



**Kansen**  
zien en  
**mogelijkheden**  
benutten



Jaarverslag 2024

## Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Talis
Vestigingsplaats	Nijmegen
Adres	Boekweitweg 6 6534 AC Nijmegen
Datum oprichting corporatie	25 november 1936
Fusiedatum	31 december 2021
Datum laatste statutenwijziging	juli 2021
Datum Koninklijk Besluit toelating	27 mei 1937, nummer 90
Datum Koninklijk Besluit verlenging	10 maart 1981, nummer 53

Talis staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Nijmegen en omstreken onder nummer 10017157.

### *Governancecode*

Wij onderschrijven de Governance Code Woningcorporaties 2020.

Deze code kent vijf principes die leidend zijn voor het inrichten van de (bestuurlijke) organisatie, de kwaliteit, de transparantie, de cultuur en het gedrag. Het belang van onze huurders en andere belanghebbenden staat hierbij voorop.

De code en de normen die uit de code voortvloeien, beperken zich niet alleen tot de bestuurders en toezichhouders, maar hebben ook betrekking op de medewerkers die werkzaam zijn binnen onze organisatie.

# Inhoudsopgave

*Dit verslag kunt u ook lezen op [www.talis.nl](http://www.talis.nl)*

Algemene gegevens	2
<b>Bestuursverslag</b>	5
Voorwoord van Accio en Omslag	6
Bericht Raad van Bestuur	10
Verslag ondernemingsraad	13
Governancestructuur 2024	16
<b>1. Inleiding</b>	18
<b>2. We zorgen dat wonen betaalbaar is en blijft</b>	20
2.1 Voldoende sociale huurwoningen	20
2.2 Flexibel wonen	24
2.3 De huur betaalbaar houden	25
<b>3. We werken aan wijken waar mensen prettig wonen</b>	28
3.1 Een wijk waar je met plezier woont	33
3.2 Diversiteit	34
3.3 Luisteren naar huurders	35
<b>4. We werken aan bouwen en verbouwen</b>	37
4.1 Nieuwbouwontwikkeling	37
4.2 Herstructureren en onderhouden	40
4.3 Onderhoud	42
4.4 Stijgende bouwkosten	45
4.5 Vastgoed naar type	46
<b>5. We werken aan duurzame woningen en wijken</b>	47
5.1 Energie- en warmtetransitie	47
5.2 Klimaatadaptatie	49
5.3 Duurzaam gedrag aanmoedigen	49
5.4 Circulariteit	50
5.5 Verduurzamen eigen organisatie	50
<b>6. We werken aan een organisatie die optimaal presteert</b>	51
6.1 Aantrekkelijke werkgever	51
6.2 Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren	54
6.3 Samen doen	56
6.4 Algemene bedrijfsvoering	58

<b>7.</b>	<b>Verslag raad van commissarissen</b>	61
7.1	Verslag raad van commissarissen Talis	61
<b>8.</b>	<b>Financieel beleid en beheer 2024</b>	68
8.1	Bedrijfsresultaat	68
8.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	69
8.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	70
8.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	70
8.5	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	71
8.6	Financiële sturingsvariabelen	71
8.7	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	74
8.8	Treasury	75
8.9	Wet- en regelgeving	76
8.10	Risicomanagement	78
<b>9.</b>	<b>Jaarrekening</b>	81
9.1	Balans per 31 december 2024	82
9.2	Winst-en-verliesrekening 2024	84
9.3	Kasstroomoverzicht 2024	85
9.4	Algemene toelichting	86
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	88
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	100
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	105
9.9	Toelichting op de balans	107
9.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	123
9.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	132
9.12	Overige toelichtingen	142
<b>10.</b>	<b>Overige gegevens</b>	146
10.1	Statutaire resultaatbestemming	146
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	146

# Bestuursverslag

# Voorwoord

## huurdersvereniging Accio

Het bestuur van Accio kijkt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar 2024. Met name op de prettige, coöperatieve en soms kritische samenwerking met Talis. Dit alles in uitstekende harmonie en samenwerking. De geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet van bestuur, management en medewerkers van Talis, wordt door Accio zeer gewaardeerd en heeft ons de kans gegeven om wederom te groeien. Het bestuur is aangevuld met Antoine Berben en Ben Franken.

Na zeven jaar acteren en leren hebben wij ons portuur gegeven om het serieuze gesprek aan te gaan, en serieus genomen te worden door en met de gemeenten Wijchen en Nijmegen. Dit zowel in het tripartite- als tijdens het bestuurlijk overleg.

In 2024 zijn er een aantal hoogtepunten te noemen:

- De verdere implementatie van de participatiekalender en “spoorboekje” beginnen hun sporen achter te laten. Het gevoel van een verbeterde informatieverstrekking is gaande. Wij zien progressie.
- Accio heeft het aanbod van Talis aan de bewoners van de, te renoveren, complexen in Zwanenveld laten doorrekenen door de Woonbond, waardoor wij een positief advies omtrent de aanleg van het Warmtenet aan de bewoners konden geven.
- De warmtetransitie in Nijmegen en Wijchen heeft de volle aandacht van Accio betreffende de betaalbaarheid en comfort voor de huurders van Talis.
- Prestatieafspraken:
  - In het kader van de prestatieafspraken en de samenwerkingsovereenkomst zijn in 2023 drie thema's behandeld: energie (ook de beschikbaarheid), leefbaarheid, woonlasten en beschikbaarheid.
  - Accio heeft erop aangedrongen dat vanaf 2023 de wethouder Duurzaamheid aansluit bij de tripartite overleggen omdat deze portefeuille een belangrijk onderdeel van de huidige en toekomstige energieverbruik en beschikbaarheid.
  - Voor Nijmegen is het proces opgestart voor de Samenwerkingsafspraken 2026/2030. Accio heeft zitting in de tripartite regiegroep.
  - Voor Wijchen wordt er in 2024 gewerkt aan een meerjarige prestatieafpraak, 2025 /2029. Deze is in december getekend door alle betrokken partijen.
- RvC en RvB: We hebben goede, constructieve gesprekken gevoerd met leden van de raad van commissarissen van Talis en de individuele leden van het bestuur. We merken dat de afstand kleiner wordt en de relatie constructiever. Accio betreurt het vertrek van een bestuurder, het vervroegd stoppen van Ronald Leushuis en huurderscommissaris en is actief betrokken geweest en heeft haar input gegeven voor de werving en selectie van de nieuwe bestuurders en een huurderscommissaris voor de RvC.

---

De afgelopen jaren zijn Accio en Talis bijzonder gegroeid in de samenwerking. We blijven elkaar coöperatief, constructief maar ook kritisch bejegenen. Dit willen wij in 2025 voortzetten.

Accio staat voor een kwalitatief goede, comfortabele, veilige, schone en betaalbare woonomgeving voor alle bewoners en huurders van Talis maar heeft ook oog voor de woningzoekenden welke door wettelijke beperkingen buiten de boot vallen. Wij blijven ons sterk maken voor een goede woning en een veilig en schone woonomgeving voor iedereen.

In 2024 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:

- Hans Heinink – Voorzitter (Secretaris tot 30 november 2024)
- Antoine Berben – Secretaris (sinds 30 november 2024)
- Angela Schraven (vanaf 1 juli 2023) - Penningmeester
- Ben Franken, algemeen bestuurslid
- Gé Vos Extern, vrijwillig adviseur (geen bestuurlijk stemrecht)

Namens het bestuur van HV Accio

# Voorwoord

## huurdersvereniging Omslag

Voor u ligt het jaarverslag over 2024. Hierin geven we aan wat we als belangenbehartiger hebben gedaan voor alle huurders van Talis. Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan waardoor meer woningen een vaste maximale huurprijs krijgen, passend bij de kwaliteit van de woning. Op 2 juli 2024 – na een lange formatie – werd het parlementaire kabinet Schoof geïnstalleerd.

In 2024 hebben binnen het bestuur een aantal mutaties plaatsgevonden. Door vertrek van mevrouw N. Cobussen is het bestuur op zoek gegaan naar kandidaten voor een bestuursfunctie. Door het aantrekken van 2 bestuursleden, te weten de heer D. Leewes en mevrouw R. Janssen – beiden met de nodige bestuurlijke ervaring – is het bestuur weer voltallig. In de ALV van 15 mei 2024 zijn beiden leden officieel benoemd tot respectievelijk secretaris en bestuurslid voor met name de huurder uit Wijchen. Met deze bezetting kon in de tweede helft van 2024 een betere verdeling worden gemaakt in het bijwonen van de meeste vergaderingen, met de nadruk op de vergaderingen waar ook huurders aanwezig waren.

De thema-avonden zijn daar een voorbeeld van. Ook de informatie vanuit de beleidsmedewerkers van Talis loopt goed. Voorbeeld: de projectmanager Michel Pott heeft de bouwactiviteiten Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM) toegelicht. Daarop hebben we met hem alle nieuwbouwprojecten in Wijchen mogen bekijken. In 2025 zal het bestuur van HV OMSLAG ook worden meegenomen in de komende projecten in Nijmegen. Verder zijn we uitgenodigd bij de oplevering van de projecten Alba en de Lingert in Wijchen en in Nijmegen en de oplevering van project Zahra in Nijmegen-Noord. Verder werden we gevraagd om bij grote projecten van renovatie/nieuwbouw ons gezicht als HV OMSLAG te laten zien, zodat we van de eerste hand horen hoe de projecten gaan lopen.

In de ALV van 13 november hebben we een oproep gedaan voor meedenkers. Deze huurders gaan aan de zijde staan van de bestuurders, om mee te gaan naar vergaderingen enz. Zo proeven ze wat een bestuurder allemaal doet. Zo leer je het beste hoe een Huurdersvereniging werkt.

De samenwerking met Talis in 2024 was weer aangenaam. Zoals eerder vermeld zijn de beleidsmedewerkers van Talis goed benaderbaar en staan open voor feedback en zijn – ook als het wat minder positief is – bereid om oplossingsgericht mee te denken. Ook de kennismaking met de nieuwe Raad van Bestuur en hun werkwijze (mevrouw E. Lentjes en afgelopen november de heer J.v.d. Meer), leiden steeds meer tot gezamenlijke standpunten. Het werken met hen is nu al prettig te noemen.

---

Ook in de samenwerking met de gemeente Nijmegen en Wijchen zijn weer grote stappen vooruitgezet. Denk aan Tripartiete overleg – de Prestatieafspraken – die niet meer jaarlijks, maar meerjarig worden. Ook bij de totstandkoming van het vierjaarlijkse Visitatierapport Talis zijn we gehoord en hebben we inbreng bij het Portefeuilleplan Talis 2024-2033 gehad. Dit is de basis waarmee HV OMSLAG samen met Talis verder wil. In deze wat onvoorspelbare wereld is het in ieder geval duidelijk, dat we doorgaan met het behartigen van uw belangen en meningen, ook in samenwerking met onze collega HV Accio.

Namens het bestuur van HV OMSLAG

# Bericht

## Raad van Bestuur

Met veel plezier presenteren wij, het bestuur van Talis, ons eerste gezamenlijke voorwoord in dit jaarverslag. 2024 was voor Talis een jaar van vernieuwing en verdieping. Niet alleen door de prachtige projecten die we in dit verslag beschrijven, maar ook door onze eigen komst in de organisatie in het afgelopen jaar. De bevologenheid van alle collega's en de betrokkenheid van huurders en samenwerkingspartners laten zien dat Talis een corporatie is met innovatieve ideeën én het lef om ze in de praktijk te brengen. Dit beeld wordt bevestigd in dit jaarverslag.

### **Landelijke opgaven, lokale ambities**

De vraag naar betaalbare woningen is groot, vooral voor jongeren, starters en andere urgente woningzoekenden. Veel woningzoekenden zijn alleenstaand, waardoor de behoefte aan kleinere, betaalbare woningen extra groot is. Talis speelt hierop in door nieuwe, compacte woningen te bouwen én de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Tegelijkertijd zien we dat ons duurzaam prestatie-model steeds verder onder druk komt.

De nationale prestatieafspraken over betaalbaarheid, verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid vertalen we, samen met gemeenten en huurdersbelangenorganisaties, naar lokale afspraken. Voor de uitvoering werken we ook met maatschappelijke partners en projectontwikkelaars. Zo bundelen we krachten om méér woningen te bouwen én innovatieve oplossingen te realiseren, want we geloven dat corporaties, overheden en marktpartijen samen het verschil maken.

### **Meer doen met onze bestaande woningvoorraad**

Een van die oplossingen is het concept "woningdelen". Nederland kent, vergeleken met andere Europese landen, relatief veel onderbenutting van woonruimte. We kunnen meer doen met het herbergend vermogen van de bestaande woningvoorraad. Met woningdelen maken we bestaande vierkante meters beter beschikbaar. Inmiddels hebben we 78 van dit soort woningen in gebruik er zijn er eind 2024 nog eens 16 onderhanden. In 2024 hebben we 40 woningen opgeleverd en dus 40 extra woningzoekende woonruimte aan kunnen bieden.

### **Nieuwbouw: the only way is up**

Wie Nijmegen en omgeving bezoekt, ziet steeds meer woontorens verrijzen. Rondom station Nijmegen, in Nijmegen-West en bij station Lent bouwen we nieuwe, moderne appartementen. Deze hoogbouw speelt in op de groeiende vraag naar kleinere woningen. Door deze woningen te combineren met voorzieningen en ontmoetingsplekken, creëren we ook in de hoogte kansen voor een levendige gemeenschap. Daarnaast blijven we inzetten op projecten als Alba in Wijchen, waarbij we bouwen voor de buurt en mensen van 60 jaar en ouder voorrang geven. Hierdoor bevorderen we de doorstroom binnen de wijk én behouden we de menselijke maat en lokale betrokkenheid.

### **Een stap naar een duurzaam Dukenburg**

Dat Talis de afgelopen jaren flinke slagen heeft gemaakt op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing, blijkt uit het feit dat we eind 2024 nog 229 E,F en G labels hebben. Volgens de huidige prognoses zijn dat er eind 2028 nog maar 40. Inclusief label D is de prognose eind 2028 dat dit nog 109 woningen zijn. Dat is een minimale restcategorie, waarbij we maatwerkoplossingen bieden. We investeren in isolatie en – waar mogelijk – alternatieve vormen van verwarming. Voor beide gemeenten zijn wij hierin een belangrijke partner. Een veelbelovende stap van de gemeente Nijmegen is de uitbreiding van het warmtenet naar de bestaande stad. Als Talis lopen wij hierin voorop door 453 woningen in Zwanenveld alvast aan te sluiten op het warmtenet. In eerste instantie doen we dit via een tijdelijke oplossing, maar in de toekomst zal de warmte, net als in Waalsprong en Waalfront, afkomstig zijn van de afvalenergiecentrale in Nijmegen. Restafval dat niet meer te recyclen is, wordt hier omgezet in warmte en elektriciteit. Deze wijze van verwarmen is niet alleen duurzamer, maar ook veiliger, omdat huurders geen risico meer lopen op gaslekkages. Zo maken we Dukenburg in één klap duurzamer én toekomstbestendig.

### **Unieke ontheffing voor natuurbehoud**

We zijn trots op de generieke ontheffing voor de Wet natuurbescherming die we van de provincie Gelderland hebben gekregen. Daarmee kunnen we ons bezit in één beweging duurzaam renoveren, zonder voor elk project aparte, langdurige vergunningstrajecten. Zo versnellen we het bouw- en renovatieproces en houden we rekening met de natuurwaarden in onze regio.

### **Betaalbaarheid als basis**

Landelijke discussies over huurprijzen, inflatie en woonlasten raken onze huurders direct. Daarom kozen we in 2024 voor een gematigde huurverhoging, uitsluitend gelijk aan de inflatie. Betaalbaarheid is voor ons een basisvoorwaarde, zeker in een periode waarin veel huishoudens financieel onder druk staan. Ook de landelijke prestatieafspraken benadrukken dit: corporaties moeten huren betaalbaar houden voor lagere en middeninkomens.

### **Zorgen voor woningen, bouwen aan gemeenschappen**

Naast nieuwbouw en het verbeteren van onze woningen, willen we bijdragen aan buurten waar mensen naar elkaar omkijken. In Hof van Holland in Nijmegen hebben we het woon-zorgconcept 'Ellis' opgeleverd, samen met Driestroom. Mensen met een zorgvraag wonen hier naast reguliere huurders, met voldoende ondersteuning vanuit het complex. Zo'n aanpak heeft impact op individuen én op de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Hof van Holland ontwikkelt zich tot een kraamkamer van innovatieve woon-zorgconcepten. In december ging het Nijmeegse college van B&W hier op werkbezoek om te zien wat er allemaal op dit vlak gebeurt.



### **Samen leveren we topkwaliteit**

Een hoogtepunt dit jaar was het positieve visitatierapport: een vierjaarlijkse beoordeling van onze maatschappelijke prestaties. We kregen erkenning voor onze impact, betaalbaarheid en vernieuwende aanpak. Natuurlijk blijven er ook leerpunten. De goede samenwerking met gemeenten, zorgpartners, aannemers, bewonerscommissies, huurdersverenigingen en anderen is onverminderd van belang én van onschatbare waarde.

### **Vooruitblik**

De komende jaren staan we voor grote opgaven. Onze naoorlogse voorraad vraagt steeds vaker om groot onderhoud of zelfs sloop-nieuwbouw. Hoe zorgen we dat er voldoende betaalbare, duurzame en toegankelijke woningen blijven? Tegelijk willen we wijken leefbaar en inclusief houden.

Wij geloven dat Talis deze uitdagingen aankan. Onze ambitie is groot en onze mensen zijn gedreven om steeds weer hun nek uit te steken. Toch zetten stijgende kosten, rentelasten en de vennootschapsbelasting ons duurzaam prestatiemodel onder druk. Dat kan op termijn ook de uitvoering van toekomstige projecten en betaalbaarheid voor huurders raken. Zo lang het kan, blijven we echter vol inzetten om onze opgaven te realiseren.

We hebben veel zin om ook in 2025 en daarna met u, onze huurders en partners, verder te bouwen aan een toekomstbestendig woonklimaat in Nijmegen en Wijchen. Talis was al een organisatie die voorop durfde te lopen. Met onze komst hopen we die lijn voort te zetten en nieuwe perspectieven te bieden.

Hartelijk dank aan iedereen die zich in 2024 heeft ingezet om Talis en onze huurders verder te helpen. We kijken uit naar de nieuwe plannen, projecten en ontmoetingen die 2025 voor ons in petto heeft.

### **Jan van der Meer en Eefje Lentjes**

*Raad van Bestuur Talis*

# Verslag

## ondernemingsraad

### Bewogen jaar

Het was voor de ondernemingsraad (OR) een intensief jaar. Niet zozeer vanwege de verschillende gespreks- onderwerpen, maar meer vanwege de personele wisselingen binnen de OR en in de diverse gremia waar wij direct en indirect mee te maken hebben. Hierdoor waren we soms zoekende naar nieuwe en efficiënte manieren van samenwerken.

