwachten we dat de omzet in 2025 zal doorgroeien naar € 2,75 miljard. De winstgevendheid zal naar verwachting toenemen naar minimaal 8,0% onderliggende EBITDA-marge. Ook in 2025 verwachten we dat alle sectoren binnen de strategische bandbreedtes presteren. In Q1 2025 verwachten we een positieve netto kaspositie te bereiken. Dat is één jaar eerder dan waar we aanvankelijk op hadden gerekend. Wat de impact is van de macro-economische onzekerheid die toe lijkt te nemen en wat de gevolgen zijn van juridische uitspraken rondom stikstof op langere termijn, is nog moeilijk voorspelbaar. Desalniettemin is onze basis goed en zijn er goede vooruitzichten om van 2025 opnieuw een sterk jaar te maken.

## Veiligheid: veranderend bewustzijn

Inspanningen om de veiligheid in de bouwsector te verhogen blijven continue aandacht nodig hebben. We houden vast aan ons credo: 'we werken veilig of we werken niet'. Met onze nieuwe veiligheidsstrategie richten we ons vooral op het naleven van gestandaardiseerde procedures bij Hoog Risico Activiteiten (HRA). Recente cijfers bij Heijmans over het aantal ongevallen met verzuim, laten met 72 ongevallen een gelijkblijvend niveau zien ten opzichte van 2023. Wel zien we over 2024 de ernst van de ongevallen afnemen, waarmee ons IF-cijfer is afgenomen van 3,1 naar 2,3. Medewerkers zijn ook sneller geneigd om veilige en onveilige situaties te melden. Dat gedrag is bemoedigend, maar we mogen nooit op onze lauweren rusten. Helaas zien we bij wegwerkzaamheden nog steeds voorbeelden van roekeloos rijgedrag door weggebruikers en soms intimidatie en agressie tegen wegwerkers. Veiligheid blijft daarom hoog op onze agenda staan.

## Duurzaamheid

In onze herijkte strategie is duurzaamheid een belangrijke pijler. Binnen vastgoedontwikkeling besteden we veel aandacht aan natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen van gebieden en projecten. Hierbinnen past het intensievere partnerschap met Staatsbosbeheer, dat een stimulans betekent voor de biodiversiteit in Nederland. Ook met de introductie van de BioBuddy, een innovatieve meetbox voor de biodiversiteit, laat Heijmans zien dat het een aanvoersrol pakt. Daarnaast daalde onze CO<sub>2</sub>e-uitstoot met 30% van 24 kton in 2023 naar 17kton in Scope 1 & 2. We houden vast aan de doelstelling om onze eigen bedrijfsvoering en de keten uiterlijk in 2040 klimaatneutraal te laten zijn. We blijven hierover transparant en toegankelijk rapporteren, in overeenstemming met de nieuwe vereisten van de EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

## Water

Om binnen Heijmans richting te geven aan het thema water, hebben we in 2024 onze visie gebaseerd op vier pijlers waarop wij ons focussen: waterkwaliteit, waterbalans, watergebruik en waterveiligheid. Komend jaar experimenteren we bij enkele woningbouwlocaties met hergebruik van regenwater, zodat het waterverbruik bij huishoudens significant kan dalen naar Vlaams voorbeeld. Daar is het voor eengezinswoningen verplicht minimaal 5.000 liter infiltratievoorzieningen te hebben voor hergebruik. Het afgelopen jaar gerealiseerde, innovatieve waterbassin in Rotterdam Hart van Zuid combineert duurzaamheid en leefbaarheid, versterkt de klimaatbestendigheid van de stad en illustreert Heijmans' inzet voor toekomstgerichte, multifunctionele stedelijke oplossingen.

## Netcongestie

Innovatief vermogen is ook nodig om het nijpende probleem van de netcongestie het hoofd te bieden. Om te kunnen voorzien in de stroombehoefte van nu en in de toekomst, zullen we ons moeten richten op innovatieve oplossingen. Onze kennis van energie-infrastructuur en de gebouwde omgeving zorgt voor een stabiel en betrouwbaar netwerk. We maken energiegids voor publieke en private opdrachtgevers, waaronder local grids op eigen terrein. We zorgen voor het ontwerp en de realisatie, we werken als integrale service-partner of we verzorgen het beheer en de exploitatie op de lange termijn. Daarnaast experimenteren we in de Nuenense wijk Waterviolier met een nieuw energiemanagementsysteem dat de beschikbaarheid en gebruik van lokaal opgewekte energie optimaliseert. Onze eigen houtskeletbouwwoningfabriek in Heerenveen werkt grotendeels op zonnepanelen en een accu, waarin een overschot aan zonne-energie is opgeslagen.