### Mooie afspiegeling van de afdelingen

Door de personele groei van Talis konden wij ook uitbreiden. We gingen dit jaar naar negen zetels/ leden. Op 1 januari begonnen Eddy Hopman, Jelle Heus, Eline Kooi, Linda de Bruin-Beers en Felice Fortmann enthousiast aan hun nieuwe taak. Helaas moest Eddy vanwege privéomstandigheden al snel stoppen. Zijn plek werd opgevuld door Willeke Peeters. Ook vertrokken er dit jaar twee leden; Jurre Engbers verliet Talis en Naomie Vermeij groeide door als manager bij Verhuur, Verkoop & Welkom. Zo ontstonden er twee vacatures waar in eerste instantie vijf geïnteresseerden zich voor aanmeldden. We schreven verkiezingen uit, maar in de aanloop hier naartoe trokken drie collega's zich terug. Hierdoor zijn Ton Gerrits en Helga van Gessel officieel OR-lid geworden en treden zij per 1 januari 2025 in functie. Gelukkig zijn en opereren we dan met negen leden als voltallige Ondernemingsraad.

#### DE OR OPEREERDE IN 2024 IN ONDERSTAANDE SAMENSTELLING:

<b>Frits Isenbügel, voorzitter</b>	Medewerker kwaliteit Vastgoed	Sinds 1 januari 2021
<b>Eline Kooi, vicevoorzitter</b>	Beleidsadviseur Advies & Organisatie	Sinds 1 januari 2024
<b>Felice Fortmann, secretaris</b>	Management assistente Verhuur, Verkoop en Welkom	Sinds 1 januari 2024
<b>Astrid van der Kleij</b>	Klantconsulent Verhuur, Verkoop en Welkom	Sinds 1 januari 2023
<b>Linda de Bruin-Beers</b>	Medewerker huuradministratie Bedrijfsvoering	Sinds 1 januari 2024
<b>Jelle Heus</b>	Wijkadviseur Leefbaarheid	Sinds 1 januari 2024
<b>Willeke Peeters</b>	Beleidsadviseur A&O	Vervangt sinds 1 april 2024 Eddy Hopman
<b>Naomie Vermeij</b>	Beleidsadviseur Vastgoed	Van 1 januari 2023 tot 1 december 2024
<b>Eddy Hopman</b>	Onderhoudsmedewerker 2	Van 1 januari tot 1 april 2024

Hiermee komen we tot een mooie vertegenwoordiging van de afdelingen binnen Talis:

- Vastgoed: 2
- Bedrijfsvoering: 1
- Verhuur, Verkoop & Welkom: 2
- Advies & Ondersteuning: 2
- Leefbaarheid: 2

### **Vergaderingen**

We vergaderden zeven keer als team. Daarnaast hadden we zes overlegvergaderingen met de raad van bestuur (RvB). Eén overleg is geannuleerd vanwege het niet tijdig gereed zijn van de te bespreken onderwerpen. Met twee leden van de raad van commissarissen (RvC) was er tweemaal een algemene overlegvergadering. Tijdens deze vergaderingen keken we met hen en de RvB een half jaar terug en een half jaar vooruit op de grotere thema's zoals:

- Goed werkgeverschap
- Sociale veiligheid
- Organisatieontwikkelingen en toekomstperspectief

Om de relatie en verbinding met het Management Team aan te halen organiseerden we een heisessie rond de zomerperiode. Hier leerden we elkaars kijk, ideeën en beelden beter kennen. We willen ook komend jaar elkaar informeel blijven opzoeken en bevragen.

Het jaarlijks overleg met de bedrijfsarts hebben we doorgeschoven naar januari 2025 om zo de effecten vanuit de WerkVermogensMonitor en het verzuimbeeld over heel 2024 te kunnen bespreken.

### **Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken**

De OR ontving drie adviesaanvragen:

- Adviesaanvraag nieuw lid RvC.  
*Hierop gaven we positief advies.*
- Adviesaanvraag nieuwe voorzitter RvB.  
*Hierop gaven we na enkele gesprekken met onder andere de RvC een positief advies.*
- Adviesaanvraag voor de aanschaf van een ander HRM-systeem (vervanging van Cobra).  
*Hierop gaven we positief advies, met aandachtspunten voor de personele consequenties.*

### **Waar hebben we ons mee bezig gehouden in 2024**

We begonnen het jaar met een tweedaagse training over de taken en bevoegdheden van de OR. We hebben ons verdiept in de WOR (Wet Ondernemingsraden). En deze tweedaagse is ook gebruikt voor teambuilding. In het tweede halfjaar hebben we nog een terugkomdag gehad om onze kennis op te frissen en weer uit te breiden.

Andere onderwerpen waar we ons mee bezig hielden zijn:

- De WerkVermogensMonitor.
- Duurzaam & vitaal woon-werkverkeer.
- Werving & selectiebeleid uit 2014 - We gaven een extern onderzoekbureau opdracht voor onderzoek en advies.
- Een delegatie van de OR nam zitting in de commissie voor de werving en selectie van de nieuwe voorzitter Raad van Bestuur.
- We maakten drie nieuwsbrieven en Taliesjes.

## **Toekomstperspectief**

Wij gaan ons bezig houden met verschillende aspecten van “goed werkgeverschap” waaronder:

- Advies en gesprekken op Werving & selectiebeleid
- Strategische personeelsplanning
- Effecten van en implementatie uit WerkVermogensMonitor
- Sociale veiligheid

Ook volgen we de voortgang van interne projecten en voeren we gesprekken met collega's, MT- en RvC-leden. We zien uit naar de samenwerking met onze nieuwe voorzitter RvB Jan van der Meer.

# Governancestructuur

## 2024

Jaarlijks passen we - indien nodig - ons statuut en verschillende reglementen aan volgens de Governance Code voor woningcorporaties en de Woningwet. Er waren wijzigingen in de Woningwet en de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR). Daarom hebben we in 2022 de statuten Stichting Talis geactualiseerd volgens de modellen van Aedes. Aanvullende opmerkingen vanuit de Aw op deze statuten zijn inmiddels verwerkt en de gewijzigde statuten zijn begin 2024 door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Ieder jaar vindt de toetsing op noodzakelijke herijking plaats van governance documenten. In 2024 is het procuratiereglement aangepast. Er zijn aanpassingen gedaan, omdat enkele werkzaamheden intern zijn herbelegd. Daarnaast zijn in de praktijk al laag in de organisatie belegde werkzaamheden geformaliseerd. De herijkte regeling is op 15 maart door de RvC goedgekeurd. Voor de andere documenten bleek er geen noodzaak om ze te actualiseren. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- & controlcyclus, training en gesprek. In 2024 vond naar aanleiding van een verstuurd brief aan huurders een gesprek plaats in het bestuurlijk overleg over het morele kompas van de organisatie. Op onze website staat onze gedragscode, de klokkenluidersregeling en een toelichting hierop.

Vanuit Aedes is gewerkt aan een nieuwe Governance Code. Deze gaat per 1 januari 2025 in.

### **Bestuursmodel Talis**

Onze governancestructuur is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel: een raad van bestuur (RvB) met twee bestuurders en een raad van commissarissen (RvC) van vijf personen. In 2024 is één lid reglementair per 1 juni 2024 afgetreden. Eén lid nam het besluit om terug te treden per 1 januari 2024. In 2024 zijn twee nieuwe leden per 1 maart 2024 benoemd, waarvan één op voordracht van huurders.

In 2024 waren er twee personele wijzigingen binnen de RvB. Op 1 maart trad mevrouw Lentjes - de Bruin aan als lid van de RvB. Begin 2024 werd bekend dat de heer Leushuis eind 2024 zou aftreden als bestuurder. Hiermee werd in het voorjaar 2024 de werving van een nieuwe voorzitter RvB gestart. De heer Van der Meer trad per 1 november aan als lid van de RvB en nam per 1 december het voorzitterschap over van de heer Leushuis die per 30 november 2024 aftrad.

De heer Leushuis, mevrouw Lentjes en de heer Van der Meer zetten in 2024 in op het versterken van de eigen deskundigheid. Dit deden zij onder andere door het volgen van onderstaande opleidingen en bijeenkomsten. Het uitgangspunt is dat bestuurders (naar rato) jaarlijks 36 PE-punten behalen of 108 over de laatste drie jaar.

#### **De heer R.P.J. (Ronald) Leushuis**

Aangesteld als directeur vastgoed vanaf 1 januari 2012 en vervolgens als algemeen directeur. Benoemd tot lid RvB vanaf 1 juli 2014 voor een bestuurstermijn van vier jaar. Herbenoemd tot lid bestuurder vanaf 1 juli 2018 voor een tweede bestuurstermijn. Benoemd tot voorzitter RvB vanaf 1 juli 2020. Herbenoemd tot voorzitter RvB vanaf 1 juli 2022 voor een derde bestuurstermijn. Per 30 november 2024 statutair teruggetreden als voorzitter RvB.

Relevante nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht Conexus
- Lid raad van advies HAN Fair Healthz

<b>PE-punten 2022</b>	<b>66,5</b>
<b>PE-punten 2023</b>	<b>22</b>
<b>PE-punten 2023</b>	<b>30,5</b>

#### **Mevrouw E.M.C.M. (Eefje) Lentjes - de Bruin**

Benoemd tot lid RvB vanaf 1 maart 2024 tot statutair bestuurder voor een periode van 4 jaar.

Relevante nevenfunctie:

- Voorzitter van de Rekenkamer gemeente Renkum tot 1 oktober 2024

<b>PE-punten 2024</b>	<b>30</b>
-----------------------	-----------

#### **De heer J.W.M. (Jan) van der Meer**

Benoemd tot bestuurder vanaf 1 november 2024 tot statutair bestuurder voor een periode van 4 jaar. Bestuurder had de eerste maand een functievervulling als lid van de RvB en per 1 december 2024 een functievervulling als Voorzitter RvB.

<b>PE-punten 2024</b>	<b>6</b>
-----------------------	----------

In 2024 waren er geen situaties van (potentiële) belangenverstrengeling tussen bestuurders, Talis en/of haar stakeholders.

De beloning van de bestuurders is vastgesteld binnen de kaders van 'de Wet normering bezoldiging top-functionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). Wij vallen onder bezoldigingsklasse H volgens 'de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT is hierop gebaseerd. Dit beleid is dit jaar integraal getoetst op actualiteit en in 2024 vond de jaarlijkse actualisatie plaats van de kengetallen, waaronder de WNT-indexatie. In de jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

De RvB legde het jaarverslag over het jaar 2024 ter vaststelling voor aan de RvC. De RvC heeft de stukken tijdens de vergadering van 6 mei 2025 besproken. Hierbij is kennisgenomen van de bevindingen in het accountants-verslag van BDO. Mede op grond van deze bevindingen heeft de RvC het jaarverslag vastgesteld.

# 1 Inleiding



*Huiskamerfestival Brakkestein – Fotografie: Henny van Roomen*

**Het afgelopen jaar zijn we weer volop zichtbaar en aanwezig geweest. Dat laten we in dit jaarverslag zien door terug te kijken op 2024. In de eerste plaats willen we in beeld zijn voor onze huurders en zichtbaar zijn in de wijken. We willen weten en begrijpen van wat leeft in onze wijken en inspelen op de behoeften van de bewoners. Oog hebben voor hun zorgen en hun wensen. Sessies waarin we zonder agenda luisteren naar de huurders helpen hierbij.**

## **Woningdelen**

Een mooi voorbeeld waarin we zichtbaar zijn - zowel lokaal als landelijk - is met ons concept “woningdelen”. Hiermee bieden we een betaalbare woonplek aan alleenstaanden met een lager inkomen én dragen we bij aan het verminderen van het woningtekort in Nederland. Behalve dat dit volop media-aandacht kreeg, zijn steeds meer corporaties dit idee gaan omarmen en in onze voetsporen getreden. Wel zijn er nog knelpunten vooral op het gebied van bestaanszekerheid en inkomen, die de Rijksoverheid erkent en met ons bespreekt en wil aanpakken. Dat is mooi, omdat woningen op deze manier splitsen sneller en betaalbaarder is dan nieuwbouw, waardoor meer woningzoekenden in korte tijd aan woonruimte geholpen worden.

## **Projecten**

Een groot aantal van onze projecten heeft de nodige aandacht getrokken. Vooral om het groot onderhoud aan de woningen van de hoogbouw in Zwanenveld was veel te doen. Behalve dat de flats een betere uitstraling krijgen, maken we de woningen comfortabeler en klaar voor de toekomst: de woningen worden aangesloten op het warmtenet. We behaalden de 70% akkoord van de huurders. Ondanks het goede aanbod en de afgegeven (prijs)garanties was dit geen eenvoudige opgave, gezien de verschillende maatschappelijke en politieke tegenkrachten.

Ook onze nieuwbouwprojecten zijn in het oog springend, zoals NDW21. Samen met de huurders van deze tijdelijke woningen aan de Nieuwe Dukenburgseweg en de andere corporaties werken we hier aan het bouwen van een gemeenschap. Met project Heem zorgen we ervoor dat alle verschillende mensen die hier wonen met elkaar in verbinding komen en oog hebben voor elkaar. Deze inzet werd door de gemeente Nijmegen gezien en beloond met de Compassiepluim.

En dan nog de 77 nieuwe sociale appartementen van Zahra, die sinds afgelopen zomer de skyline van Nijmegen-Noord verrijken. De mix van huurders maakt dit complex bijzonder: jong en oud woont naast elkaar. En ook de groene daktuin met uitzicht over Nijmegen. Dit alles is mede mogelijk gemaakt door een gift van Stichting Volksbelang.

In Wijchen bouwden we Alba, voor mensen van zestig jaar en ouder. Wij hadden speciale aandacht voor de buurt, want de bewoners uit Valendries en Uilenboom kregen voorrang op de appartementen. Zo boden wij ze de mogelijkheid om kleiner te gaan wonen, maar wel in hun eigen buurt te blijven.

## **Visitatie**

Een onafhankelijke commissie voerde de vierjaarlijkse visitatie uit en publiceerde dit najaar de resultaten. Resultaten waar we trots op mogen zijn! De visitatie heeft laten zien dat onze koers bijdraagt aan maatschappelijke impact, mede dankzij de inzet en samenwerking binnen ons netwerk. Het rapport bevestigt daarnaast dat we de aanbevelingen uit eerdere visitaties ter harte hebben genomen. Ook hebben we waardevolle leerpunten gekregen en beseffen we dat er altijd ruimte voor verbetering is. Samen met onze partners, medewerkers en huurders zetten we ons dagelijks in voor voldoende passende en betaalbare woningen en een veerkrachtige en inclusieve samenleving.

## **Bestuurswisselingen**

Tot slot waren de ogen op ons gericht door de wisselingen in ons bestuur. Allereerst door de komst van Eefje Lentjes - de Bruin in het voorjaar en vervolgens door het vertrek van Ronald Leushuis, de voorzitter van de raad van bestuur. Na dertien jaar van toewijding en volle inzet heeft hij het stokje overgedragen aan Jan van der Meer, die we in het najaar hebben mogen verwelkomen.

# 2 We zorgen dat wonen betaalbaar is en blijft

Betaalbaar wonen, dat is waar wij van zijn. In tegenstelling tot de sector hebben we in 2024 de huurverhoging daarom beperkt gehouden. Terwijl we tegelijkertijd inzetten op het verbeteren van de slaagkansen van starters, senioren, éénpersoonshuishoudens en middeninkomens. Het afgelopen jaar hebben we verder gebouwd aan:

- Voldoende sociale huurwoningen
- Flexibel wonen
- De huur betaalbaar houden

## 2.1 Voldoende sociale huurwoningen

Het afgelopen jaar voegden we door middel van nieuwbouw 244 betaalbare woningen toe aan onze sociale woningvoorraad. Daarnaast deelden en verhuurden we 40 wooneenheden volgens ons concept Woningdelen. Hierdoor boden we aan 40 extra eenpersoonshuishoudens op relatief eenvoudige wijze een passende en betaalbare woonruimte.

In 2024 hebben we 1.262 nieuwe huurovereenkomsten voor woningen afgesloten. Dit is inclusief de volgende nieuwbouwwoningen:

- 95 in NDW21 (Nijmegen)
- 27 in Alba (Wijchen)
- 77 in Zahra (Nijmegen-Noord, Hof van Holland)
- 45 in Huurlingsedam fase 3 (Wijchen)

Van het totale aantal verhuringen komen 38 huurovereenkomsten voort uit woningruil.

Verhuur	2020	2021 <sup>1</sup>	2022	2023	2024
Opzeggingen (exclusief voor woningen voor verkoop)	941	962	1.008	961	933
Verhuringen	932	1.299	1.193	1.225	1.262

<sup>1</sup> Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

## Passend toewijzen

De overheid heeft bepaald dat wij 95% van de huishoudens met een laag inkomen passend moeten toewijzen. Ook in 2024 voldeden we met 99% weer ruim aan deze norm. Deze passendheidsnorm zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die passend is bij hun inkomenssituatie.

## Woonruimteverdeling

Per 1 januari 2024 geldt in de woningmarktregio Nijmegen een nieuwe Huisvestingsverordening. Belangrijke wijziging in de nieuwe verordening was de verruiming van het lotingmodel (van 15% naar max. 30%). We hebben bij nieuwbouw direct gebruik gemaakt van deze extra ruimte. De slagingskans voor voornamelijk jongeren en starters is verhoogd en het aantal weigeringen wordt hierdoor minder. Onder andere bij Zahra en Huurlingsedam hebben we 30% van de woningen ‘verloot’.

Met de nieuwe Huisvestingsverordening is ook de term ‘maatwerk’ vervallen. Hiervoor is ‘directe bemiddeling’ (15% ruimte) en ‘adverteren met voorrang’ in de plaats gekomen.

Het verhuren met voorrang aan bijvoorbeeld jongeren en/of senioren is sinds 1 januari 2024 ongelimiteerd. Om te borgen dat de beoogde doelgroep ook daadwerkelijk de woningen krijgt toegewezen, hebben we het voorranglabel in 2024 bij 100 nieuwbouwwoningen ingezet.

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Maatwerk/ directe bemiddeling	Urgentie	Vergunning houders
2024*	48%	21%	12%	8%	11%
2023	57%	14%	14%	6%	9%
2022	66%	13%	14%	10%	7%
2021	55%	13%	15%	11%	6%
2020	66%	18%	11%	11%	4%

<sup>1</sup> Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

\* Gewijzigde definities nav nieuwe huisvestingsverordening 2024

## Huisvesting vergunninghouders

We verhuurden dit jaar 127 woningen aan statushouders, waarvan 31 woningen aan 53 personen in Wijchen. Hiermee realiseerden we de taakstelling vanuit de gemeente Wijchen. Ook zijn er 28 mensen in het TussenThuis van Wijchen geplaatst, waarvoor nog een woning moet worden gezocht. In Nijmegen zijn in 2024 163 personen in 96 woningen geplaatst. Ook hier hebben we de taakstelling voor 2024 behaald. Er ontbraken regelmatig gegevens om een huurcontract aan te kunnen gaan met een statushouder. Gemeente Nijmegen heeft met het COA gewerkt aan verbetering van het koppelproces, zodat het risico op het niet kunnen behalen van de taakstellingen door de woningcorporaties is verkleind. Dit blijft echter een aandachtspunt.