## Resultaten en ontwikkelingen per segment

### Wonen

(x € 1 miljoen)	2024	2023	H2 2024	H2 2023
Omzet	994	820	509	491
Onderliggende EBITDA	89	58	48	38
Onderliggende EBITDA-marge	8,9%	7,1%	9,4%	7,7%
Aantal verkochte woningen (netto)	3.181	2.579	1.594	1.372
Orderportefeuille (inclusief joint ventures)	872	989		

De aantrekkelijke woningmarkt stemt positief. Bij Heijmans hebben we gedurende heel 2024 gemerkt dat de woningverkoop aan particulieren een stijgende lijn vertoont. De stijging van de woningverkopen aan particulieren (+32%) was groter dan de stijging van de verkopen aan beleggers en corporaties (+13%). De concurrentie op de krappe woningmarkt is verder toegenomen, want de vraag blijft een stuk groter dan het aanbod. In het middelhoge huursegment zien we dat de verkoop is verschoven van institutionele beleggers naar woningcorporaties. Deze laatste groep maakt steeds meer middelen beschikbaar voor uitbreiding van haar portefeuille en verduurzaming van haar woningbestand. Bij Heijmans zijn we goed gepositioneerd om bij een verdere opleving van de woningmarkt onze rol te pakken. Bij de overname van Van Wanrooij in juni 2023 hebben we gecommuniceerd dat onze gecombineerde werkvoorraad in vastgoedontwikkeling 29.000 nieuwbouwwoningen betrof. Inmiddels is dat aantal – mede door de overname van Van Gisbergen – gestegen naar 37.000 nieuwbouwwoningen. Om dit ten volle te kunnen benutten, doen we een hernieuwde oproep aan beleidsmakers om de binnen- en buitenstedelijke plancapaciteit te vergroten en wet- en regelgeving te uniformeren naar landelijke normen om industrieel produceren van woningen te bevorderen en betaalbaar te houden. Verder heeft de markt behoefte aan snelheid van handelen. Dat vraagt om meer ambtelijke capaciteit en het verkorten of inperken van bezwaar- en beroepsprocedures. De verkooptijd van grote, complexe binnenstedelijke appartementencomplexen zien we oplopen als gevolg van langere doorlooptijd.

### Werken

(x € 1 miljoen)	2024	2023	H2 2024	H2 2023
Omzet	635	536	331	294
Onderliggende EBITDA	47	35	25	21
Onderliggende EBITDA-marge	7,4%	6,4%	7,6%	7,1%
Orderportefeuille (inclusief joint ventures)	923	786		

We merken een groeiende belangstelling voor renovatie van bestaande gebouwen. Weliswaar neemt de vraag naar duurzame bedrijfshuisvesting toe, maar het aanbod hiervan is nog beperkt. Bovendien zijn kantoorgebouwen vaak nog niet aangepast aan de tijdgeest en de nieuwe manieren van werken die in opkomst zijn. In onze werkzaamheden zien we, net als in de afgelopen jaren, een verdere groei van renovatie- en onderhoudswerkzaamheden, wat leidt tot een uitbreiding van de portefeuille met recurring business. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere klanten zoals ASML of Royal Flora Holland. Ook onze service- en onderhoudsactiviteiten voor technische installaties in ziekenhuizen, gevangenissen, overheidsgebouwen en datacenters nemen toe. We merken dat gebouwen steeds slimmer en digitaler worden, waardoor de intrinsieke behoefte van onze klanten aan meer onderhoud groeit. In sectoren zoals zorg, onderwijs en industrie speelt daarnaast de technische complexiteit een rol in de vernieuwingsvraag. Opdrachtgevers en investeerders hebben hiervoor te maken met hoge kosten voor arbeid en verduurzaming, bovenop vaak ingewikkelde renovatieprocessen en wet- en

regelgeving. Terwijl dit voor hen geen kerntaak is. Bij Heijmans hebben we op dit terrein ruim en breed onze sporen verdiend. Als gevolg daarvan zien we de vraag naar strategisch assetmanagement toenemen. Met onze klantgerichte dienstverlening en expertise op het gebied van onder meer efficiency, energieoptimalisatie, continuïteit, productiviteit en veiligheid zien we veel nieuwe kansen en mogelijkheden. Vooral van nut daarbij is onze ervaring met het verwerken van data en het inrichten van dashboards om real-time cruciale processen te monitoren en optimaliseren.

## Verbinden

(x € 1 miljoen)	2024	2023	H2 2024	H2 2023
Omzet	997	800	545	419
Onderliggende EBITDA	70	66	40	43
Onderliggende EBITDA-marge	7,1%	8,3%	7,3%	10,3%
Orderportefeuille (inclusief joint ventures)	979	1.011		

\* H2 2023 en daarmee heel 2023 kende een incidentele vrijval op Wintrack II van € 14 miljoen.

Op het gebied van renovatie of vervanging van essentiële infrastructuur is veel werk te verrichten. We merken dat de vraag van de overheid door stikstof verschuift van de aanleg van nieuwe infrastructuur, naar werkzaamheden in de vervangings- en renovatieopgave. Veel wegen, bruggen, viaducten, tunnels en sluizen stammen uit de naoorlogse jaren en hebben dringend onderhoud nodig. Bij Heijmans hebben we door de jaren heen ruime expertise hierin opgebouwd. Op dit terrein liggen dus aantrekkelijke kansen en mogelijkheden voor ons. Dat was ook het geval in 2024. Zo hebben we de asfaltering van de snelweg A2 tussen de knooppunten Oudenrijn en Everdingen succesvol en op effectieve wijze afgerond. Het ging hier om een omvangrijk project op een van de drukste slagaders van ons wegennet. Voor toekomstige projecten komt de nieuwe Asfaltcentrale Lage Weide (ACLW) als geroepen. AsfaltNu (waarin Heijmans één van de twee aandeelhouders is) investeert in de bouw van deze meest duurzame, innovatieve en milieuvriendelijke asfaltcentrale van Europa. Hypermoderne technieken zorgen ervoor dat het nieuwe asfalt emissiearm, geurvrij en nagenoeg zonder geluid wordt geproduceerd. Bovendien is het asfalt vrijwel geheel circulair. Daarnaast hebben we ons in 2024 in de energie- en watersector verder versterkt, getuige de raamovereenkomsten voor onderhoud van het gasleidingennetwerk van Gasunie en voor het ontwerpen en verbouwen van drinkwaterlocaties bij Vitens. Ook hebben we onze werkzaamheden voor de renovatie van hoogspanningsstations fors opgeschaald en zijn we gestart met het aardgasvrij maken van een bestaande woonwijk in de gemeente Eindhoven door het gezamenlijk ontwerp van een collectief warmtenet.



## Financiële resultaten

(x € 1 miljoen)	2024	2023	H2 2024	H2 2023
Omzet	2.584	2.117	1.367	1.180
Onderliggende EBITDA	199	147	108	98
Onderliggende EBITDA-marge	7,7%	6,9%	7,9%	8,3%
Aantal verkochte woningen (netto)	3.181	2.579	1.594	1.372
Orderportefeuille (inclusief joint ventures)	2.751	2.757		

### Omzet en onderliggende EBITDA

In 2024 steeg de omzet met 22% van € 2.117 miljoen naar € 2.584 miljoen. De onderliggende EBITDA van Heijmans steeg in 2024 van € 147 miljoen naar € 199 miljoen. Alle bedrijfsonderdelen hebben bijgedragen aan deze groei. Alle bedrijfsonderdelen presteerden ook binnen de bandbreedten van de onderliggende EBITDA-marge, die Heijmans tijdens de Capital Markets Day in mei 2024 heeft aangegeven: 7% - 9% in 2027 voor het hele bedrijf.

Wonen realiseerde een omzetgroei van ruim 21%, met name doordat Van Wanrooij in 2024 voor het eerst een heel kalenderjaar meetelde. De woningverkoop bedroeg in 2024 3.181 (2023: 2.579), een stijging van 23%. Bij Wonen steeg de onderliggende EBITDA van € 58 miljoen in 2023 naar € 89 miljoen in 2024 met een onderliggende EBITDA marge van 8,9%. Wonen profiteerde van de aantrekkende woningverkoop, waarbij met name het buitenstedelijke particuliere segment groeide.

Bij Werken bedroeg de omzetstijging ruim 18%. Bij zowel projecten als de recurring business was sprake van stevige groei, waarbij de recurring business een sterkere groei heeft laten zien dan de projecten. Werken zag de onderliggende EBITDA verbeteren van € 35 miljoen naar € 47 miljoen, een onderliggende EBITDA marge van 7,4%. Het aandeel 1-op-1 projecten in het utilitaire projectenbedrijf nam verder toe. Deze projecten hebben een lager risicoprofiel doordat Heijmans in een vroeg stadium bij de opdrachtgever aan tafel zit. De recurring business groeide fors, onder meer door de in 2024 gestarte werkzaamheden aan het meerjarig onderhoudscontract bij Royal Flora Holland.