## (Middel)dure huur

Er zijn onvoldoende woningen voor huishoudens met een middeninkomen beschikbaar in Nijmegen en Wijchen. Tot en met 2025 willen we daarom in Nijmegen 110 en in Wijchen 50 extra middeldure huurwoningen verhuren. Deze ambitie ligt hoger dan dat we lokaal hebben afgesproken in de Prestatieafspraken. Om de druk op de sociale woningmarkt niet te laten toenemen, selecteerden we voor de middeldure huurwoningen uit onze verkoopportefeuille en benutten we kansen bij nieuwbouw. In 2024 zijn 20 woningen vrijgekomen die voor het eerst als middeldure huurwoning zijn verhuurd.

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Door deze wet zijn alle woningen tot en met 186 punten bij een nieuwe verhuring gereguleerd. Sinds 1 juli hebben we daarom 3 voormalige dure huurwoningen als middeldure huurwoningen moeten verhuren. Dit vermindert onze huurinkomsten met circa 250 euro per maand per woning. Het aantal middeldure huurwoningen dat we extra aan onze portefeuille hebben toegevoegd sinds 2022 komt eind 2024 hiermee wel op 362 woningen.

Er zijn 18 dure huurwoningen opgezegd in 2024 en er zijn 16 dure huurwoningen verhuurd.

### **Doorstroming stimuleren**

We stimuleren doorstroming en faciliteren woningzoekenden om een geschikte woning binnen de bestaande voorraad te vinden. Hiervoor hebben we in 2024 onderstaande activiteiten ingezet:

#### *Verhuiscoach*

In 2024 zijn 166 gesprekken gevoerd om 55+ers te stimuleren te verhuizen en 54 daadwerkelijke verhuizingen gerealiseerd (in Nijmegen en Wijchen). Dit zijn er meer dan verwacht. Gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties betaalden dit jaar voor het eerst samen mee aan de inzet van de verhuiscoach. De provincie betaalde nog een klein deel mee. De Nijmeegse woningcorporaties en de gemeente kijken positief terug op de extra aandacht voor doorstroming van 55+ers.

#### *Bouwen voor de buurt*

Bij de verhuur van Alba in Wijchen is bij de toewijzing voorrang verleend aan 27 seniorenhuishoudens uit de wijk. Hierdoor konden deze senioren binnen hun eigen vertrouwde omgeving verhuizen naar een beter passende woning en kwam hun oude woning weer beschikbaar voor de sociale doelgroep.

#### *Woningruil*

In de 2e helft van 2024 hebben meerdere corporaties aangegeven mee te willen doen aan het proces van woningruil dat ondersteund wordt door het platform RuilmijnWoning. Naast de huidige website ontwikkelt dit platform een app die het ruilproces voor huurders makkelijker gaat maken. Naar verwachting is deze app in het voorjaar van 2025 actief.

<b>Woningruilen met woningen van Talis</b>				
	<b>vanaf juli 2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Huishoudens geruild	15	43	58	58

In 2024 waren er 29 woningruilen (58 huishoudens) met woningen van Talis. Hiervan zijn 20 ruilen met een andere corporatie en 9 ruilen tussen 2 woningen van Talis.

#### *Voorrang bij koop of middeldure huur*

Huurders van Portaal, Woonwaarts en SSH&, die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Nijmegen, krijgen zoals afgesproken in de Samenwerkingsagenda voorrang bij het kopen van een huurwoning. In 2024 hebben 35 huurders via deze weg een woning gekocht, waarvan 13 huurders van Talis (7 huurders van Portaal, 11 huurders van SSH& en 4 huurders van Woonwaarts). Een mooi resultaat voor de doorstroming in het DAEB bezit.

Huurders van een sociale huurwoning van Talis, Portaal, Woonwaarts, SSH& in de regio Nijmegen hebben bij ons ook voorrang op het huren van een middeldure huurwoning. In 2024 zijn er in totaal 22 middeldure huurwoningen verhuurd. 21 woningen zijn verhuurd aan huurders van een sociale huurwoning, waarvan 7 aan huurders Talis (7 aan SSH&, 6 aan Portaal en 1 aan Woonwaarts).

## Verkoop van woningen

We verkopen vrijkomende woningen alleen als ze deel uitmaken van huizenblokjes waar in het verleden al woningen zijn verkocht. Dit doen we om verdere versnippering van ons bezit tegen te gaan. We komen in 2024 uit op 35 reguliere verkopen, waarvan 30 in Nijmegen en 5 in Wijchen. Dit is in lijn met de Prestatieafspraken die we hierover gemaakt hebben met de gemeenten en onze huurdersorganisaties. Voor 2024 hadden we 36 verkopen begroot. In 2024 is er geen woning verkocht aan een zittende huurder.

Naast de reguliere verkoop zijn er ook 14 woningen teruggekocht vanuit de Koopgarantregeling. Hiervan zijn 3 woningen weer verhuurd (1 in de middeldure huur, 2 terugkopen hebben gebruik gemaakt van huurgarantie en zijn sociaal gaan huren). Van de overige 11 woningen zijn 5 woningen reeds verkocht en 6 woningen zullen in 2025 verkocht worden. Daarnaast zijn er in 2024 nog 4 woningen doorverkocht die we in 2023 al hadden teruggekocht.

Kopers van woningen met een Koopgarantregeling kiezen er soms voor om de regeling af te kopen. In 2024 is dat in 1 geval gebeurd.

<b>(Door)verkopen, terugkopen en afkopen 2024</b>			
	<b>Wijchen</b>	<b>Nijmegen</b>	<b>Totaal</b>
Verkopen regulier	5	30	35
Terugkopen Koopgarant	6	8	14
Doorverkopen	3	6	9
Afkopen Koopgarant	1	0	1

## Huurderving als gevolg van leegstand

Wanneer woningen beschikbaar komen doordat huurders vertrekken, willen we deze het liefst zo snel mogelijk weer verhuren. Dit om de huurderving te beperken. In 2024 is de huurderving verder gedaald naar € 1,2 miljoen.

<b>Huurderving</b>					
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Huurderving	1.612	1.775	1.731	1.621	1.212

(Bedragen x € 1.000)

Het grootste deel van de leegstand is het gevolg van mutatieonderhoud. We hebben dit jaar ingezet op verdere verbetering van het mutatieproces. Er is meer aandacht geweest voor de doorlooptijd bij mutatie en voor de tijd tussen oplevering en ingangsdatum huurovereenkomst. Dit zien we terug in de daling van de huurderving. Bij de huurderving als gevolg van het mutatieproces zien we een daling van circa € 240.000 ten opzichte van vorig jaar.

Het percentage huurderving als gevolg van weigering is ten opzichte van 2023 gehalveerd. Kandidaten die weigeren zijn vooral kandidaten die met een lange meettijd reageren en daardoor bovenaan de lijst eindigen. Na bezichtiging van de woning voldoet deze niet aan de woningwens die zij hebben. Zij willen dan toch wachten op een andere woning. En dit ondanks de grote druk op de woningmarkt in zijn geheel.

## 2.2 Flexibel wonen

### NDW21

In 2024 hebben we met de andere Nijmeegse corporaties 489 woningen in het project NDW21 opgeleverd. Een bijzonder project: we hebben als corporaties en de gemeente een deel van bedrijventerrein veranderd in een woon/werkgebied met circa 90% sociale huurwoningen. Daarnaast zijn het verplaatsbare woningen; met de gemeente Nijmegen hebben we de afspraak dat deze woningen er maximaal 25 jaar mogen staan. Met de gemeente, de andere corporaties en maatschappelijke ondersteuning, zetten we een stap extra om NDW21 een prettige buurt voor de bewoners te laten zijn.

### Binder en Nimbus

Zowel bij het complex de Binder als bij Nimbus verhuren we wooneenheden met tijdelijke huurovereenkomsten. Flexibel wonen draagt bij aan het bieden van woonruimte en biedt mensen de mogelijkheid door te stromen naar een woning die tegen die tijd beter bij hen past. In 2024 hebben we aan 59 huishoudens een tijdelijke woonruimte in beide complexen verhuurd.

We hebben met gemeente Nijmegen afspraken gemaakt over de resterende looptijd van de Binder. Ook is afgesproken dat gemeente met een projectleider ondersteuning gaat bieden om ervoor te zorgen dat huurders op een goede manier kunnen uitstromen aan het einde van de huurovereenkomst in 2027.

### Woningdelen

Ook dit jaar werkten we aan “Woningdelen”. Een concept waarbij we de eerste verdieping van grotere eengezinswoningen voorzien van een tweede badkamer en twee afsluitbare slaapkamers en op die manier aan twee huishoudens een passend dak bieden.

Dit jaar voerden we bij 47 woningen deze verdeling door (23 woningen in Wijchen en 24 in Nijmegen). Zo creëerden we 47 nieuwe wooneenheden. We blijven doorgaan met woningdelen, zoals vastgelegd in de Prestatieafspraken. In totaal hebben we in de periode 2021-2024 in Wijchen 41 woningen en in Nijmegen 39 woningen gedeeld. Dit betekent in totaal een toevoeging van 80 (onzelfstandige) eenheden. We werkten het afgelopen jaar veel aan de mond- tot mondreclame en organiseerden inloop- en kennismakingssessies. We hielden een lijst met 80 echt geïnteresseerden en konden tijdens de inloopmomenten van geïnteresseerde eenlingen duo's maken die zonder relatie een woning konden delen.



Vanwege geldende regels op het gebied van fiscaliteit en sociale zekerheid verhuren we de gedeelde woningen nu alleen aan woningzoekenden in de secundaire doelgroep. Huurders van een gedeelde woning komen namelijk niet in aanmerking voor huurtoeslag. Daarnaast kunnen woningdelers met een AOW-uitkering hierop

worden gekort. Dat geldt ook voor toeslagen, zoals zorgtoeslag. We zijn blij dat we met de gemeenten Nijmegen en Wijchen afspraken hebben kunnen maken over uitzonderingen op toepassing van de kostendelersnorm voor bijstandsuitkeringen. We blijven aandacht vragen voor de andere belemmeringen, zodat we in de toekomst ook de primaire doelgroep gedeeld kunnen laten wonen. Middels pilots voor verhuur aan mensen met de laagste inkomens of een AOW-uitkeringen hopen we inzicht te krijgen in de mechanismen van de systematiek die in Nederland van toepassing is en welke oplossing nodig zijn.

## **2.3 De huur betaalbaar houden**

Betaalbaarheid van wonen voor onze sociale doelgroep zien wij als onze belangrijkste waarde. Hiervoor draaien we aan de knoppen waar wij als verhuurder aan kunnen draaien, dit zijn de huurprijs en de energetische kwaliteit van de woning. We hebben daarbij extra aandacht voor de laagste inkomens, de groep die passend toegewezen moet worden in woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen.

### **DAEB-woningen**

In 2024 was onze maximale individuele huurverhoging 4,5%. Gemiddeld steeg de huurprijs met 3,3%. We weken hiermee af van de Nationale Prestatieafspraken. Dit deden we om te voorkomen dat huurders de hoogste huurverhoging in de afgelopen 10 jaar zouden krijgen. En om te voorkomen dat huurders met een laag inkomen een fors hogere huurverhoging zouden krijgen dan huurders van middeldure en dure huurwoningen. Met een gedifferentieerde huurverhoging brachten we versneld de eventuele verschillen in huurprijzen tussen gelijke woningen meer in balans. Afhankelijk van hoe ver de streefhuur af zit van de contracthuur gaven we huurders een huurverhoging tussen 2,5% en 4,5%. Een derde van de huurders kreeg een huurverhoging van 2,5% of lager.

We verhoogden ook dit jaar bij bijna 900 sociale huurwoningen met een slecht energielabel (D t/m G) de huur niet. Huurders die de toegang tot hun woning om het energielabel te actualiseren of verbeteren weigerden, ontvingen wel een huurverhoging.

Het afgelopen jaar maakten we ook weer gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door deze maatregel geven we uiting aan ons uitgangspunt dat de sterkste schouders de zwaarste lasten kunnen dragen én dat huishoudens met een hoger inkomen een huur betalen die past bij de kwaliteit van de woning. Voor de lagere inkomens toppen we bijna alle huurprijzen af op een lagere huur. 5% van onze huurders kreeg een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarvan 33% een huurverhoging van maximaal € 100.

### **Niet-DAEB woningen**

De niet-DAEB woningen hebben wij de maximaal mogelijke huurverhoging gegeven. Dit betekent een maximale huurverhoging van inflatie + 1%. De middeldure huurwoningen kregen een huurverhoging van 5,5% waarbij is afgetopt op de maximale toegestane huur én de middeldure huurprijsgrens (€ 1.116,85, prijspeil januari 2024). Dure huurwoningen kregen een huurverhoging van 5,5% waarbij is afgetopt op de streefhuur c.q. de markthuur.

### **Voorkomen van huurschulden**

Met ons gematigde huurbeleid en de wijze waarop we de huur incasseren, proberen we ervoor te zorgen dat we zo min mogelijk te maken krijgen met huurachterstanden. Ook het afgelopen jaar zetten we hiervoor weer ondersteunende middelen in, zoals het preventief aanbieden van budgetcoaching via Sterker (10 stuks) en de voorzieningencheck (14 stuks). Dit zijn er 9 meer dan vorig jaar. Ook nemen we deel aan het convenant Vroegsignalering. In 2024 hebben we 476 huurders in Nijmegen en 149 huurders in Wijchen aangemeld bij de gemeente. Daarnaast blijven we maatwerk bieden aan huurders die in betalingsproblemen komen.

Achterstand					
	2020	2021 <sup>1</sup>	2022	2023	2024
Huurachterstanden per 31 december	€ 665.590	€ 722.357	€ 921.109	€ 1.246.000	€ 1.308.000
Percentage achterstand t.o.v. huursom	0,69%	0,66%	0,82%	1,1%	1,09%

<sup>1</sup> Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

We werken samen met de deurwaarder om kostenbewuster te incasseren (het sociaal minnelijke traject). Hierbij krijgt de huurder langer de gelegenheid om een regeling te treffen, maar wordt er ook gekeken of er misschien meer financiële hulp nodig is. Dit kan een gerechtelijke procedure en hoge kosten voorkomen. Er zijn momenteel 329 dossiers in behandeling bij onze deurwaarder, eind 2023 waren dit er 360. We proberen zoveel mogelijk om de huurachterstanden zelf op te lossen voor we over gaan tot een overdracht naar de deurwaarder.

Het incassoproces hebben we het afgelopen jaar verder verbeterd om de huurachterstanden te beperken en terug te dringen:

- Er is een centraal nummer voor incasso. Zo is er (bijna) altijd iemand bereikbaar van het team.
- Wijkbeheerders delen contactkaarten uit wanneer een huurder niet thuis is als ze op huisbezoek gaan en 3 wijkbeheerders hebben een pinautomaat mee.
- Alle communicatie vanuit incasso is herschreven.
- De aanmeldingen voor vroegsignalering richting de gemeente (Nijmegen) worden nu automatisch verstuurd.

### Huisuitzettingen vanwege huurachterstand

Ons streven is om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent geen huisuitzettingen door huurproblemen, tenzij:

- Wij bij herhaling niet in contact kunnen komen met huurders met een betalingsachterstand, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of een aanbod voor schuldhelpverlening weigeren.
- Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks de inzet van instrumentarium in de vorm van maatwerk door ons of van schuldhelpverlening.
- Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten.

In 2024 zijn in totaal 12 woningen ontruimd in Nijmegen. In drie gevallen was er sprake van een vonnis op leefbaarheid, in de andere gevallen is er vonnis gehaald op huurachterstand. Het aantal ontruiming in Nijmegen in 2024 is aanzienlijk hoger dan in 2023, dit komt doordat we in 2024 veel werk vanuit 2023 hebben opgepakt.

In Wijchen waren in 2024 drie ontruiming met een vonnis op huurachterstand. Dit is er één meer vergeleken met 2023.

Aantal ontruiming huurachterstand					
	2020	2021 <sup>1</sup>	2022	2023	2024
Nijmegen	4	6	12	6	12
Wijchen	2	2	3	2	3

<sup>1</sup> Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

### **Servicekosten betaalbaar houden**

In juni en juli hebben veel van onze huurders de servicekostenafrekeningen ontvangen. Vanwege de sterk gestegen energiekosten hadden meer huurders dan in voorgaande jaren te maken met een bijbetaling in plaats van een teruggave. Dit ondanks onze inspanningen om dit zoveel mogelijk te beperken. Denk hierbij aan de verhoging van voorschotten, het informeren van huurders en de verduurzaming van complexen. Dit leverde in de zomerperiode meer vragen en contactmomenten met huurders op dan andere jaren. Voor de afrekeningen over 2024 (die halverwege 2025 plaatsvinden) is er een betere uitgangspositie. Zo hebben we met de inkoop van energie voor 2024, onder het nieuwe energiecontract, onze tarieven ten opzichte van 2023 met ruim 50% kunnen verlagen. Daarnaast gingen we in 2024 door met het planmatig vervangen van oudere armaturen voor duurzame ledverlichting om de energiekosten verder te beperken.

In 2024 hebben we in navolging van het perceel schoonmaak Wijchen (in 2023) ook de schoonmaak in Nijmegen aanbesteed. Ondanks dat we niet alle percelen hebben kunnen gunnen, hebben we wel afspraken gemaakt over het doorzetten van de schoonmaak.

# 3 We werken aan wijken

## waar mensen prettig wonen

In dit hoofdstuk van het jaarverslag staat centraal hoe we werken aan wijken waar mensen prettig wonen. We starten dit hoofdstuk met de realisatie van het budget en leefbaarheid in cijfers. Vervolgens laten we zien wat we afgelopen jaar deden op het gebied van:

- Een wijk waar je met plezier woont
- Diversiteit
- Luisteren naar huurders
- Zichtbaar en aanwezig

### Leefbaarheid in cijfers

Bij de uitgaven van leefbaarheidsbudgetten is dit jaar veel ingezet op het verwijderen van afval en het organiseren van opruimdagen om (zwerf)afval tegen te gaan. Daarnaast is budget besteed aan juridische kosten, voortvloeiend uit overlastdossiers en zelf aangebrachte verbeteringen (ZAV) die niet waren aangevraagd. Verdere uitgaven zijn gedaan om ontmoeten te stimuleren, vergroening van wijken en activiteiten en projecten die samen met bewoners en netwerkpartners zijn georganiseerd. Deze uitgaven zijn conform de lokale prestatieafspraken.