Verbinden tenslotte realiseerde een omzetgroei van ruim 24%. De onderliggende EBITDA liet een verbetering zien van € 52 miljoen in 2023 (exclusief vrijval voorziening van € 14 miljoen inzake dossier Wintrack II) naar € 70 miljoen in 2024, met een onderliggende EBITDA-marge van 7,1%. Ook hier geldt dat de recurring business van Verbinden gegroeid is. De verdere diversifiëring van de portefeuille van Verbinden heeft geleid tot een sterke groei van het bedrijfsonderdeel. Deze groei vond in belangrijke mate plaats bij de werkzaamheden in het kader van de energietransitie en het hoogwaterbeschermingsprogramma.

Meer inhoudelijke specificering van de omzet en margegroei, is te vinden in de paragraaf Resultaten en ontwikkelingen per segment.

### Eliminaties en holding

Op holdingniveau resteert ieder jaar een saldo dat bestaat uit niet-doorbelaste kosten aan de bedrijfsstromen. Het saldo van deze kosten bedroeg in 2024 € 7 miljoen. Ruim € 2,5 miljoen hiervan betreft de projectkosten om over 2024 conform de CSRD-richtlijnen te kunnen rapporteren.

x € 1 miljoen	2024	2023	H2 2024	H2 2023
<b>Omzet</b>	<b>2.584</b>	<b>2.117</b>	<b>1.367</b>	<b>1.180</b>
Wonen	89	58	48	38
Werken	47	35	25	21
Verbinden	70	66	40	43
Overig	-7	-12	-6	-4
<b>Onderliggende EBITDA</b>	<b>199</b>	<b>147</b>	<b>108</b>	<b>98</b>
EBITDA joint ventures	-16	-5	-10	-3
Afwaarderingen grondposities/ vastgoed	-4	0	0	0
Reorganisatiekosten	-1	-3	-1	-2
Acquisitiekosten/ boekresultaat investeringen	-1	-9	-1	-6
Rentatiebonussen	-5	-2	-1	-3
<b>EBITDA</b>	<b>172</b>	<b>127</b>	<b>95</b>	<b>84</b>
Afschrijvingen, amortisaties en bijzondere afwaarderingen	-61	-46	-33	-26
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>111</b>	<b>81</b>	<b>62</b>	<b>58</b>
Financiële baten en lasten	-6	-3	-3	-3
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	12	3	7	1
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>117</b>	<b>81</b>	<b>66</b>	<b>56</b>
Winstbelastingen	-27	-21	-14	-15
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>90</b>	<b>60</b>	<b>52</b>	<b>41</b>

## Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat (EBIT) over 2024 kwam uit op € 111 miljoen (2023: € 81 miljoen). Het operationeel resultaat werd ook mede beïnvloed door € 4 miljoen afwaardering grondposities, € 1 miljoen aan acquisitiekosten en € 5 miljoen aan retentiebbonussen bij Van Wanrooij. Ten opzichte van 2023 stegen de afschrijvingen en amortisaties van € 46 miljoen naar € 61 miljoen. De stijging werd mede veroorzaakt door de (versnelde) amortisatie op immateriële activa, zoals het orderboek bij Van Wanrooij en het klantenbestand bij Burgers Ergon.

## Winst voor belastingen en belastingdruk

Het resultaat voor belasting lag met € 117 miljoen hoger dan het voorgaande jaar (2023: € 81 miljoen). De belastingdruk was in 2024 met 23,1% lager dan een jaar eerder (2023: 26,4%) en ook lager dan het nominaal tarief van 25,8%. De belangrijkste verschillen tussen de effectieve belastingdruk en het lokale Nederlandse tarief betreffen het effect van vrijgestelde deelnemingsresultaten en niet-afrekbare acquisitiekosten.

## Nettoresultaat en beoogd dividend

Het nettoresultaat over geheel 2024 kwam uit op € 90 miljoen en is hiermee 50% hoger dan in 2023. Heijmans stelt voor om over verslaggevingsjaar 2024 € 1,64 aan dividend per aandeel beschikbaar te stellen in de vorm van cashdividend. Dit dividendvoorstel is in lijn met het voorgestelde dividendbeleid van Heijmans, dat op de agenda staat van de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Daarin wordt een jaarlijkse pay-out ratio van 50% in cash van het nettoresultaat beoogd.