Directe leefbaarheidsuitgaven 2024			
	Realisatie 2023	Realisatie 2024	Vershil
Huurderwing	€ 631	€ 628	€ -3

(Bedragen x € 1.000)

### Wijk in beeld

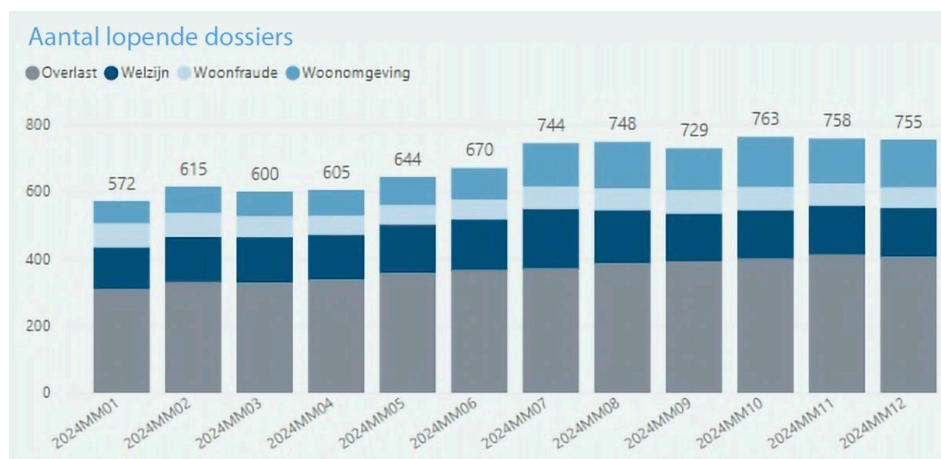
In 2024 zien we een toename in de leefbaarheidszaken.

Leefbaarheidszaken					
	2020	2021 <sup>1</sup>	2022	2023	2024
Actief januari – december	334	432	503	764	1.501
Afgesloten	99	82	168	505	816

Deze aantallen gaan niet alleen over individuele casuïstiek in de wijk, maar ook over sociaal beheer in en rondom onze complexen en leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken. Ook onze inzet en ondersteuning bij teams Vastgoed, Verhuur en Incasso zijn hierin opgenomen.

De toename van het aantal leefbaarheidszaken zit met name op woonomgeving en onderhoud gerelateerde vraagstukken in de projecten. Voor wat betreft woonomgeving zijn we gestart met de vastlegging van afvalverwijdering en hulp bij groenonderhoud. Bij vraagstukken in onderhoudsprojecten gaat het over begeleiding en ondersteuning van individuele bewoners, maar ook over bijvoorbeeld de organisatie van bewonersavonden in samenspraak met het gebiedsteam. Ook de extra inzet van team leefbaarheid bij huurders die huurachterstand hebben, zit in de aantallen verwerkt.

In juli neemt het aantal lopende dossiers fors toe. Dit geldt met name voor meldingen op Woonomgeving, de overige meldingstypen nemen licht toe. In de maanden erna stabiliseert het aantal meldingen, maar blijft het hoger dan in het eerste half jaar.



### Doorlooptijden casuïstiek

De doorlooptijden zijn in de tweede helft van het jaar weer iets gestegen naar een gemiddelde van rond de 450 dagen. Daarmee zitten we nog lang niet op het niveau van begin 2023 (ruim 600 dagen), maar dit is tegen het einde van het jaar wel weer onder de aandacht.



### Top 3

De top 3 van leefbaarheidsproblematieken is ongewijzigd ten opzichte van 2023. Wel zien we geluidsoverlast en woonfraude iets afnemen in de loop van het jaar. Vervuiling van woningen blijft vrijwel hetzelfde. Daarnaast constateren we dat er bijna voor ieder afgesloten dossier, weer één bijkomt. Zo zijn er in 2024 22 vervuilingstrajecten met succes afgesloten en zijn er 20 nieuwe (andere) bijgekomen. We blijven hierover nauw contact houden met de GGD/Meldpunt Bijzondere Zorg (MBZ).

Top 3 van leefbaarheidsproblematieken	
1	Geluidsoverlast (waarbij in 29% psychische problematiek een rol speelt)
2	Woonfraude (wonen) (niet-bewonen, onderhuur, overbewoning en toeristenbewoning)
3	Vervuiling (in combinatie met psychische klachten)

### Geluidsoverlast en woningvervuiling

In de top 3 staat geluidsoverlast wederom op de eerste plaats. Het gaat hierbij vaak over gedrag van bewoners, waardoor andere bewoners (over)last ervaren. Tijdens huisbezoeken krijgen onze wijkbeheerders een beeld van de kwestie, waarna in de meeste gevallen Buurtbemiddeling wordt betrokken. Het uitspreken van de ergernis naar elkaar en samen tot een oplossing komen staat hierbij centraal.

In 2024 kwamen in 283 meldingen bij buurtbemiddeling Nijmegen binnen, waarvan 24 door onze medewerkers en 44 rechtstreeks door onze huurders. Het totaal aantal bemiddelingen voor onze woningen komt daarmee op 68. De rechtstreekse meldingen door huurders kunnen gedaan zijn na advies door onze medewerkers. De overige meldingen kwamen van collega corporaties, politie en particuliere eigenaren.

Bij buurtbemiddeling Wijchen kwamen in 2024 in totaal 49 meldingen binnen, waarvan 27 rechtstreeks door onze huurders of door onze medewerkers. De overige meldingen kwamen van collega corporatie, politie of particuliere eigenaren.

Andere hulpbronnen die we inzetten zijn geluidsmetingen door Bureau Burenlawaaï, buurtonderzoeken door Bindkracht10 en Bureau Leijten & Van Hoek en inschakeling van hulpverlening. Dit laatste is met name bij woningvervuiling de eerste stap. De GGD/MBZ is hierbij een belangrijke samenwerkingspartner. Geluidsoverlast kan ook een rol spelen bij verwarde personen. Door, eventueel met advies van hulpverlening, de betrokkenen met elkaar in gesprek te brengen, kan er meer begrip komen.

### Woonfraude

Woonfraude is een groeiend probleem en staat op de tweede plaats in de top 3. Het tekort aan woningen zet huurders en woningzoekenden aan tot creatieve en soms ongewenste oplossingen, zoals het niet opzeggen van huur na samenwonen of via medehuurderschap een woning bemachtigen.

We blijven scherp op onze rol als woningcorporatie in het aanpakken van problematisch gedrag dat de sociale kwaliteit van de buurt aantast. Voorbeelden hiervan zijn drugsgerelateerde criminaliteit en woonfraude.

Belangrijke thema's hierbij zijn:

- Het kennen van de buurt door actief naar huurders te luisteren.
- Het signaleren en agenderen van ondermijning en woonfraude en het samenwerken met partners zoals gemeente, buurtteams en politie.

Dit versterkt onze kennis en vaardigheden om ongewenste situaties te herkennen en bespreekbaar te maken.

## Samenwerking regieteams.

Complexe (multi) probleemhuishoudens melden we aan bij de Regieteams. In de Regieteams werken we samen met stakeholders, zoals de gemeente Nijmegen, de politie, Sterker sociaal werk, jeugdbescherming, Schuldhulpverlening en ProPersona. Via de Regieteams kunnen er ook veel andere hulp- en zorginstanties worden ingeschakeld, zoals het Meldpunt Bijzondere Zorg en werken we intensief samen met een casemanager. De Regieteams hebben de opdracht de woonoverlast in de wijken terug te dringen, problemen binnen het probleemhuishouden op te lossen, dan wel beheersbaar te maken. In dit jaar hebben we 71 casussen aangemeld bij de Regieteams.

## Overzicht 2024 nieuwe dossiers met onderverdeling naar soort

De genoemde aantallen in de tabel hieronder gaan over alle dossiers die in 2024 actief waren, inclusief dossiers van vóór 2024 die nog niet waren afgerond. Wanneer we ons uitsluitend focussen op nieuwe dossiers die in 2024 zijn gestart op het gebied van individuele casuïstiek (overlast en woonfraude), dan valt op dat het aantal nieuwe individuele dossiers in de loop van het jaar gemiddeld redelijk stabiel is gebleven.

Nieuwe casussen					
	2020	2021	2022	2023	2024
Overlast en woonfraude	132	163	150	345	394

Naast individuele casuïstiek leggen we ook vast:

- Sociaal beheer op complexniveau/woonomgeving.
- Inzet bij andere teams (Verhuur, Incasso, Onderhoud) zowel op casusniveau als op projectniveau.

## Sociaal Beheer

Sinds 2023 leggen we op complexniveau activiteiten vast die zich afspelen in de woonomgeving, rondom een complex of in een buurt, zowel in positieve als in negatieve zin. Met de eerdergenoemde extra registratie van opschonen en afvalverwijdering die we in 2024 zijn gestart, verwachten we meer we meer inzicht in de impact van deze problematiek te krijgen.

Sociaal Beheer op complexniveau		
	2023	2024
Positieve wijkacties	40	65
Woonomgeving - Groen/grijs en vervuiling	59	352

We kiezen zelf plekken in de wijk waar het nodig is dat we zichtbaar en aanwezig zijn. Dit gebeurt in overleg met onze samenwerkingspartners. De positieve wijkacties zijn onderdeel van ons ondernemingsplan. We benutten de mogelijkheden die de nationale prestatieafspraken ons bieden. Voorbeelden van positieve wijkacties zijn:

- Kinderfeest Kolping
- Wij Samen in Wijchen
- Vrijheidssoep Gildekamp
- Koffiemomenten in Meijhorst, Oud-West en Zwanenveld
- Huiskamerfestival Brakkenstein (samen met Club Goud en buurtbewoners georganiseerd)
- Verschillende activiteiten die we met de buurtverbinder voor en door de bewoners van Aaron, ZZG en Maestro organiseerden, zoals het 2-jarig bestaan van Aaron en het openingsfeest in Alba



Huiskamerfestival Brakkestein – Fotografie: Henny van Roomen

### Samenwerking vastgoed & verhuur

We leveren inzet en ondersteuning aan onze collega's van andere teams bij de uitvoering van hun werk in de wijk. Zowel op casusniveau als op projectniveau.

Ondersteuning andere teams		
	2023	2024
Verhuurgerelateerd	79 casussen	46 casussen
Onderhoudsgerelateerd	53 projecten en casussen	64 projecten en casussen
Incasso	19 casussen	32 casussen
<b>Totaal dossiers</b>	<b>151 dossiers</b>	<b>142 dossiers</b>

Voorbeelden van verhuur gerelateerde zaken zijn onder andere het voeren van intakegesprekken samen met de verhuurconsulenten en het behandelen van aanvragen van medehuurderschap. Voorbeelden van onderhoud gerelateerde zaken zijn gesprekken waarbij technisch beheerders om hulp vragen (aanspreken bij erfafscheiding, illegale bouwsels, etc.) en gesprekken met bewoners bij RGS-werkzaamheden (klachten en niet willen meewerken). Daarnaast helpen we bij communicatie over technische zaken bij VVE-complexen.

Dit jaar was er extra aandacht voor huurachterstanden. In bovenstaand overzicht zijn uitsluitend dossiers vastgelegd, waarbij een intensieve inzet van een leefbaarheidsmedewerker nodig was. Alle extra huisbezoeken die onze wijkbeheerders en wijkadviseurs voor incasso hebben afgelegd, zijn hierin niet opgenomen. Collega's van leefbaarheid hielpen de incasso-medewerkers bij het voeren van gesprekken over huurachterstand en bij dreigende huisuitzettingen.

De samenwerking tussen de afdelingen Leefbaarheid, Verhuur en Vastgoed wordt ook in gebiedsteams geïntensiveerd. Onze medewerkers en de RGS-partners werken integraal samen in gebieden. Bovenstaande samenwerkingen worden in deze gebiedsteams besproken. Ook worden er meerjarenplannen gemaakt op basis van de opgave van de gebieden.

## **Data, Dashboard en AI-Wonitor**

Tijdens CorporatiePlein 2024 zijn we gevraagd om een presentatie te geven over hoe wij werken met data, dashboarding en AI. Ook is er een interview gepubliceerd. Voor die tijd was er al met regelmaat interesse vanuit het land. Na de presentatie is de belangstelling verder toegenomen en worden we aanhoudend benaderd voor advies en demonstraties. Hieruit blijkt dat veel corporaties worstelen met het op een effectieve manier in beeld brengen van leefbaarheidsgegevens, een proces dat wij een aantal jaren geleden al in gang hebben gezet. Samen daarover sparren helpt anderen een start te maken en helpt ons om kritisch te blijven kijken naar onze eigen systemen en soms tot nieuwe inzichten te komen.

### **3.1 Een wijk waar je met plezier woont**

We willen graag dat huurders zich thuis voelen in hun straat, buurt of wijk. Hieraan werken wij samen met onze partners, zoals Bindkracht10 en Club Goud. En we werken samen met onderzoeksinstituten, waaronder DEEL (Dutch Empathic Environment Livinglabs). DEEL onderzoekt welke ontwerpprincipes en (innovatieve) oplossingen in de woonomgeving écht bijdragen aan behoud van zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Een belangrijke onderzoeksvraag voor ons complex aan de Aubadestraat in Neerbosch-Oost is: wat maakt dat bewoners willen en kunnen bijdragen aan samenredzaamheid in de buurt, maar ook wat maakt dat ze hiervan kunnen (en willen) profiteren. Het gaat hierbij om vitale gemeenschappen en het omzien naar elkaar. Het onderzoek moet inzicht bieden in wat werkzame factoren zijn in het bouwen van vitale gemeenschappen. Dit 2-jarig onderzoek kan ons belangrijke informatie opleveren om vragen te beantwoorden als: gaan we wel of niet complexen labelen voor 55+, zijn ontmoetingsruimtes voor deze doelgroep wel of niet belangrijk en zo ja, hoe dan? En het kan ook inzichten opleveren voor ons toewijzingsbeleid.

### **Schoon, heel en veilig**

Net als afgelopen jaren zetten we samen met de gemeenten en de DAR in op een schone, hele en veilige woonomgeving. We willen de patronen die we nu in de wijken zien en onze zorgen over de stijgende budgetten, die wij uitgeven aan het opruimen en verwijderen van afval, bespreekbaar maken en samen tot oplossingen en acties komen op verschillende niveaus. Daarom hebben we wederom geïnvesteerd in de onderlinge relatie, waardoor de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de aanpak van het afvalprobleem lijkt te groeien.

De ontwikkeling van het nieuwe afvalbeleid door de gemeente Nijmegen - waarbij ze ook de woningcorporaties betrekken - is nog niet afgerond. Wel zijn we met DAR en de gemeente Nijmegen vlak voor de zomer in Meijhorst een plan gestart, wat mensen moet stimuleren hun afval op de juiste plekken aan te leveren. Dit gebeurt onder andere door de aanbiedplek van een speciale tegel met QR-code te voorzien, die naar informatie in diverse talen leidt. Het monitoren en evalueren zijn onderdeel van de aanpak. Ondertussen kijken we ook naar Neerbosch-Oost, Zwanenveld en NDW21, waar een eerste start is gemaakt met het maken van plannen.

In Wijchen hebben we sessies met medewerkers van de gemeente Wijchen (inclusief handhavers) georganiseerd en gekeken hoe we de samenwerking in Wijchen-Zuid kunnen versterken. Dit heeft direct geresulteerd in een aanpak van gedumpt afval bij een groenvoorziening bij één van onze complexen. Ook hebben we samengewerkt bij Hof van Elst, waar we een compacte press container in de gemeenschappelijke kelder van onze huurders hebben geplaatst en een intensief communicatietraject hebben doorlopen. Ondanks de veelbelovende start hebben we voor de zomer in goed overleg besloten de pilot niet verder voort te zetten en af te ronden. Dit omdat de verwachte resultaten achterbleven. Zo bleven bewoners verkeerd afval in de container deponeren. Ook had de press container onoplosbare technische problemen, waardoor de pers minder goed werkte. We hebben het project uitgebreid geëvalueerd, zodat we de leerpunten in toekomstige projecten kunnen gebruiken.

Om huurders te helpen om van hun grofvuil af te komen, organiseerden wij in samenwerking met onze netwerkpartners bij 13 complexen opruimdagen. Ook hebben wij een team dat samen met bewoners tuinen opschoont en achterpaden weer toegankelijk maakt.

### **Scootmobielen in complexen**

Sinds februari 2024 hebben we gesprekken georganiseerd met gemeente Nijmegen, woningcorporaties Portaal en Woonwaarts over het vraagstuk scootmobielen. We worstelen al jaren met de vraag waar we de steeds groter wordende aantallen scootmobielen bij hoogbouwcomplexen moeten plaatsen. Met de huidige vergrijzing zal dit vraagstuk almaar groter worden. De gemeente is in veel gevallen de eigenaar en verstrekker. Het plaatsen en/of opladen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, woningcorporaties en bewoners. De gemeente kan niet enkel volstaan met het verstrekken van een scootmobiel, maar zal actief mee moeten denken over het stallingsprobleem en mogelijke oplossingen. Alle partijen erkennen dit vraagstuk inmiddels. Onderdeel van onze samenwerking is een rondgang die we hebben gemaakt langs een aantal verschillende situaties bij de corporaties om te inventariseren welke situaties wel/niet toelaatbaar zijn. Daarna zijn we scenario's gaan uitwerken hoe we de huidige situaties aan kunnen passen. Overigens is 1 juli 2024 het Besluit bouwwerken leefomgeving ingegaan waarin een expliciet verbod van stalling van scootmobielen en andere (brandbare/belemmerende) zaken in vluchtroutes van wooncomplexen is opgenomen.

Intussen worden oplaadpunten die verboden zijn weggehaald. We werken, zowel in Nijmegen als in Wijchen, toe naar een eenduidig proces en aanpak voor dit ingewikkelde vraagstuk dat binnen afzienbare tijd om een antwoord vraagt.

## **3.2 Diversiteit**

Mensen blijven langer thuis wonen. Ook als zij ouder en/of hulpbehoevend worden. Dat vraagt om aanpassingen in de eigen woning. Waar mogelijk bouwen en verbouwen we levensloopgeschikt. Samen met zorgpartijen ontwikkelen we kleinschalige woonzorgconcepten voor mensen met een zorgvraag.

### **Wonen en zorg**

Ook zetten we in op goede samenwerkingen in het netwerk van wonen en zorg in de wijk en onderzoeken we wat werkt. Er is veel beweging rondom het thema wonen en zorg. Het afgelopen jaar zijn we intensief betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe Woon-Zorgvisie van de gemeente Nijmegen. Daarnaast geeft de nieuwe samenwerkingsagenda van de gemeente Wijchen ons een kader voor het huisvesten van de verschillende doelgroepen. Het afgelopen jaar realiseerden we verschillende projecten op het gebied van wonen en zorg vanuit de goede samenwerking tussen gemeenten en zorgpartijen, zoals bijvoorbeeld Ellis in Nijmegen-Noord dat in februari is opgeleverd. Dit betreft een woonconcept waarin mensen met en zonder beperking samen leven. Van de 51 appartementen verhuren we er 26 aan Driestroom.

### **Bewust wonen**

Het aantal aanvragen vanuit de WMO laat een stijgende lijn zien de afgelopen jaren. In 2024 zijn er 127 uitgevoerde aanvragen geweest. Ter indicatie, in 2022 waren dit er 93 en in 2023 105. Er zijn complexen waar het aantal aanvragen hoger ligt, denk hierbij aan Meijhorst en Homberg.

### *Langer zelfstandig wonen*

We hebben te maken met een krappe markt voor zorgpersoneel. Daardoor wordt het steeds belangrijker om samen met zorg- en welzijnspartners concepten te ontwikkelen, waarbij mantelzorgers en andere zorgdraggers dicht bij de zorgvragers kunnen wonen. Door meer in te zetten op community building kunnen ook anderen een

bijdrage leveren aan langer zelfstandig thuis wonen. We gaan in 2025 starten met de bouw van woningen voor zorgpersoneel in het project Groei!, zo leveren we een bijdrage aan de krappe markt voor zorgpersoneel.

### *Levensloopgeschied*

Onze bewoners worden steeds ouder. Het is daarom belangrijk dat hun woning en directe woonomgeving veilig en toegankelijk is. Het levensloopgeschied(er) maken van onze woningen heeft daarom onze aandacht. Onze nieuwbouwwoningen voldoen hier daarom zoveel mogelijk aan. We hebben ruim 4000 woningen in ons bezit gelabeld als levensloopgeschied (gelijkvloers, rollatorgeschied of rolstoelwoning).

Tijdens gepland onderhoud passen we, bij de daarvoor geschikte complexen, ook maatregelen toe die de levensloopgeschiedheid vergroten. Dit doen we vooral bij gestapelde woningen met een lift of woningen met alle basisvoorzieningen op de begane grond. We maken hierbij ook een koppeling met de complexplannen en ons onderhoudsbeleid.

## **3.3 Luisteren naar huurders**

### **Bewonerscommissies**

Dit jaar is in afstemming met de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor bewonerscommissies opgesteld. We hebben de adviezen van de HBV's ter harte genomen en waar mogelijk verwerkt in de samenwerkingsovereenkomst. Met de op dit moment actieve bewonerscommissies zijn deze nieuwe samenwerkingsovereenkomsten vervolgens afgesloten.

### **Pilot 'Samen wonen met plezier, start met luisteren naar bewoners'**

Onze ambitie wonen met plezier kreeg vorm in een pilot waarin luisteren naar huurders centraal staat. In de Nocturnestraat in Neerbosch-Oost, de eengezinswoningen in Meijhorst en in Zuiderhoek in Wijchen zijn we hiermee gestart. Deze pilots zijn dit jaar met een mooi resultaat en concrete acties afgerond. Begin 2025 zal uit de effectmeting blijken of en hoe deze pilot van invloed is geweest op het ervaren van woonplezier van onze bewoners. Intussen zijn we het concept intern verder aan het uitrollen. Zo zijn we gestart in de Weezenhof. Voor Nijmegen-Noord zijn voorbereidingen gestart.

Onderwerpen die door bewoners zijn geselecteerd en die we concreet hebben opgepakt, zijn bijvoorbeeld technische zaken en de veiligheid/ te hardrijden/ parkeren in de wijk. Hiervoor hebben we tijdens bewonersbijeenkomsten collega's en netwerkpartners uitgenodigd om toelichting te geven, vragen te beantwoorden en suggesties mee te nemen. De (mogelijkheden van) de aanpak van voortuinen en achterpaden, in samenwerking met bewoners uit de wijk was ook een actueel onderwerp. De wijkbeheerder is hiermee, al dan niet met samenwerkingspartners, inmiddels actief aan de slag.

## **3.4 Zichtbaar aanwezig**

### **Ontmoetingsruimtes**

In 2024 zijn enkele nieuwe ontmoetingsruimtes/huiskamers opgeleverd en zijn enkele fysiek aangepast (bijvoorbeeld Toermalijn). Net als de andere Nijmeegse woningcorporaties zijn we zoekende naar hoe onze ontmoetingsruimtes optimaal gebruikt kunnen worden door huurders. Wij zetten hierbij in op het faciliteren van verschillende complex- en buurtbewoners. Het ROC zet bijvoorbeeld stagiairs van het Generation Wise project (= maatschappelijke stage) in om ontmoeting tussen jong en oud tot stand te brengen. Zij maken hierbij

gebruik van onze huiskamers. Op enkele andere plekken werken we met buurtverbinders. Zij hebben tot doel verbinding tot stand te brengen tussen bewoners en daarna zoveel mogelijk eigenaarschap en regie terug te leggen bij de bewoners zelf. Dit kan door bijvoorbeeld het oprichten van een bewoners- of activiteitencommissie.

# 4 We werken aan

## bouwen en verbouwen

De markt blijft uitdagend. Desondanks hebben we ook afgelopen jaar gewerkt aan het vernieuwen, verversen en onderhouden van ons bezit. We blijven inzetten op onze kwaliteitsambities en zoeken, samen met onze partners, naar mogelijkheden om onze plannen financieel haalbaar te maken.

De kern van onze vastgoedambities en -activiteiten bestaat uit een drietal onderdelen:

- We werken aan nieuwbouw
- We voegen middeldure huurwoningen toe
- We herstructureren en onderhouden

### 4.1 Nieuwbouwontwikkeling

Zowel Nijmegen als Wijchen kampt met een woningtekort. Dat probleem doet zich ook voor in de sociale huursector. Met de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de sector ingestapt om de bouwproductie te versnellen. In de Woondeal 2.0 geven de gemeente Nijmegen en Wijchen aan respectievelijk 4.430 en 540 sociale huurwoningen te willen realiseren in de periode tot en met 2030. Naast het beter benutten van bestaand bezit zien wij nieuwbouw als één van de belangrijkste oplossingen en hebben ons, in afstemming met de beide gemeenten en onze collega-corporaties, een flinke nieuwbouwpoging gesteld. We werken aan veel projecten, van groot tot klein, in 'het weiland' en in bestaande wijken.

Wij blijven onverminderd hard werken aan het bouwen en verbouwen. Waar we in 2019 minder dan € 10 miljoen uitgaven door vertragingen, kwam de bouw flink op gang en investeerden we € 81,5 miljoen in 2023 en € 57,3 miljoen in 2024. We leverden in 2024 in totaal 226 woningen op, waarvan 181 in Nijmegen en 45 in Wijchen. Hiermee geven we ook invulling aan de opgaves uit de lokale prestatieafspraken.

Nieuwbouwontwikkeling					
	Realisatie 2020	Realisatie 2021	Realisatie 2022	Realisatie 2023 <sup>1</sup>	Realisatie 2024
Nieuwbouw	38.244	55.645	47.050	81.471	57.349

(Bedragen x € 1.000)

<sup>1</sup> Uitgaven exclusief Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw

Projecten met besluitvorming						
	Aantal	2023	2024	2025	2026	2027
NDW 21*	142	65	77			
Huurlingsedam fase 3	50	5	45			
Lindenstraat/Meidoornstraat (Alba)*	27		27			
Hof van Holland veld 1 (Zahra)	77		77			
De Ark (Bosco)	12			12		
Huurlingsedam fase 4	44			44		
Planetenstraat*	53			50		
Hof van Holland veld 10 (Stella)	128			128		
Hof van Holland veld 8 (Magnus)	167			167		
Groei	12			12		
Hazenpark	66			66		
Van Schaeck Mathonsingel	32				32	
Veld 1C1 (Station Goffert)	91				91	
Waalkwartier	80					80
Metterswane	66					66
Tussen kasteel en Wijchens meer	27					27
Lekeninstituut	45					45
Woontoren H03 bij station Lent	131				131	
<b>Totaal</b>	<b>1.250</b>	<b>70</b>	<b>226</b>	<b>479</b>	<b>254</b>	<b>191</b>

\* woonvorm met gemengd wonen, woningen voor senioren, wonen met een plus, beschut of beschermd wonen

## Oplevering van nieuwbouw

### Alba

Begin van dit jaar leverden we Alba op. Het complex bestaat uit 27 appartementen en een ontmoetingsruimte. We hebben ze verhuurd met seniorenlabel, waarbij we voorrang gaven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de wijk achterlieten. Het merendeel van de appartementen is aan die doelgroep verhuurd. We konden deze mensen een passende, gelijkvloerse woning aanbieden in hun eigen wijk.

De oplevering vond plaats met enige vertraging vanwege congestie op het elektriciteitsnet, waardoor een trafo moest worden geplaatst. Door omstandigheden buiten de invloedssfeer van Talis duurde dat helaas lang. Dit was het eerste project waar we door dit probleem vertraging kregen, maar waarschijnlijk niet het laatste project. Netcongestie is een groot en actueel risico voor de planning van nieuwbouwprojecten.

### Huurlingsedam fase 3

In 2024 zijn de 41 eengezinswoningen die we turnkey kochten van de VOF Huurlingsedam en Jansen Bouwontwikkeling opgeleverd (in 2023 waren er al 5 opgeleverd). We hebben relatief veel eenoudergezinnen een plek kunnen geven. Een deel van de woningen heeft tijdens de bouw veel last gehad van overvloedige regen en was daardoor bij oplevering nog behoorlijk vochtig (zonder dat het zichtbaar was). In combinatie met de hete zomer waardoor bewoners de behoefte hadden om hun huis te koelen, leidde dit in enkele woningen tot ernstige schimmelproblemen. Dit probleem is naar tevredenheid van alle partijen (bewoners, Talis en aannemer) adequaat opgelost.

### NDW21

In het gebied de Winkelsteeg zijn 488 tijdelijke woningen gerealiseerd voor starters, studenten, statushouders en spoedzoekers. Dit was een gezamenlijk project van vier Nijmeegse corporaties samen met de gemeente Nijmegen. Eind vorig jaar is ons gebouw Tango (65 woningen) opgeleverd.

Begin dit jaar hebben we Jive (77 woningen) opgeleverd. Naast de woningen is dit jaar ook Heem opgeleverd. Heem is de ontmoetingsplek op NDW21, een fijne plek waar bewoners elkaar ontmoeten en activiteiten worden georganiseerd.

### *Zahra*

In de zomer, vlak voor de bouwvak, was de nieuwbouw van Zahra klaar. De 77 appartementen zijn verhuurd aan verschillende doelgroepen: kleine huishoudens en gezinnen, uit de primaire en secundaire doelgroep. Er is een mix ontstaan die we bedoeld hadden. Zahra is uitgerust met een onder architectuur aangelegde daktuin, die een prachtig uitzicht geeft op de skyline van Nijmegen. Daarnaast heeft ieder appartement een eigen privé buitenruimte op de leefgalerij. Veel bewoners hebben dit vrijwel meteen omarmd en er een gezellige plek van gemaakt. De ruimte op de begane grond, die we aanvankelijk als ontmoetingsruimte hadden bedacht, gaan we verhuren als kantoor.

### **Nieuwbouw in aanbouw**

#### *Metterswane*

In 2024 is een start gemaakt met de bouw van Metterswane. De werkzaamheden vonden nog uitsluitend in de grond plaats. De fundering van het enorme gebouw (74 meter hoog, 276 appartementen) en de tweelaagse parkeerkelder vergen uiteraard de nodige tijd. Pas in 2025 gaat de bouw de lucht in en zichtbaar zijn voor het publiek. Voorbijgangers hebben overigens in 2024 aan de wegomleggingen van het fiets- en voetpad gemerkt dat er gebouwd werd. Ontwikkelaar KWP en de aannemerscombinatie hebben het werk op deze moeilijke plek onder controle. De bouw duurt nog een paar jaar. De 66 appartementen die wij turnkey van KWP kopen, worden in 2027 opgeleverd.

#### *Stella*

In 2024 zijn we flink opgeschoten met de bouw van Stella (95 appartementen en 33 eengezinswoningen in de zuidoosthoek van Hof van Holland). De bouw van aannemer Nijhuis loopt volgens planning. De oplevering is in het voorjaar van 2025. De appartementen en eengezinswoningen zijn inmiddels allemaal verhuurd.

#### *Magnus*

Dichtbij Stella hebben we een tweede bouwplaats. Bij station Lent bouwt aannemer Van Wijnen voor Talis 167 appartementen. De bouw is in 2024 gestart en ondanks de hoogte (17 verdiepingen) is het hoogste punt eind 2024 bijna bereikt. Vanwege de prefab van zowel de constructie als de gevels gaat de bouw snel. Het resultaat is ook direct zichtbaar, omdat er zonder steigers wordt gebouwd. Deze bouwmethodiek vergt veel nauwkeurigheid en precisie, want kleine verschillen tussen gevelelementen zijn meteen zichtbaar. De aannemer heeft er veel aandacht voor. De architect en Talis houden scherp toezicht. Overigens is er in dit project ook een externe kwaliteitsborger betrokken, bij de inwerkingtreding van de wet Kwaliteitsborging voor gebouwen met gevolgklasse 2 en 3 (appartementen). Hij toetst met name op de technische kwaliteit waar Magnus volgens het Bouwbesluit aan moet voldoen. Een mooie aanvulling op onze eigen kwaliteitsbewaking.

#### *Huurlingsedam fase 4*

Na de oplevering van fase 3, is de bouw in de Huurlingsedam vrijwel direct doorgegaan. In fase 4, de laatste fase, kopen wij 44 woningen, waarvan 35 van de VOF en 9 van Jansen Bouwontwikkeling. In 2025 worden de woningen opgeleverd.

#### *De Ark (Bosco)*

Eind 2024 is een start gemaakt met de bouw van 12 middeldure huurappartementen op de plek van de voormalige ontmoetingsruimte (De Ark) van het oude Laverna in Alverna. Het project heeft inmiddels een

nieuwe naam gekregen; Bosco, passend bij de andere Italiaanse namen in de omgeving (Rivo Torto, Portiuncula). We bouwen deze appartementen bijna volledig in hout. Vanwege deze biobased bouwmethode voldoet het project aan de strenge eisen van de Milieu Investerings Aftrek (MIA), wat een verlaging van de vennootschapsbelasting oplevert.

De verhuur is in 2024 ook al gestart. De bouw gaat immers snel, dankzij de gekozen bouwmethodiek. De houten onderdelen worden in de fabriek vervaardigd en op de bouwplaats gemonteerd. De willen de huurders 60-plussers met een behoorlijk inkomen de gelegenheid geven hun eigen keuken te kiezen.

### **Nieuwbouw in besluitvorming**

In 2024 is de besluitvorming over de volgende projecten afgerond:

- Groei! (12 appartementen en gezinszorgwoningen in Laauwik), ook nagenoeg volledig in hout;
- Hazenpark (66 appartementen beschermd en beschut wonen en een ontmoetingsruimte);
- Veld 1C1 bij station Goffert (87 appartementen), het eerste permanente project in de Winkelsteeg;
- Tussen Kasteel en Wijchens Meer (27 appartementen in het centrum van Wijchen);
- Lekeninstituut (sloop/nieuwbouw in Brakkenstein);
- Woontoren H03 bij station Lent (131 appartementen, waarvan 41 in de middeldure huur).

### **Prospects en projecten in voorbereiding**

We werken aan projecten (inclusief prospects) die in een periode van 5 jaar in totaal ongeveer 1.800 nieuwe sociale huurwoningen opleveren. Voor ongeveer 800 woningen is er reeds besluitvorming en voor het overige gedeelte nog niet. Hiermee pakken we ruim ons aandeel in de Woondeal 2.0 en voldoen we aan de lokale prestatieafspraken. Samen met de gemeenten zoeken we naar mogelijkheden om bij ontwikkelingen voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

In de nieuwbouw maken we vooral sociale huurwoningen, maar we laten kansen voor het realiseren van middeldure huurwoningen niet liggen. Dit willen we bij voorkeur realiseren in wijken waar al veel sociale huur is en middeldure huur dus een goed instrument is om voor differentiatie te zorgen. We hebben in de huidige projecten 63 middeldure woningen opgenomen.

## **4.2 Herstructureren en onderhouden**

We werkten met onze RGS partners aan het optimaliseren van de processen binnen het planmatig onderhoud. Dat verhoogde de resultaten op schoonheid van ons bezit, kostenbeheersing en huurdersbetrokkenheid. Wij bespraken met onze partners de verbeterlagen op klantwaarde metingen. Dat moet ook in 2025 positieve effecten hebben op de klantwaardering (KWH). Ook organiseerden we een kennissessie op het thema keuringen. Hoe wordt kwaliteit aangetoond en hoe wordt er prognosticerend en tijdig geadviseerd voor en over onze MJOB.

### **Gezond en veilig wonen**

Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van onze woningen nog verder te verbeteren, investeren we in woningverbetering. De focus lag dit en komend jaar op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, en brandveiligheid. Vanaf 1 juli 2022 moet ook ons bestaande woningbezit verplicht voorzien zijn van rookmelders. Dit jaar zijn we ook gestart om rookmelders die sinds 2014 in de nieuwbouw werden geplaatst te vervangen. Dat betreft rookmelders die 10 jaar oud zijn en daarmee aan wettelijke einde levensduur zitten. Vanaf dit jaar is dit structureel in de MJOB opgenomen.

In verschillende van onze woningtypes zien we dat schimmel en vocht steeds vaker een aandachtspunt is. Vanwege hogere energiekosten stoken bewoners minder tot weinig en ventileren zij ook veel minder. Dan ontstaat vochtophoping en dat geeft schimmel meer kans om zich te ontwikkelen. Naast het onderhouden en verbeteren van onze woningen, blijven we onze bewoners informeren hoe zij het beste schimmel en vocht kunnen voorkomen. Als het toch in hun woning ontstaat, informeren wij hen hoe schimmel en vocht te verminderen. Het warm stoken van de woning met ramen en ventilatieroosters open lijkt wellicht raar, maar drogere lucht toevoeren door ventileren en daarmee de luchtkwaliteit verbeteren is de eerste stap naar een schimmel- en vochtvrije woning. Ook onze onderhoudspartners informeren huurders met deze informatie.

### Dagelijks mutatieonderhoud

Het opstellen van een prestatie overeenkomst met onze partners is in een afrondende fase. Naar verwachting zal deze overeenkomst in Q2 2025 definitief worden. Vooruitlopend hierop is er een aantal onderdelen uit deze overeenkomst opgenomen in het bestek 2025. Dit moet leiden tot een betere datakwaliteit vanuit onze partners. Door de implementatie van het Skarp dashboard in 2024 vindt het monitoren van de uitgevoerde werkzaamheden door onze partners standaard plaats. Ook zij kunnen ons dashboard inzien. Dit omvat de klanttevredenheid, de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden en de doorlooptijden van reparaties, mutaties en vraaggestuurde renovaties DKT.

In 2024 zijn de kosten voor ons dagelijks onderhoud hoger dan de jaren daarvoor, de redenen daarvoor zijn:

- Hogere aanvullende mutatiewerkzaamheden en herstelkosten vanwege lang zittende huurders. Dit speelt vooral in ons bezit in Wijchen.
- Stijging van het aantal, vraag gestuurde, douche- en toilet renovaties in afwijking van de afgelopen jaren waar een neerwaartse trend zichtbaar was.
- Toenemend aantal reparaties.