## Cashflow

De kasstroom in 2024 bedroeg in totaal € 65 miljoen. Deze kasstroom valt uiteen in een operationele kasstroom van € 249 miljoen, een investeringskastroom van -€ 59 miljoen en een financieringskastroom van -€ 125 miljoen. De operationele kasstroom was, gedreven door het goede resultaat in het boekjaar in combinatie met een positief werkkapitaaleffect, sterk positief. De belangrijkste elementen van de investeringskastroom zijn de investeringen in materieel (-€ 29 miljoen) en de overname van Van Gisbergen (-€ 8 miljoen).

## Vermogen en financiering

De verkorte balans per 31 december 2024 op basis van geïnvesteerd vermogen is als volgt weer te geven:

(x € 1 miljoen)	2024	2023
Vaste activa	579	538
Werkkapitaal (exclusief liquide middelen en equivalenten)	-21	80
<b>Geïnvesteerd kapitaal</b>	<b>558</b>	<b>618</b>
Eigen vermogen	463	384
Overige langlopende niet-rentedragende verplichtingen	85	97
Nettoschuld / (Netto Kas)	10	137
<b>Financiering</b>	<b>558</b>	<b>618</b>

De solvabiliteit is gedurende 2024 gestegen naar een niveau van 33,8% (2023: 28,7%).

## Geïnvesteerd vermogen: vaste activa

De samenstelling van de vaste activa op hoofdlijnen is als volgt:

x € 1 miljoen	2024	2023
Materiële vaste activa	123	115
Gebruiksrechten geleasde activa	106	90
Immateriële activa	167	176
Overige vaste activa	183	157
<b>Boekwaarde vaste activa</b>	<b>579</b>	<b>538</b>

Binnen de materiële vaste activa was sprake van een toename van € 8 miljoen. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt door de investeringen van Verbinden in elektrisch materieel.

De stijging van de gebruiksrechten geleasde activa (€ 16 miljoen) was met name het gevolg van de elektrificering van het wagenpark gecombineerd met een hoger aantal leaseauto's, en van diverse nieuwe huurcontracten voor kantoorgebouwen.

De post immateriële activa daalde met name door amortisaties met € 9 miljoen.

## Geïnvesteed vermogen: werkkapitaal

Het werkkapitaal kwam ultimo 2024 uit op - € 21 miljoen (2023: € 80 miljoen). De ontwikkeling van het werkkapitaal laat, in lijn met de afgelopen jaren, minder grote fluctuaties zien. De werkkapitaalbehoefte is in hoge mate project-specifiek en gerelateerd aan betaalschema's van opdrachtgevers. Voor het opvangen van deze fluctuaties is in 2024 de bestaande 'Revolving Credit Facility' gebruikt.

De samenstelling van het werkkapitaal was op hoofdlijnen als volgt:

x € 1 miljoen	2024	2023
Strategische grondposities	233	159
Onverkochte woningen en gronden in voorbereiding en in aanbouw (inclusief ontwikkel- en bouwrechten)	125	208
Overige voorraden	17	23
Saldo onderhanden werken	-208	-165
Overige kortlopende activa (exclusief liquide middelen en equivalenten)	216	229
Overige kortlopende niet-rentedragende verplichtingen	-404	-374
<b>Werkkapitaal</b>	<b>-21</b>	<b>80</b>

## Voorraadpositie vastgoedontwikkeling

Binnen de vastgoedactiviteiten wordt het werkkapitaalbeslag voor een groot deel bepaald door de voorraadpositie, inclusief de onverkochte woningen en gronden in voorbereiding en in aanbouw (inclusief ontwikkel- en bouwrechten). De voorraadpositie vastgoed in de balans is in 2024 licht gedaald naar € 358 miljoen (2023: € 367 miljoen).

x € 1 miljoen	2024	2023
Strategische grondposities	233	159
Onverkochte woningen en gronden in voorbereiding en in aanbouw (inclusief ontwikkel- en bouwrechten)	125	208
<b>Voorraadpositie vastgoed in balans (excl OHW)</b>	<b>358</b>	<b>367</b>
Onvoorwaardelijke verplichtingen	22	34
Voorwaardelijke verplichtingen	328	247
Ontwikkelclaims en -rechten	107	131
<b>Totaal aan niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen (inclusief joint ventures)</b>	<b>457</b>	<b>412</b>
<b>Totaal aan voorraad inclusief niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen</b>	<b>815</b>	<b>779</b>

De voorraad strategische grondposities van Wonen is met € 74 miljoen gestegen naar € 233 miljoen. De stijging houdt verband met nieuw verworven posities. De onverkochte woningen en gronden in voorbereiding en in aanbouw (inclusief ontwikkel- en bouwrechten) daalden met € 83 miljoen naar € 125 miljoen. De verschuiving in beide posten komt door reclassificatie bij Van Wanrooij tussen woningen in voorbereiding en strategische posities. De voorraad 'opgeleverd en onverkocht' bedroeg ultimo 2024 5 woningen (2023: 9 woningen).