Onderhoud					
	Realisatie 2020	Realisatie 2021	Realisatie 2022	Realisatie 2023	Realisatie 2024
Dagelijks en mutatieonderhoud	15.389	16.100	15.080	17.021	21.945

(Bedragen x € 1.000)

Reparatie en renovatie					
	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal reparaties	7.763	10.193	9.483	9.912	11.044
Douche renovaties	500	511	398	342	391
Keukenrenovaties	500	525	398	356	468
Toiletrenovaties	250	378	267	241	296

(Bedragen x € 1.000)

## Administratieve organisatie en interne controle

Naar aanleiding van de berichtgeving in de media over geconstateerde onregelmatigheden in de facturatie van De Variabele bij een collega-corporatie hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke onregelmatigheden in de facturatie van de Variabele naar Talis. Het onderzoek geeft geen aanleiding om fraude te vermoeden. Het onderzoek, evenals de waarneming van de organisatie over de administratieve organisatie van DMO, geeft wel aanleiding tot een verbeterplan naar de administratieve organisatie van het DMO proces. Dit vindt in 2025 plaats. Vooruitlopend daarop is er afgelopen jaar intensiever contact geweest met onze partners over hun facturatie en onze opdrachtverlening. Hieruit is ook gebleken dat onze partners achterstanden hadden in hun facturatie en hier beter over gecommuniceerd kan worden. Door de inzet van extra ondersteuning en de inzet van Bedrijfsvoering en Vastgoed is een inhaalslag gemaakt. In het laatste kwartaal van 2024 is er een start gemaakt met het implementeren van snelle verbeterlagen in zowel proces als systeem. De ingrijpende verbeteringen worden in 2025 structureel uitgewerkt en opgepakt vanuit een nog in te richten projectgroep.

## 4.3 Onderhoud

In 2024 werkten we verder aan onderhoudsprojecten, ter verbetering en verduurzaming van ons woningbezit. Het zijn vooral de kleinere complexen die we op dit moment aanpakken. De beperkte omvang betekent niet dat de projecten minder gecompliceerd zijn. Ook hierbij is de inzet en ervaring van onze collega's in de gebiedsteams, zoals Verhuur en Leefbaarheid, van groot belang. Naast vervanging van bouwelementen zijn er werkzaamheden op het gebied van:

- Verduurzaming;
- Verbetering van de veiligheid (brandpreventie, eventueel aanwezig asbest verwijderen en voorkomen en het verwijderen van schimmel en vocht);
- Verbetering van de toegankelijkheid voor het levensloopgeschikter maken van ons vastgoed;
- Verbetering van de esthetische uitstraling.

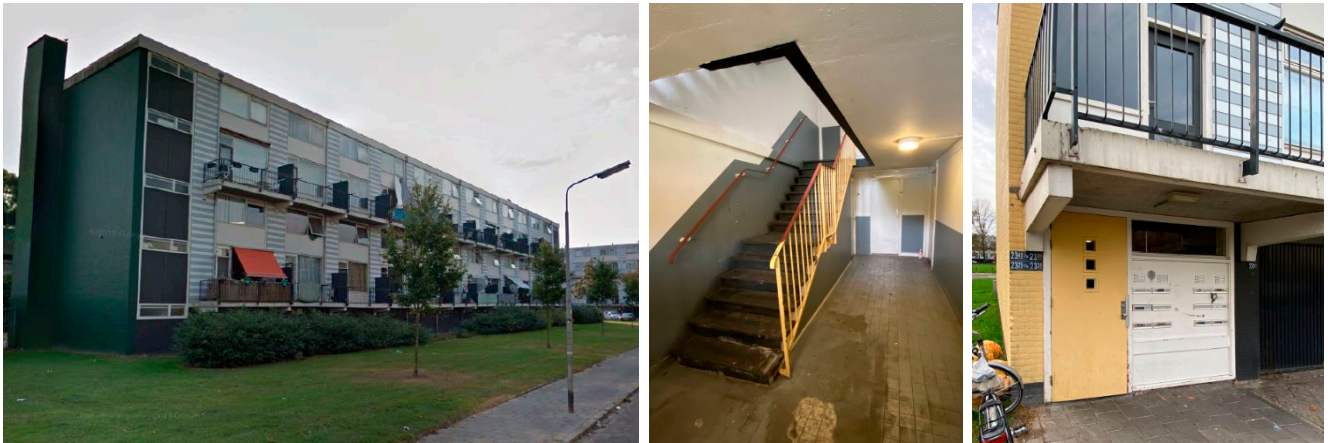
Hieronder staat een toelichting op een aantal projecten. Naast deze genoemde projecten werkten we aan veel andere complexen. We voerden (groot) onderhoudswerkzaamheden uit bij ongeveer 2.600 verhuureenheden. Bij ongeveer 1.200 woningen daarvan werkten we ook aan het verduurzamen van het bezit.

Vastgoed					
	Realisatie 2020	Realisatie 2021	Realisatie 2022 <sup>1</sup>	Realisatie 2023	Realisatie 2024
Planmatig onderhoud	16.080	16.567	21.452	19.886	21.124
Ingrijpende verbouwing	23.916	21.078	11.749	14.356	7.737

<sup>1</sup> Uitgaven exclusief regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming  
(Bedragen x € 1.000)

## Meijhorst maisonnettes

Bestaand



Afgerond



Deze woningen hadden een label D of E. Door de ingrepen die we gepleegd hebben zijn deze verbeterd. Uiteindelijk zijn 160 woningen naar een energielabel A en 32 woningen naar label B gegaan. We hebben ingespeeld op vragen en wensen van onze huurders door een aantal toevoegingen te doen aan het oorspronkelijke plan. Denk hierbij aan elektrisch koken, het opruimen van de bergingen, de videofooninstallatie en het isoleren van de gevel tussenwanden. Onderdeel van het plan was ook om de uitstraling van het pand te verbeteren, we hebben dat gedaan door de entrees aan te pakken. Het project is afgerond volgens planning en binnen budget.

### *Neerbosch maisonnettes*

In februari 2023 hebben we tijdens een bewonersbijeenkomst de bewoners geïnformeerd over onze plannen voor onderhoud en het onderzoek naar herstructurering. We vertelden dat de woningen een onderhoudsbeurt zouden krijgen en dat we maatregelen zouden treffen tegen schimmel en vocht. Het onderhoud is in augustus 2023 gestart en in de zomer van 2024 afgerond. De bestaande woningen zijn hiermee ook van voldoende kwaliteit zijn, zodat we de tijd hebben om onze nieuwe plannen goed uit te werken.

Sinds het begin van dit jaar doen we onderzoek naar herstructurering van deze maisonnettes. Dit doen we samen met Woonwaarts en met de gemeente Nijmegen. Sloop/nieuwbouw ligt het meest voor de hand. Er is een behoorlijke verdichting mogelijk, met behoud van de waardevolle bomen. In december hebben we onze 144 huurders geïnformeerd dat we het voornemen hebben om te slopen. We verwachten in 2025 nog enkele maanden nodig te hebben voor onderzoeken en het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Besluitvorming is gepland in Q2 van 2025. Begin 2025 starten we de participatie met onze huurders en andere stakeholders. Ook bezoeken we alle 144 huurders thuis om hun persoonlijke situatie en hun wensen (terugkeer in de nieuwbouw of verhuizen) te bespreken.

### **Projecten die eind 2024 nog in uitvoering zijn**

#### *Diepvoorde 180 Wijchen*

In Diepvoorde worden 55 appartementen uit 1984 verduurzaamd. De woningen, met energielabels D-F, krijgen verbeterde isolatie, HR++ glas, zonnepanelen en een collectieve hybride verwarmingsinstallatie per 5 appartementen. Gevels en daken worden gerenoveerd, asbest verwijderd en mechanische ventilatie vervangen. De aanpak richt zich op wooncomfort, energieprestaties (naar label A/A+), en voorbereiding op toekomstige warmtenetten. Samen met gemeente en bewoners wordt ook leefbaarheid aangepakt, zoals afvalproblematiek. Deze duurzame ingrepen zijn een “no-regret”-stap richting CO2-neutraliteit in 2050.

#### *Malvert egw*

In november 2024 zijn we gestart met de dakrenovatie van 4 voormalig seniorenwoningen, 6 katholieke woningen, 6 benedenwoningen en 53 eengezinswoningen. De vier voormalig seniorenwoningen krijgen een labelsprong van label E/F naar label B. De labelsprong bij de andere woningen blijft beperkt omdat deze al deels geïsoleerd zijn. Verder wordt er geschilderd en scheuren in gevels als ook voegwerk wordt hersteld. Ook is er aandacht voor ventilatie, de buisventilatoren worden vervangen door een mechanische ventilatie box. De werkzaamheden lopen door tot in het tweede kwartaal van 2025.

#### *Wijchen-Zuid, Diepvoorde GVT*

De vernieuwbouw van de woonvorm van Driestroom in Diepvoorde is in het voorjaar gestart. We transformeren de kleine kamers naar ruime studio's. Dat doen we door verbouw van de bestaande bebouwing en door toevoeging van nieuwbouw aan de achterzijde. Aannemer Van Dillen ligt op schema. De bewoners, die tijdelijk in Portiuncula (Alverna) wonen, hebben in december een kijkje mogen nemen. Ze kenden hun oude woonvorm niet terug.

#### *Bottendaal complex 1 egw/gestapeld*

In het najaar van 2024 zijn we gestart met het onderhoud aan 14 eengezinswoningen en 12 appartementen aan de Van Goor- en Van Dulckenstraat in de wijk Bottendaal. Naast regulier onderhoud vervangen en isoleren we de schuine daken en verwijderen we de schoorstenen. Daarnaast vervangen we oud glas door HR++-beglazing en vernieuwen we de gevelbekleding, die we tegelijk extra isoleren. Binnen in de woningen verbeteren we het binnenklimaat door extra ventilatieroosters te plaatsen. De appartementen krijgen bovendien een nieuwe, individuele mechanische ventilatie. Ook saneren we asbest en verhogen we de brandveiligheid van de woningen. Tot slot hebben we een architect ingeschakeld om vanuit het oogpunt van “schoonheid van bezit”

een kleurwijziging te ontwerpen. Dit voorstel hebben we aan de bewoners voorgelegd en zij hebben ermee ingestemd.

### **Projecten die in 2024 in voorbereiding zijn**

#### *Zwanenveld*

In 2024 behaalden we voor het renovatievoorstel voor onze 453 woningen in de 4 appartementengebouwen in Zwanenveld 70% akkoord van onze huurders. Hierbij wordt het noodzakelijke onderhoud en de gevel- en dakrenovatie gecombineerd met een verbetering van de uitstraling van de balustrades en entrees van het complex. Ook sluiten we de woningen aan op een Tijdelijke Warmtecentrale, vooruitlopend op de komst van een warmtenet in Dukenburg. Dit doen we samen met Woonwaarts en Portaal. Over het aansluiten van de woningen op een warmtenet is veel aandacht in pers en politiek. Eén huurder betwist het voorstel op de redelijkheid, de uitspraak wordt in 2025 verwacht. De uitvoering van de werkzaamheden start in 2025 en we verwachten klaar te zijn met de aanpak in 2027.

#### *Grootstal*

In Grootstal staan aan de Van Peltlaan en Gausstraat 28 eenlaagse woningen en aan de Daltonstraat één bedrijfsgebouw. We willen 18 woningen en bedrijfsgebouw slopen om hierna appartementen te bouwen in drie of vier woonlagen. Hierover zijn we nog in overleg met de gemeente. We gaan 10 woningen renoveren. In 2024 hebben we de plannen uitgewerkt. Het streven is om de renovatie in het najaar van 2025 uit te voeren.

#### *Rivo Torto*

In de zomer van dit jaar is de besluitvorming over het groot onderhoud aan Rivo Torto afgerond. Dit complex in Alverna was jarenlang een dilemma. We hebben ervoor gekozen om het complex een levensduurverlenging van 25 jaar te geven en in de verhuur niet meer specifiek toe te wijzen aan senioren. Na besluitvorming zijn de voorbereidingen van het groot onderhoud, samen met aannemer Hendriks/Ariëns, architectenbureau Van de Looi Van Aken (ook de ontwerpers van de naastgelegen nieuwbouw Laverna en Bosco) en een klankbordgroep van bewoners opgepakt. De uitvoering zal begin 2025 starten. We gaan verduurzamen, asbest saneren, installaties vernieuwen, balkons vergroten, esthetisch verfraaien etc.

#### *Kraaijenberg 135*

Eind 2024 hebben we goedkeuring gekregen op de onderhoudswerkzaamheden voor de 44 woningen in Kraaijenberg in Wijchen. Naast het noodzakelijk onderhoud, dakrenovatie, verduurzamingsmaatregelen willen we ook alle 44 woningen aardgasvrij maken en de uitstraling verbeteren. Hiervoor moet nog wel 70% akkoord worden opgehaald bij de bewoners. De verwachting is dat we in mei 2025 starten met de uitvoering en dat de werkzaamheden eind 2025 gereed zijn.

## **4.4 Stijgende bouwkosten**

Over de periode 2024 verwachten we een inflatie van 3,1%. De energiemarkt is voortdurend in beweging en reageert sterk op geopolitieke ontwikkelingen waardoor de energieprijzen onder druk blijven. Daarbij laten de loonkosten een loonstijging van gemiddeld 6,9%<sup>1</sup> zien. Het tekort aan (technisch) personeel maakt dat werkcapaciteit verder onder druk komen en de prijs verder op loopt. Het vergde meer maatwerk en afstemming tijdens de inkoopfase dan voorheen. De werkvoorraad bij de bouwbedrijven in 2024 stabiliseert rond de 13,9 maanden<sup>2,3</sup>. De combinatie van deze werkvoorraad en de andere hiervoor genoemde ontwikkelingen maken dat betaalbaarheid van nieuwbouw, beheer en onderhoud van vastgoed verder en blijvend onder druk staat.

1 Bron: CBS [derde kwartaal 2024]

2 Bron: Economisch Instituut voor de bouw (EIB) De werkvoorraad in november 2024 was 13,9 maanden

3 Dit niveau is het hoogste niveau sinds het begin van de metingen in januari 2000.

## 4.5 Vastgoed naar type

Samenstelling voorraad per eind 2024						
	2024			2023		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
1. Zelfstandige huurwoningen	15.545	15.171	374	15.319	14.999	320
2. Onzelfstandige wooneenheden	394	394	0	321	321	0
3. Intramuraal	356	356	0	356	356	0
4. Maatschappelijk onroerend goed	230	222	8	225	218	7
5. Bedrijfsonroerend goed	41	2	39	42	3	39
6. Garages en parkeerplaatsen	2.161	604	1.557	2.136	577	1.559
7. Overig	546	31	515	509	31	478
<b>Totaal</b>	<b>19.273</b>	<b>16.780</b>	<b>2.493</b>	<b>18.908</b>	<b>16.505</b>	<b>2.403</b>

Veranderingen in de voorraad 2024								
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige wooneenheden	Intramuraal	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Garages en parkeerplaatsen	Overig	Totaal
Per 31-12-2023	15.319	321	356	225	42	2.136	509	18.908
Verkopen	-35	-	-	-	-	-	-	-35
Sloop	-	-	-	-	-1	-1	-	-2
Opleveringen	296	-	-	4	-	27	39	366
Transformatie/ Splitsing	-38	73	-	-	-	-	-	35
Terugkoop koopgarant	3	-	-	-	-	-	-	3
Overig	-	-	-	1	-	-1	-2	-2
<b>Per 31-12-2024</b>	<b>15.545</b>	<b>394</b>	<b>356</b>	<b>230</b>	<b>41</b>	<b>2.161</b>	<b>546</b>	<b>19.273</b>

# 5 We werken aan duurzame woningen en wijken

Het hebben van een woningvoorraad in 2050 die minder energie nodig heeft, CO<sub>2</sub>-neutraal en aardgasvrij is: dat blijven de doelen waaraan we werken. Dit alles doen we om de energierekening van onze huurders betaalbaar te houden. De Nationale en de Lokale Prestatieafspraken bieden hiervoor de basis. Dit doen en kunnen we niet alleen. Daarom trekken we op samen met de gemeenten, de andere woningcorporaties, onze huurdersverenigingen en RGS-partners.

De kern van onze duurzaamheidsambities bestaat uit:

- Energie- en warmtetransitie
- Hergebruik materialen
- Klimaatadaptatie
- Duurzaam gedrag aanmoedigen
- Verduurzamen eigen organisatie

## 5.1 Energie- en warmtetransitie

### Energielabels woningbouw

Ons streven is om in 2028 geen woningen meer te hebben met een slecht energielabel, te weten label D, E, F en G. Hiermee gaan we verder dan de nationale prestatieafspraken, die als doel hebben om woningen met een energielabel E, F of G te verbeteren. Dit jaar bevroren we per 1 juli de huurprijzen bij sociale woningen met een slecht energielabel (vanaf label D of lager). De verdeling van energielabels eind 2023 in vergelijking met 2022:

Verdeling energielabels eind 2023 in vergelijking met 2022						
Label	Totaal bezit		Nijmegen		Wijchen	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
A++++	-	0,1%	-	-	-	0,3%
A+++	0,5%	1,2%	0,7%	1,5%	-	0,3%
A++	3,0%	3,7%	3,6%	4,5%	1,7%	1,7%
A+	5,1%	6,8%	6,0%	7,8%	2,7%	4,1%
A	51,5%	53,3%	55,4%	58,1%	41,2%	41,0%
B	18,1%	17,1%	14,8%	13,0%	26,4%	27,8%
C	14,9%	12,8%	12,4%	10,2%	21,4%	19,8%
D	4,8%	3,5%	4,9%	3,5%	4,6%	3,3%
E	1,8%	1,2%	1,9%	1,1%	1,6%	1,3%
F	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%
G	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%

Het aandeel slechte energielabels wordt steeds kleiner. Met onze huidige inzet hebben we eind 2028 nog 40 woningen met een energielabel E, F of G en 109 woningen als we ook energielabel D meetellen. De woningen met een slecht label zijn woningen, die we in onderzoek hebben en individuele woningen die een uitzondering vormen. Voor deze laatste woningen zijn we dit jaar met een maatwerktraject gestart.

### **Toekomstklaar isoleren, sturen op warmtevraagreductie**

We zijn gestart met het verkennen van de relatie tussen het 'Toekomstklaar isoleren', de 'Isolatiestandaard' en het energielabel. In de nationale prestatieafspraken 2022 is afgesproken dat er in 2030 minimaal 675.000 corporatiewoningen (circa 30%) Toekomstklaar zijn geïsoleerd. In de nieuwe prestatieafspraken 2025 is de opgave voor het Toekomstklaar isoleren vervangen door het sturen op de warmtevraagreductie. Met als doel een reductie van 19% van gemiddeld 108 kWh/m<sup>2</sup> in 2024 naar 87 kWh/m<sup>2</sup> in 2034 voor de sector. In 2024 hebben we reductie van 3% bereikt. We zitten nu op gemiddeld 92,1 kWh/m<sup>2</sup> voor ons totale bezit.

### **Aardgasvrije woningen**

Verder is landelijk afgesproken dat in 2034 20% van de bestaande woningen (peildatum 1 januari 2022) aardgasvrij moet zijn. Dit was in de NPA 2022 nog 2030. We bekijken of we woningen aansluiten op een warmtenet of all-electric maken en zoeken de aansluiting bij de warmtetransitieplannen van de beide gemeenten. De netcongestie blijft echter een knelpunt, vooral voor all-electric oplossingen.

Een belangrijk resultaat van dit jaar is dat 70% van de huurders in Zwanenveld akkoord is gegaan met het voorgenomen onderhoudsproject en de aansluiting op het warmtenet.

Gemeente Wijchen is gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor een warmtenet en wij hebben meegedacht. Ook hebben we onderzocht hoe we 44 woningen in Kraaijenberg aardgasvrij kunnen maken en besloten tot uitvoering over te gaan. Verder hebben we één Woningdeel-woning succesvol aardgasvrij gemaakt en kijken we naar de opschaalmogelijkheden. Tot slot is het project WarmNest gestart, waarin we onze RGS-partners uitdagen om mutatiwoningen en woningdeelwoningen aardgasvrij te maken. Innovatie en samenwerking staan hierin centraal.

### **Hybride warmtepompen**

In de oude nationale prestatieafspraken was afgesproken dat we vanaf 2026 hybride ketels plaatsen, zodra we een gasketel moeten vervangen. Deze verplichting is met de komst van het nieuwe kabinet komen te vervallen. We blijven echter doorgaan met de voorgenomen uitvoering om zo ervaring op te doen, zowel met de techniek als de impact hiervan voor onze bewoners.

In Hatert en Neerbosch zijn in totaal 360 hybride warmtepompen geplaatst of voorbereid op plaatsing, in Wijchen hebben we in 14 woningen in Homberg hybride warmtepompen. Binnen het project WarmNest hebben we dit jaar 12 hybride warmtepompen geplaatst. We hebben onderzocht of we kosten kunnen besparen als we zelf hybride warmtepompen plaatsen en hebben daarom een plan gewerkt om in 2025 hiermee meer ervaring op te doen. Daarnaast zijn we een onderzoek gestart waarin we één woning hebben we ingericht met een hybride warmtepomp, zonnepanelen en een accu. We zijn benieuwd of we hiermee de netcongestie kunnen verminderen en gaan twee jaar de effecten monitoren.

## 5.2 Klimaatadaptatie

### Hittevraagstuk

We namen dit jaar deel aan diverse netwerken om meer kennis en handelingsperspectief te krijgen op het hittevraagstuk. Het landelijk onderzoek naar hitte in sociale huurwoningen van de Hogeschool van Amsterdam is afgerond. Dit gaan ons helpen om handelingsperspectieven te krijgen, zowel voor onszelf, als de huurder en partijen zoals gemeenten.

Het traject van de provincie Gelderland om meer te leren over hitte in sociale huurwoningen en welke maatregelen effectief zijn, is dit jaar voortgezet. Wij doen met ons onderhoudsproject in Zwanenveld mee. Eerder overwoog de provincie om voor de maatregelen een subsidie te verlenen. In plaats daarvan zet ze de middelen in voor de warmtemetingen (voor en na de maatregelen) en het faciliteren van het bijbehorend kennis- en leertraject.

Dit jaar werkten we aan een plan om het vergroenen van tuinen bij mutatiewoningen mogelijk te maken. Dit project staat bijna in de startblokken. Verder namen we deel aan diverse groene acties van zowel gemeente Wijchen als Nijmegen.

### Wet natuurbescherming

In Wijchen werken we nu een jaar met een soortenmanagementplan (SMP). Met de provincie Gelderland maakten we afspraken over soortenboekhoudingen en het afsluitende jaarverslag. Voor ons bezit in Nijmegen - waar we nu en in de toekomst projecten uitvoeren - vroegen we een generieke ontheffing van de Wet Natuurbescherming aan bij de provincie Gelderland. Dat gaat het vergunningstraject van acht maanden naar acht weken inkorten. Ook gaat het minder capaciteit van ons en onderzoekers vragen, wat kosten bespaart. Na een langdurig en moeizaam traject van gesprekken en onderhandelen ontvingen we in augustus de beschikking voor de komende tien jaar.

## 5.3 Duurzaam gedrag aanmoedigen

De Hogeschool Arnhem en Nijmegen (HAN) heeft dit jaar onderzoek gedaan naar de beweegredenen van de bewoners in de Buffelstraat om voor of tegen het aardgasvrij maken van de woningen te zijn. Opvallend is dat bewoners niet perse tegen het aardgasvrij maken van het complex waren, maar dat ze opzagen tegen “het gedoe” van de werkzaamheden en het moeten inleveren van een stukje bergruimte waar de warmtepomp zou komen. Het leert ons dat we in vroegere fase van onderhoudsprojecten nog beter naar de zorgen moeten luisteren en bekijken hoe we deze zorgen weg kunnen nemen. Met deze lessen zijn we in de Kraaienberg in Wijchen aan de slag gegaan.

Net als vorig jaar hebben wij meegewerkt aan de EnergieFixers, het Energieklusteam en de energiecoaches, die de gemeenten met behulp van rijksmiddelen hebben ingezet. Ook is er een zogenaamde ‘nasleep-actie’ geweest, waarbij de focus lag op kwetsbare en minder makkelijk te bereiken huishoudens. Dit jaar zijn nog 157 woningen van ons aangepakt. Hiermee zijn deze projecten afgerond en met succes. In totaal hebben zij bijna 10.000 woningen met kleine energetische maatregelen verbeterd, waarvan ook een flink deel van ons.

Als onze huurders een nieuwe keuken krijgen bieden wij elektrisch koken als mogelijkheid aan. De gemeente Wijchen werkt aan een regeling, waardoor de bewoners met de kleinste portemonnees elektrisch kunnen gaan koken. Wij hebben toegezegd hieraan mee te werken door - indien nodig - de meterkast aan te passen en een perilex schakelaar te plaatsen. In onze onderhoudsprojecten hebben we aandacht voor het aanmoedigen van

energiezuinig gedrag bij huurders. Het op een passende manier uitleggen van hoe de installaties werken blijft voor ons punt van aandacht en blijven we leren.

#### **5.4 Circulariteit**

Samen met onze RGS-partners zetten we stapjes om structureler werk te maken van het hergebruik van materialen. We hebben – mede op hun verzoek - gewerkt naar een voorschrift, dat gaat helpen om in elk onderhoudsproject een circulaire afweging te maken.

In de nieuwbouw brengen we in het woonzorgproject Groei! conceptueel, circulair, biobased bouwen en hoogwaardige architectuur samen. Ook in project de Ark (nieuwe naam: Bosco) is volop aandacht voor circulair bouwen: de spanten die in het oude gebouw zaten gaan we hergebruiken. De bakstenen en dakpannen zijn naar een fabriek voor hergebruik in beton gegaan. Deze konden wij niet hergebruiken omdat we hier volledig in hout bouwen.

Ook bij sloop zetten we stappen, zoals bij de Planetenstraat, waar we samen met de RGS-partners de mogelijkheden voor hergebruik hebben verkend. Het geleerde gebruiken we in het nog te slopen Lekeninstituut. Aan de borging van het materialenpaspoort en het toewerken naar een plan op middellange termijn moeten we in onze organisatie (in zowel beleid, als in processen) nog werken.

#### **5.5 Verduurzamen eigen organisatie**

Dit jaar hebben we opnieuw kansen gezien en gepakt. De wegwerpbeker hoort nu definitief tot het verleden, zowel op kantoor als op onze evenementen. In navolging van onze duurzame dienstreizen, hebben we besloten duurzaam en vitaal woon-werkverkeer meer te gaan stimuleren. Daarnaast hebben we dit jaar de wettelijk verplichte Energie Audit (EED) bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ingediend, inclusief de daaropvolgende en aanvullende vragen over het energieverbruik van ons vastgoed. Deze is onlangs akkoord bevonden.

# 6 We werken aan een organisatie die optimaal presteert

Om al onze opgaven en ambities waar te kunnen maken, hebben we een sterke organisatie nodig die optimaal presteert. Onze medewerkers zijn daarin onze drijvende kracht. Wij zetten daarom in op de kwaliteit en groei van onze medewerkers. We hebben oog voor ieders talenten en werken gericht aan werkplezier en persoonlijke ontwikkeling. Als organisatie zijn we mensgericht. Met elkaar, met de (toekomstige) huurders en partners zetten we dat extra stapje om het goede te doen en te blijven doen.

De kern van onze ambities bestaat uit:

- Een aantrekkelijke werkgever
- Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren
- Deskundig, dichtbij en duidelijk

## 6.1 Aantrekkelijke werkgever

### **WerkVermogensMonitor (WVM)**

Volgens artikel 18 in de Arbowet is de werkgever verplicht periodiek een arbeidsgezondheidskundig onderzoek (PAGO) aan te bieden. Wij doen dit als onderdeel van de werkvermogensmonitor. In november van dit jaar is deze opnieuw uitgezet. De resultaten worden intern besproken en vormen de basis voor het, indien nodig, actualiseren van het plan van aanpak van de RI&E voor het onderdeel welzijn.

### **Implementatie Insite van AFAS**

In de tweede helft van 2024 hebben we intensief gewerkt aan de implementatie van het nieuwe personeelsinformatiesysteem, Insite. Een projectgroep heeft zich gericht op de inrichting en afstemming van het systeem om onze processen te optimaliseren en toekomstbestendig te maken. Begin december is de definitieve 'go' gegeven, op 6 januari 2025 gaat het systeem voor alle medewerkers live. Met de ingebruikname van Insite zetten we een belangrijke stap in de verdere digitalisering van onze organisatie en gebruikersgemak voor medewerkers.

### **Arbeidsmarkt**

De krapte op de arbeidsmarkt houdt aan. Om onze organisatie ook bekend te maken bij (latent) werkzoekenden deden we mee aan de Dag van de Mobiliteit. Ook zijn we aanwezig op verschillende evenementen van (lokale) opleidingsinstellingen, waar we actief het contact zoeken en onderhouden. Er wordt blijvend aandacht besteed aan het aantrekken van stagiaires en junioren.

We blijven, ook met de situatie op de arbeidsmarkt, werken aan een toekomstbestendige organisatie met de juiste persoon op de juiste plek. Het eerder gestarte traject voor een strategische personeelsplanning (SPP) is in 2024 niet afgerond. Conform de cao werken we aan een herzien voorstel. Hierin onderzoeken we de arbeidsmarkt en welke competenties nodig zijn bij onze medewerkers, nu en in de toekomst.

In 2024 hebben we ingezet op het verlagen van inhuur en inleen bij ziekte, zwangerschapsverlof of drukte. Ook keken we kritisch naar de opdrachten in het kader van de Wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (DBA) om schijnzelfstandigheid te voorkomen. Dit ook naar aanleiding van de aankondiging van de Belastingdienst dat in 2025 deze Wet strenger wordt gehandhaafd.

### **In-, door- en uitstroom**

In 2024 hebben we in totaal, inclusief stagiaires, 38 nieuwe medewerkers verwelkomd en zijn er elf medewerkers intern doorgestroomd. Ook zijn er, inclusief stagiaires, 33 medewerkers uitgestroomd. Daarnaast hebben we in 2024 26 vacatures uitgezet om in onze personeelsbehoefte te voorzien.

### **Medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt**

Iedereen die kan werken maar het zonder ondersteuning op de arbeidsmarkt niet redt, valt onder de participatiewet. Deze wet zorgt ervoor dat meer mensen werk vinden, ook mensen met een arbeidsbeperking. Op dit moment hebben we 11 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt (10,20 fte) in dienst. Ons streefcijfer is 9,3 fte. Deze medewerkers ontvangen aanvullende begeleiding van een interne jobcoach. Er is blijvend aandacht voor de functionele aansturing en ontwikkeling van de verschillende medewerkers. Bij de groep medewerkers (gastpersonen) die onder Welkom vallen is ten behoeve van de functionele aansturing het afgelopen jaar de samenwerking met Droom! opgezocht. Zij begeleiden de gastpersonen op dagelijkse basis. In 2025 evalueren we de samenwerking en of het voor de gastpersonen het gewenste resultaat heeft.

Ook richting onze partners hebben we aandacht voor Social Return On Investment (SROI). Afgelopen jaar ronden we het samenwerkingsproject met o.a. het werkbedrijf Nijmegen Voorwaarts af. Via dit project is een functie binnen Talis ingevuld.

### **Cao Woondiensten**

In februari 2024 zijn de nieuwe afspraken voor onze huidige cao vastgesteld. De huidige cao loopt tot 1 april 2025. Per 1 januari 2024 hebben alle medewerkers een loonsverhoging van 10% gekregen. Daarnaast is er een eindejaarsuitkering van 2% afgesproken. Deze eindejaarsuitkering wordt als bron toegevoegd aan het Talis Cafeteria Systeem (TCS). Waardoor medewerkers deze nieuwe arbeidsvoorwaarde kunnen gebruiken voor het uitruilen van arbeidsvoorwaarden in het Talis Cafeteria Systeem. Het generatiepact, die wij in oktober 2023 uitbreidden met een Talis regeling, loopt door tot april 2025.

In afwachting van de nieuwe cao maakten Aedes en de vakbonden bekend dat, met de start van de onderhandelingen, in november, een aantal thema's worden besproken aan de onderhandelingstafel. Er wordt met name gesproken over sociale veiligheid van medewerkers, de doelgroepen (jongeren, vrouwen, ouderen en iedereen), het loon, het Individueel Keuze Budget en het generatiepact.

### **Duurzaam & vitaal woon-werkverkeer**

We hebben de eerste stappen gezet om ons woon-werkverkeer verder te verduurzamen en te verbeteren op het gebied van vitaliteit. We kiezen ervoor om te voet, met de (elektrische) fiets of met het openbaar vervoer naar het werk te komen meer te stimuleren dan we nu doen. Hiervoor ontwikkelen we een pakket aan maatregelen. We veranderen daarbij niets aan de huidige regelingen voor de automobilisten.

## Verzuim

In onderstaande tabel staan de ziekteverzuimpercentages en verzuimfrequentie over de periode januari tot december voor 2022, 2023 en 2024. Het totale verzuimpercentage is met 0,93 procentpunt gedaald ten opzichte van 2023, ook de verzuimfrequentie is afgenomen.

We zien een trend van laag kort- en middellang verzuim en, ondanks een afname, een hoog langdurig verzuim. De afname in het langdurig verzuim heeft direct bijgedragen aan de daling van ons totaal verzuimpercentage.

In 2023 lag ons totaal verzuimpercentage op 6,54% en daarmee ruim boven het landelijk gemiddelde van 5,3%. In 2024 is het verschil kleiner: ons verzuim is 5,61% tegenover 5,5% landelijk. We blijven ons verzuim monitoren en gerichte interventies inzetten om verdere afname te realiseren en verzuim waar mogelijk te voorkomen.

Verzuimpercentage					
	2020	2021	2022	2023	2024
Kort <= 7 dagen	0,37	0,40	0,72	0,58	0,59
Middel > 7 <= 42 dagen	0,70	0,57	0,72	0,65	0,61
Lang > 42 dagen	3,92	4,12	4,36	5,30	4,41
Totaal	4,99	5,09	5,79	6,54	5,61
Frequentie	0,66	0,59	0,82	0,77	0,72

*Verzuimpercentage: aantal kalenderdagen waarover ziekteverlof is verleend gedeeld door aantal kalenderdagen*

*Verzuimfrequentie: aantal ziekmeldingen gedeeld door aantal medewerkers*

## Agressie en ongewenst gedrag

In 2024 ontvingen we tien incidentenmeldingen van medewerkers, wat aanzienlijk minder is dan in 2023, toen we 21 meldingen registreerden. Het feit dat er geen meldingen worden gedaan, betekent niet dat medewerkers geen lastig of agressief gedrag ervaren in hun dagelijkse werkzaamheden. Of en wanneer iemand een melding doet, is afhankelijk van de individuele medewerker. We blijven medewerkers, en onze partners, daarom actief aanmoedigen om dit soort gedrag te melden, zodat we beter inzicht krijgen in de problematiek en gerichte interventies kunnen inzetten. In de Werkvermogensmonitor (WVM) is een extra uitvraag gedaan op deze thema's om de beleving hiervan door de medewerkers goed in beeld te brengen.

Daarnaast is een van de doorlopende interventies de weerbaarheidstraining 'Omgaan Met Spanning, Lastig en/ of Agressief Gedrag' (OMSLAG), in samenwerking met Trainingsbureau Luniek. Deze training is volledig afgestemd op het agressieprotocol en de huisregels van onze organisatie. Bij indiensttreding bieden we alle nieuwe medewerkers de basistraining aan, gevolgd door een opfriscursus ongeveer twee jaar later.

In 2024 hebben we ons kantoor aangepast om het gevoel van veiligheid te versterken. Bij de ingang is een aparte ruimte ingericht waar medewerkers gedurende de hele dag aan het werk zijn. Voor deze medewerkers is een aangepaste OMSLAG-training beschikbaar. Zij kunnen bij eventuele complexe situaties de-escalerend optreden en collega's bij Welkom ondersteunen. Daarnaast is er bij de ingang een balie geplaatst, zodat we bezoekers op een veilige en gastvrije manier kunnen ontvangen.

## Organisatieontwikkeling

Organisatie-kengetallen <sup>1</sup>							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal medewerkers	162	165	176	195	209	211	211
Fte's	146,6	148,5	159,8 <sup>1</sup>	174,9	187	186,2	187,3
Mannen	79	82	81	92	92	90	94
Vrouwen	83	83	95	103	117	121	117
In deeltijd	64	65	74	86	86	101	100
Gemiddelde leeftijd	47,8	47,5	47,6	47,3	45,8	46,6	47,2
Gemiddelde lengte dienstverband	11,2	11,1	11,3	11,3	10,2	9,9	9,8

<sup>1</sup> Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

## 6.2 Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren

### Binnenstedelijke herontwikkeling

De uitwerking hoe we onze organisatie kunnen inrichten op de grotere binnenstedelijke herontwikkelingen heeft onvoldoende aandacht gekregen. Op projectniveau, zoals Neerbosch-Oost, Lekeninstituut en Lankforst zetten we wel stappen. Ook zetten we in op evaluaties van eerdere projecten (Jerusalem, Meijhorst) ten behoeve van het leereffect.

### Dienstverlening

Onze dienstverlening wordt gemonitord via KWH en rapporteren wij via de Aedes-Benchmark. In de onderstaande tabel staan de huidige cijfers.

Benchmark					
	2020	2021	2022	2023	2024*
Nieuwe huurder	7,9	7,7	7,6	7,1	7,6
Reparaties	7,4	7,4	7,3	7,4	7,3
Vertrokken huurder	7,4	7,2	7,3	7,3	7,3

\*Aedes Benchmark cijfers September 2023 tot en met juli 2024

### Nieuwe huurders

Het cijfer van het onderdeel nieuwe huurders is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het cijfer ligt weer in lijn met voorgaande jaren. Positieve punten zijn vooral goede communicatie en klantvriendelijkheid. Ook wordt benoemd dat problemen vlot worden opgepakt en snel opgelost.

### Reparatieverzoeken

Het cijfer voor reparaties ligt in lijn met voorgaande jaren. Belangrijke punten zijn; snelheid van opvolging, goede communicatie en het voorkomen van herhaalbezoeken. Wanneer het niet mogelijk is om een reparatie in één keer uit te voeren, is het belangrijk ervoor te zorgen dat de huurder weet waar hij/zij aan toe is. Wanneer er voor huurders onduidelijkheid is, ervaren zij de dienstverlening als negatiever.