De potentiële werkvoorraad van Wonen bestaat naast eigendomsposities ook uit ontwikkelposities, die in de jaarrekening kwalificeren als 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'. Binnen deze categorie dalen de onvoorwaardelijke verplichtingen in 2024 met € 12 miljoen tot € 22 miljoen. De voorwaardelijke verplichtingen stegen van € 247 miljoen naar € 328 miljoen. De stijging van € 81 miljoen wordt met name verklaard door potentiële nieuwe werkvoorraad voor projecten in Beverwijk en IJsselstein. Voor de zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen van Heijmans geldt dat de uiteindelijke afname van gronden en daarmee de ontwikkelpositie, gerelateerd is aan het invullen van de voorwaardelijkheid. Zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een omgevingsvergunning of het behalen van een bepaald voorverkooppercentage. Heijmans heeft significante invloed op de snelheid van het behalen van deze voorwaardelijkheden en daarmee de ontwikkeling. Aanvullend op de voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen heeft Heijmans ook nog ontwikkelrechten en -claims. Deze positie daalde in 2024 van € 131 miljoen naar € 107 miljoen. Dit zijn posities waar Heijmans het ontwikkelrecht heeft zonder dat het de grondposities op haar balans heeft staan.

## Financiering: eigen vermogen

Het eigen vermogen is in het verslagjaar met € 79 miljoen toegenomen van € 384 miljoen tot € 463 miljoen. De winst na belastingen steeg naar € 90 miljoen. Daarnaast nam het eigen vermogen met € 11 miljoen af als gevolg van de uitkering van dividend (bruto) in de vorm van cashdividend over het verslaggeviingsjaar 2023. Daarnaast vond een dividendbetaling in de vorm van stockdividend plaats via de uitgifte van 652.146 (certificaten van) aandelen.

De samenstelling van de wijzigingen in het eigen vermogen is op hoofdlijnen als volgt weer te geven:

(x € 1 miljoen)	2024	2023
<b>Stand per 31 december voorgaand jaar</b>	<b>384</b>	<b>317</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>90</b>	<b>60</b>
Wijzigingen van actuariële veronderstellingen met betrekking tot toegezegd-pensioenregelingen	-	-5
Belastingeffect ten aanzien van veranderingen in actuariële resultaten met betrekking tot toegezegd-pensioenregelingen	-	1
Uitkering dividend	-11	-13
Uitgifte aandelen	-	24
<b>Stand per 31 december</b>	<b>463</b>	<b>384</b>

## Orderportefeuille

De orderportefeuille per jaareinde 2024 is ten opzichte van eind 2023 stabiel op een niveau van € 2,8 miljard (inclusief € 137 miljoen in joint ventures). Onderliggend daalde de orderportefeuille van Wonen naar € 872 miljoen, onder meer door de vertraging in ruimtelijke ordening procedures en bij de afgifte van vergunningen/ bezwaarprocedures bij de Raad van State. De orderportefeuille van Werken steeg naar € 923 miljoen. Zowel de portefeuille van Utilitaire Projecten als de portefeuille van het Servicebedrijf namen in omvang toe. Bij Verbinden tenslotte daalde de orderportefeuille licht naar € 979 miljoen.

Op basis van de omvang van de orderportefeuille van € 2,8 miljard, in combinatie met de ontwikkelingen van onze recurring business, is een omzetniveau voor 2025 in de richting van € 2,75 miljard in zicht. In 2024 werden vier grotere projecten geacquireerd van boven de € 50 miljoen, waarvan de grootste een omvang heeft van ruim € 70 miljoen. Het betreft twee projecten van Wonen, één project van Werken en één project van Verbinden.

Wij hanteren de volgende definitie voor de orderportefeuille: "De orderportefeuille bestaat uit het totaal van het nog niet uitgevoerde deel van het onderhanden werk en de nog in uitvoering te nemen projecten per balansdatum." Projecten en contracten worden alleen in de orderportefeuille opgenomen als er een hoge mate van zekerheid is dat deze opdrachten uitgevoerd worden en dus tot omzet voor de Groep of joint ventures gaan leiden. Criteria daarvoor zijn onder meer mondeling of schriftelijk verkregen opdrachten, het realiseren van een minimaal verkooppercentage voor woningen, hoge mate van zekerheid over te verkrijgen vergunningen, en bij raamcontracten alleen werkelijk vergunde deelopdrachten.

## Financiële agenda

2025	Evenement
16 april	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
22 april	Ex-dividend
25 april	Trading update Q1
25 juli	Publicatie halfjaarcijfers 2025
31 oktober	Trading update Q3

## Over Heijmans

Koninklijke Heijmans (AEX:HEIJM.NL) is een toonaangevende Nederlandse beursgenoteerde onderneming met activiteiten in projectontwikkeling, bouw, technische services en infrastructuur. In 1923 startte Jan Heijmans het bedrijf als stratenmaker. In honderd jaar tijd is Heijmans uitgegroeid tot een gebiedsontwikkelaar, technische servicedienstverlener en bouwbedrijf met meer dan 5.500 medewerkers. Zij zorgen ervoor dat mensen prettig kunnen wonen, werken en verbinden. Heijmans werkt elke dag aan complexe bouwopgaven en maatschappelijke uitdagingen die impact hebben op de toekomst van Nederland. Als duurzame aanvoerder zet Heijmans daarin een stap vooruit door zich in te zetten voor de gezonde leefomgeving. Zodat mensen fijn kunnen leven en we rekening houden met dier en natuur.

Voor meer informatie / niet voor publicatie:

### Pers

Martijn van de Koolwijk

Woordvoerder

+31 (0)6 41 25 55 08

[mkoolwijk@heijmans.nl](mailto:mkoolwijk@heijmans.nl)

### Analisten

Bart Boleij

Investor Relations

+31 (0)6 53 12 25 61

[bboleij@heijmans.nl](mailto:bboleij@heijmans.nl)

# Bijlage I - Financiële informatie

*Disclaimer: op de financiële overzichten en overige informatie in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.*

## 1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

x € 1 miljoen	2024	2023
Omzet	2.584	2.117
Kostprijs verkopen	-2.246	-1.828
<b>Bruto omzet resultaat</b>	<b>338</b>	<b>289</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	14	2
Verkoopkosten	-36	-40
Beheerkosten	-195	-179
Overige bedrijfskosten	-11	9
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>111</b>	<b>81</b>
Financiële baten	8	6
Financiële lasten	-14	-9
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	12	3
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>117</b>	<b>81</b>
Winstbelastingen	-27	-21
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>90</b>	<b>60</b>



## 2. Geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b>	<b>31 december 2024</b>	<b>31 december 2023</b>
x € 1 miljoen		
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	123	115
Gebruiksrechten geleasede activa	106	90
Immateriële activa	167	176
Joint ventures en geassocieerde deelnemingen	106	101
Overige vaste activa	77	56
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>579</b>	<b>538</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Strategische grondposities	233	159
Onverkochte woningen en gronden in voorbereiding en in aanbouw (inclusief ontwikkel- en bouwrechten)	125	208
Overige voorraden	17	23
Onderhanden werken debet	94	139
Overige kortlopende activa	216	229
Liquide middelen en equivalenten	105	40
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>790</b>	<b>798</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.369</b>	<b>1.336</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31 december 2024</b>	<b>31 december 2023</b>
x € 1 miljoen		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>463</b>	<b>384</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Rentedragende leningen en overige langlopende financieringsverplichtingen	8	66
Leaseverplichtingen	75	62
Niet-rentedragende verplichtingen	85	97
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>168</b>	<b>225</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Rentedragende leningen en overige kortlopende financieringsverplichtingen	0	22
Leaseverplichtingen	32	27
Handels- en overige schulden	367	346
Onderhanden werken credit	302	304
Voorzieningen	30	20
Overige kortlopende verplichtingen	7	8
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>738</b>	<b>727</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.369</b>	<b>1.336</b>
<b>Solvabiliteit</b>	<b>33,8%</b>	<b>28,7%</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1 miljoen	2024	2023
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>111</b>	<b>81</b>
- Boekwinst op verkoop vaste activa	-1	-1
- Afschrijvingen materiële vaste activa	15	12
- Afschrijvingen gebruiksrechten geleasede activa	36	29
- Amortisatie- en bijzondere afwaarderingen immateriële vaste activa	11	4
- Oprenting/amortisatie rentedragende verplichtingen en geactiveerde rente	1	0
Mutatie overig werkkapitaal en langlopende voorzieningen	111	-29
<b>Operationeel resultaat na aanpassingen</b>	<b>284</b>	<b>96</b>
Betaalde rente	-13	-9
Ontvangen rente	7	6
Betaalde winstbelastingen	-29	-9
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>249</b>	<b>84</b>

x € 1 miljoen	2024	2023
Investeringskasstroom	-59	-314
Investeringen in materiële vaste activa	-29	-44
Investeringen in immateriële vaste activa	-1	-1
Verkoop van materiële- en immateriële vaste activa	5	2
Netto-uitstroom bedrijfscombinaties	-8	-262
Saldo kapitaalverstrekkingen/kapitaal terugbetalingen en dividendontvangsten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen	2	-8
Saldo leningen verstrekt aan en afgelost door joint ventures, (overige) langlopende vorderingen en waarborgsommen	-28	-1
<b>Financieringskasstroom</b>	<b>-125</b>	<b>33</b>
Aflossingsdeel leasebetalingen	-34	-29
Dividenduitkering	-11	-13
Opgenomen rentedragende leningen	0	82
Aflossingen rentedragende leningen	-80	-7
<b>Kasstroom per saldo in de periode</b>	<b>65</b>	<b>-197</b>
<b>Liquide middelen en equivalenten 1 januari</b>	<b>40</b>	<b>237</b>
<b>Saldo liquide middelen en equivalenten 31 december</b>	<b>105</b>	<b>40</b>

#### 4. Orderportefeuille

x € 1 miljoen	31 december 2024	30 juni 2024	31 december 2023
Wonen	872	1.099	989
Werken	923	885	786
Verbinden	979	1.040	1.011
Overig	-23	-23	-29
<b>Totaal orderportefeuille (inclusief joint ventures)</b>	<b>2.751</b>	<b>3.001</b>	<b>2.757</b>

# Bijlage II - Alternatieve prestatie maatstaven (APM's)

*Disclaimer: op de financiële overzichten en overige informatie in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.*

## Nettoschuld / (Netto Kas)

Nettoschuld / (Netto Kas) is een maatstaf die wordt gebruikt om de financiële gezondheid te beoordelen. Het wordt berekend door de totale rentedragende leningen en overige financieringsverplichtingen -en leaseverplichtingen te verminderen met het totaal liquide middelen en equivalenten. Afhankelijk van het saldo spreken we van een Nettoschuld danwel een Netto Kas. Deze maatstaf is als volgt bepaald:

x € 1 miljoen		2024	2023
Langlopende rentedragende leningen en overige langlopende financieringsverplichtingen	+/+	8	66
Kortlopende rentedragende leningen en overige langlopende financieringsverplichtingen	+/+	0	22
Liquide middelen en equivalenten	-/-	105	40
Kortlopende leaseverplichtingen	+/+	32	28
Langlopende leaseverplichtingen	+/+	75	62
<b>Nettoschuld / (Netto kas)</b>		<b>10</b>	<b>137</b>

## Onderliggende EBITDA

De onderliggende EBITDA is het operationeel resultaat vóór afschrijvingen/amortisaties inclusief EBITDA joint ventures exclusief eventuele afwaardering grondposities en / of goodwill, reorganisatiekosten, acquisitiekosten inclusief retentiebonussen, boekresultaten op de (ver)koop van entiteiten en eventuele overige benoemde indien van toepassing niet operationele resultaten die door de Groep als bijzonder worden aangemerkt. Deze is als volgt opgebouwd:

x € 1 miljoen		2024	2023
<b>Onderliggende EBITDA</b>		<b>199</b>	<b>147</b>
EBITDA joint ventures	-/-	-16	-5
Afwaarderingen grondposities/ vastgoed	-/-	-4	0
Reorganisatiekosten	-/-	-1	-3
Acquisitiekosten/ boekresultaat investeringen	-/-	-1	-9
Retentiebonussen	-/-	-5	-2
<b>EBITDA</b>		<b>172</b>	<b>127</b>
Afschrijvingen materiële vaste activa	-/-	-15	-12
Afschrijvingen gebruiksrechten geleasede activa	-/-	-36	-29
Amortisatie en bijzondere afwaarderingen immateriële activa	-/-	-11	-4
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>		<b>111</b>	<b>81</b>

## Onderliggende EBITDA-marge

Onderliggende EBITDA-marge doelt op de berekende onderliggende EBITDA gedeeld door de opbrengsten.

x € 1 miljoen	2024	2023
Onderliggende EBITDA	199	147
Opbrengsten	2.584	2.117
<b>Onderliggende EBITDA-marge</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,9%</b>

### Solvabiliteitsratio

Solvabiliteit is de financiële term die de mate weergeeft waarin een bedrijf in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen.

x € 1 miljoen	2024	2023
Eigen Vermogen	463	384
Totaal activa	1.369	1.336
<b>Solvabiliteitsratio</b>	<b>33,8%</b>	<b>28,7%</b>

heymans