### Vertrokken huurders

Het cijfer voor Vertrokken huurders is stabiel. Positieve aspecten zijn vriendelijke communicatie, betrokkenheid, flexibiliteit en het opzeggen van de huur wordt als makkelijk ervaren. Verbeterpunten zijn onder andere betere begeleiding bij bijvoorbeeld bezichtigingen en contact met eventuele nieuwe huurders en duidelijkheid over het opleveren van de woning.

### Project GoudMijn

Elke twee jaar wordt door Telan (een onderzoeksbureau) een onderzoek uitgevoerd naar onze telefonische dienstverlening. Begin 2024 zijn de uitkomsten uit het onderzoek dat eind 2023 heeft plaatsgevonden gepresenteerd. Naar aanleiding van de resultaten is Project GoudMijn afgelopen oktober van start gegaan. Project GoudMijn raakt onze hele organisatie met als inzet de verdere optimalisatie van onze processen, telefonische bereikbaarheid en dienstverlening naar onze huurders en klanten. We werken aan:

- Verhogen van de algemene telefonische bereikbaarheid van Talis;
- Verbeteren van de telefonische bereikbaarheid van team Welkom;
- Optimaliseren van de processen met betrekking tot documenteren;
- Implementeren van een kennisbank.

### Omgang met klachten

We ontvingen dit jaar in totaal 75 klachten waaronder 11 via de Klachtencommissie. Dit zijn formele klachten plus de klachten/onvrede meldingen die gericht waren aan het bestuur. Dit is beduidend minder dan vorig jaar.

Ontvangen klachten					
	2020	2021	2022	2023	2024*
Totaal aantal klachten	76	95	86	107	75

Sinds de registratie van de klachten in Tobias zijn de volgende categorieën te onderscheiden:

Klachten over:	
	Aantal
Wel opvolging/probleem niet opgelost	14
Niet eens met beleid	16
Niet tevreden met oplossing/besluit	11
Schadeclaim/gevolgschade	4
Geen opvolging/komt afspraak niet na	10
Bejegening door corporatiemedewerker of derden	8
Niet bereikbaar/geen terugkoppeling	1
Onjuiste informatie gegeven	1
Slechte communicatie	9
Duurt te lang	1

Huurders die niet tevreden zijn over de wijze waarop wij hun klacht hebben afgehandeld, kunnen naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen, een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. Dit jaar werden 12 klachten (11 in 2023, 9 in 2022, 11 in 2021 en 11 in 2020) door de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen behandeld. Hiervoor zijn 8 zittingen geweest. 5 Klachten zijn ongegrond verklaard, 6 zijn (gedeeltelijk) gegrond verklaard en 1x is een zitting ingetrokken door de huurder. Er staan nog 4 klachten open.

### **6.3 Samen doen**

De prestatieafspraken zijn voor beide gemeenten meerjarig. Kleine verschillen tussen de ambitie en daadwerkelijk behaalde resultaten in een jaar zijn niet direct van invloed op de beoogde resultaten aan het einde van de periode waarover de prestatieafspraken gaan. In beide gemeenten liggen onze behaalde resultaten en activiteiten in 2024 in lijn met de meerjarige afspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt.

We hebben in de gemeente Wijchen nieuwe meerjarige samenwerkingsafspraken voor 2025 tot en met 2029 gemaakt. Deze zijn samen met gemeente Wijchen, woningcorporatie De Kernen, haar huurdersvereniging en huurdersverenigingen Accio en Omslag opgesteld. De basis hiervoor waren onder andere de nieuwe woonvisie, de woondeals, de bouwstenen voor de regionale woonzorgvisie en de ontwikkelingen vanuit de nationale prestatieafspraken.

Ook in gemeente Nijmegen zijn een aantal richtinggevende documenten zoals de Warmtevisie, Woonvisie en Wonen- en zorgvisie herijkt of opgesteld. Mede ook ingegeven door de nationale prestatieafspraken. We zijn nauw betrokken geweest bij het proces om tot een nieuwe Woonzorgvisie en woonvisie te komen. Eind 2024 is in Nijmegen gestart met het proces om te komen tot een herijking van de gehele Samenwerkingsagenda voor de periode 2026-2030.

#### **Gebiedsgericht werken**

We benaderen de “opgave van de wijk of het complex” steeds meer en vaker integraal. We brengen ervaringen samen die we via contacten met bewoners ophalen. In de gebiedsteams werken we vanuit de menselijke maat. Ook hierin werken we samen met onze partners. Zij komen vaak door hun werkzaamheden bij mensen “achter de voordeur” en spreken ook met en luisteren veel naar bewoners. We werken nu ruim vier jaar gebiedsgericht en de input maakt dat bewoners steeds vaker ervaren dat er voor een gezamenlijke en integrale benadering is gekozen.

We blijven ontwikkelen, daarvoor boden we in- en externe teamleden trainingen op gebied van groepsdynamiek en RGS-proceskennis aan. De zeven gebiedsteams ontwikkelen zich in hun eigen tempo en naar behoefte passend bij hun specifieke werkomgeving.

#### **Accio en Omslag**

De samenwerking met Accio en Omslag verloopt goed. We werken zoveel mogelijk via een gezamenlijke jaarkalender, zodat de verenigingen kunnen anticiperen op de vragen en verzoeken die wij hebben en andersom. Want we merken dat we best veel van beide verenigingen vragen.

Beide verenigingen zijn wat robuuster geworden door de komst van nieuwe bestuursleden. We hopen dat deze ontwikkeling zich voortzet en werken hieraan mee waar gewenst. Net als voorgaande jaren zijn ze aangehaakt op lopende en actuele thema's en vraagstukken. Het huurbeleid en de prestatieafspraken zijn een vast onderdeel. Andere dossiers waren dit jaar de werving van de nieuwe bestuurder, de visitatie, het strategisch portfeuilleplan en het warmtenet Zwanenveld. De dienstverlening en de communicatie en het betrekken van huurders bij onderhouds- en renovatieprojecten zijn thema's waarvoor beiden verenigingen opnieuw aandacht vroegen.

## Huisvesting

De doorbraak tussen ons kantoor aan de Boekweitweg en het Werkbedrijf is een feit: alle samenwoonpartners zijn via de begane grond met elkaar verbonden en sociale horecaondernemer DROOM van Driestroom heeft haar deuren geopend. In 2024 zijn we gestart met een pilot waarbij de coaching en ondersteuning van onze gastpersonen wordt verzorgd door de Driestroom. Het aantal parkeerplaatsen aan de Boekweitweg neemt af als gevolg van de verschillende ontwikkelingen in de Winkelsteeg en het geldende parkeerbeleid. We zijn in gesprek met gemeente en de samenwoonpartners om dit in goede banen te leiden.



*V.l.n.r. Ronald Leushuis (Talis), Babette Veen (Werkbedrijf), Thomas de Haas (Droom), Lisette Tijs (Driestroom), Said Echargui (DZN) en Mohammed El Hamdaoui (BK10).*

Het eerste initiatief om de locatie Aldenhof een nieuwe structurele invulling te geven, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de verlevendiging en de leefbaarheid van Dukenburg, is niet van de grond gekomen. We zijn nu bezig om een alternatieve invulling vorm te geven. De kantoorlocatie Aldenhof is gedurende het afgelopen jaar tijdelijk verhuurd aan de WBRN en Driestroom. Hiermee hebben we de leegstand geminimaliseerd en is het pand ingezet om onze partners uit de brand te helpen.

## Visitatie

De onafhankelijke visitatiecommissie heeft bevestigd dat Talis een goed functionerende organisatie is met betrokken en competente medewerkers. Onze financiële gezondheid en doelgerichte inzet van middelen stellen ons in staat om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Tijdens de visitatieperiode is gebleken dat Talis ondanks organisatorische veranderingen – zoals een fusie en het vertrek van een bestuurder – koersvast is gebleven. Dit heeft ervoor gezorgd dat we ons ten dienste van de huurder zijn blijven inzetten. Ook de sociale betrokkenheid en samenwerking met onze netwerkpartners zijn verder verankerd in ons DNA. Dit netwerk stelt ons in staat om meer maatschappelijke impact te realiseren.

## 6.4 Algemene bedrijfsvoering

### Informatisering en digitalisering

#### *Beheerfase Tobias*

In het afgelopen jaar hebben we ons verder verdiept in het gebruik van ons bedrijfssysteem Tobias. Door training, maar vooral praktijkervaring hebben we een stevige basis gelegd voor een efficiënter gebruik van de software in onze organisatie. We hebben de kerngebruikersorganisatie verder ontwikkeld en de aandacht gegeven die het nodig heeft. De integraliteit en kennisdeling is hierdoor gegroeid. Op de achtergrond versterken we de samenwerking en partnership met de softwareleverancier door regelmatige afstemming op zowel operationeel, tactisch als bestuurlijk niveau. Ook hebben we ingezet op samenwerking met andere corporaties die hetzelfde bedrijfssysteem gebruiken.

#### *Informatiebeveiliging en privacy*

Informatiebeveiliging krijgt de komende jaren nog meer een structurele en prominente plek op onze agenda, passend bij de eisen van deze tijd. Daarom hebben we per 1 augustus een gespecialiseerde partij ingeschakeld om onze informatiebeveiliging verder te verbeteren. We werken daarbij volgens de geldende standaarden en normen voor woningcorporaties. Ook op het gebied van privacy blijven we ons ontwikkelen; de rol van Privacy Officer is versterkt, waardoor we de komende jaren gericht verbeteringen op dit gebied kunnen doorvoeren.

#### *Evaluatie, benchmark en nieuwe visie informatisering & automatisering*

Dit jaar hebben we onze bestaande ICT-visie, die liep tot en met begin 2024, geëvalueerd en via een benchmark vergeleken met de aanpak van andere woningcorporaties. Deze evaluatie leverde waardevolle input op voor het formuleren van een nieuwe visie op informatisering en automatisering. Uit de benchmark bleek dat Talis, na de verbetertrajecten van de afgelopen drie jaar, iets onder de benchmark scoort qua ICT-kosten, terwijl onze ICT-standaard inmiddels vergelijkbaar is met die van andere corporaties. In de tweede helft van 2024 hebben we samen met het bestuur, management en het ICT-team een nieuwe koers voor de komende drie jaar bepaald, waarin de aandachtspunten uit de evaluatie en benchmark zijn meegenomen. Deze visie zal 2025 ingaan, waar naast een vijftal speerpunten ook een prominentere plek is voor innovatie en AI.

#### *Overige projecten*

Naast bovenstaande hebben we verschillende grotere projecten gedraaid op I&A gebied. Naast eerder genoemde implementatie van Insite en project Goudmijn besteedden we afgelopen jaar aandacht aan de volgende zaken:

- **Dashboards:** Dit jaar was onze data agenda ambitieus. In totaal leverden we 15 nieuwe dashboards op voor verschillende doeleinden. Stuurinformatie voor onder andere incasso en dagelijks onderhoud, een dashboard ten behoeve van gebiedsgericht werken en woningdelen, en een dashboard voor elk van onze RGS partners ter ondersteuning van de samenwerking. Hierdoor hebben we in 2024 een grote stap kunnen zetten in het datagestuurde werken.
- **Planningstool voor Welkom:** om de tijdsinvestering voor het plannen van klantconsulenten bij Welkom te reduceren implementeerden we een planningstool voor het klantcontactcenter. Door het inschakelen van deze tool is de tijdsinvestering van de planner gehalveerd.
- **MJOB:** Dit jaar hebben we een belangrijke stap gezet in het professionaliseren van onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) door de ingebruikname van een nieuw softwareprogramma.
- **Koppeling systemen RGS partners:** we hebben al onze RGS-partners gekoppeld aan ons eigen bedrijfssysteem Tobias365, waarmee de uitwisseling van opdrachten beter en efficiënter is geworden. Door de koppeling worden opdrachten rechtstreeks in de systemen van onze RGS-partners geplaatst en worden

statussen van reparaties automatisch terug doorgeven. Deze zijn voor ons weer zichtbaar en relevant zijn bij huurderscontact. Ten slotte heeft het voordelen bij de financiële afhandeling van de opdrachten.

### *Niet gerealiseerde projecten*

Afgelopen jaar is er ook een aantal projecten niet of beperkt van de grond gekomen. Zo is het traject ter verbetering van digitale vaardigheden van onze medewerkers niet gestart. Digitale vaardigheden zal daarom komende jaren een speerpunt worden en samen met P&O worden vormgegeven. Daarnaast is onze ambitie op robotisering en op innovatie en AI, afgezien van een kleine pilot en een cursus ChatGPT voor medewerkers, maar beperkt waargemaakt. Beide onderdelen zullen in onze nieuwe I&A visie een prominenter plek krijgen. Tot slot is de selectie en implementatie van een kennisbank vertraagd en doorgeschoven naar 2025.

### *Belastingen en heffingen*

Over het jaar 2024 betaalden we een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting van € 7,4 miljoen aan de Belastingdienst. Voor de komende jaren verwachten we ook aanzienlijke bedragen te moeten betalen aan vennootschapsbelasting als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing waardoor de fiscale winst verhoogd wordt (de verhuurderheffing is immers niet langer een fiscale aftrekpost). Daarnaast is afgesproken dat de vrijgekomen gelden door afschaffing van de verhuurderheffing ingezet worden voor verduurzaming en nieuwbouw. Dit betreft investeringsuitgaven die niet aftrekbaar zijn. Door de invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019 (ATAD) hebben we ultimo 2023 een saldo van circa € 31,36 miljoen aan niet te verrekenen rente. Voor het jaar 2024 worden wij door de ATAD naar verwachting voor circa € 6,67 miljoen beperkt in renteaftrek. Dit tezamen betekent dat wij vanaf 2019 tot en met 2024 bijna € 10 miljoen meer vennootschapsbelasting betalen door de invoering van de ATAD regeling!

We zien ook lokale effecten optreden; gemeente Nijmegen brengt de afvalstoffenheffing via de onroerendezaakbelasting (OZB) bij eigenaren (en dus Talis) in rekening. De OZB in Nijmegen bedroeg 0,1781% (t.o.v. 0,1722% in 2023) en in Wijchen 0,0994% (t.o.v. 0,0998% in 2023). Ondanks het feit dat het OZB-percentage in Wijchen is verlaagd, zijn we wel meer OZB gaan betalen door de aanzienlijke WOZ-waardestijging met peildatum 1 januari 2023. De belastingdruk is daarmee een belangrijke zorg voor ons.

Met gemeenten voeren wij gesprekken over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sectoraal niveau blijven we gesprekken met de Rijksoverheid voeren over de belastingdruk voor woningcorporaties, die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties en het duurzame en toekomstbestendige prestatiemodel waar we naar streven. De voorgestelde verruiming dat de per saldo rentelast aftrekbaar is tot 24,5% van de fiscale EBITD per 2025 ten opzichte van 20% in het jaar 2024 is slechts een doekje voor het bloeden. Nog steeds wordt er jaarlijks een significant saldo aan niet-aftrekbare rente opgebouwd waarover wij extra vennootschapsbelasting moeten betalen. Dit heeft ons er ook toe doen besluiten om in 2024 bezwaar te maken tegen de renteaftrekbeperking in de aangifte vennootschapsbelasting.

In 2023 vond er daarnaast een boekenonderzoek door de Belastingdienst plaats op de volgende drie onderdelen: de Verhuurderheffing 2022, de fiscale kwalificatie van onderhoud en verbetering in de aangifte vennootschapsbelasting 2020 en de onderhoudsvoorziening 2020. In 2024 hebben we het definitieve rapport ontvangen. Op alle onderdelen is akkoord gegeven. Voor de onderhoudsvoorziening betekent dit dat we in 2024 een VSO hebben ondertekend in afwachting van de gerechtelijke procedure die hieromtrent loopt.

### *Financieringslasten*

De rentetarieven voor nieuwe leningen op de kapitaalmarkt zijn hoger dan enkele jaren geleden. Doordat we voor de uitoefening van onze volkshuisvestelijke taken sterk afhankelijk zijn van externe financiering, zorgt dit

voor een stijging in onze financieringslasten wat een beperkend effect heeft op onze operationele kasstromen. Tegelijkertijd zorgen onze ambities ervoor dat we de komende jaren nieuwe financiering nodig hebben, bovenop herfinanciering vanwege aflopende leningen. Vooralsnog is de impact van de gestegen rente beperkt, doordat slechts een klein deel van ons lening volume jaarlijks onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden.

# 7

## Verlag

# raad van commissarissen

### 7.1 Verlag raad van commissarissen Talis

In dit verlag geven wij aan hoe wij als raad van commissarissen (RvC) in 2024 toezicht hielden op het bestuur en de besturing van Talis en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur (RvB) en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren en de kwaliteit van het bestuur en de besturing.

#### Verlag raad van commissarissen Talis

Het reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis waarborgt de onafhankelijkheid van de raad. Het voorziet in de procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen voor de woningcorporatie en/of leden van de RvC.

#### Werkwijze

We werken vanuit onze visie op toezichthouden zoals vastgelegd in het visiedocument Visie op Toezicht 2022; Zo zien we dat bij Talis! Als RvC gaan we uit van waardengedreven toezicht. Belangrijke waarden in het samenspel met het bestuur vinden wij vertrouwen, integriteit, verbinding en openheid. De controller sluit aan bij (onderdelen van) vergaderingen, heeft bij de agendering van de jaarstukken een gesprek met ons over het algemene functioneren van Talis en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Voor de uitvoering van onze taken laten wij ons informeren door de raad van bestuur en ondersteunen door de bestuurssecretaris. Wij overleggen twee keer per jaar met de ondernemingsraad en de huurdersverenigingen Accio en Omslag. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten handvatten.

Deze instrumenten zijn onder andere:

- Ondernemingsplan en strategisch vastgoedbeleid;
- Woningwetvoorschriften;
- Rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen;
- Accountantscontrole;
- Begroting, managementrapportages, jaarverslag, treasury jaarplan;
- Financieel reglement, investeringsstatuut, treasury statuut en fiscaal statuut;
- Privacybeleid en privacyverklaring;
- Benchmarks in de sector.

Het bestuur en de RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hiervoor heeft het bestuur een inkoop- en aanbestedingsbeleid opgesteld als bijlage bij het investeringsstatuut. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Talis voldoet op vrijwel alle punten aan de Governancecode 2020 en hanteert op twee punten een eigen lijn: Wij kiezen niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijskomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een passende setting belanghouders te ontmoeten. Wij hanteren geen apart integriteitreglement, maar houden ons aan de integriteitartikelen uit het reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis en onderschrijven de gedragscode van Talis.

### **(Her)benoeming, werving en selectie**

(Her)benoeming, werving en selectie van leden van de RvC vindt plaats volgens het *protocol Werving & Selectie Raad van Commissarissen* dat gebaseerd is op wettelijke kaders als de Woningwet en de Governancecode, en ook gebaseerd op de handreiking Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). Dit protocol is een bijlage bij het *reglement Remuneratiecommissie* en het *reglement Raad van commissarissen Stichting Talis*.

De RvC nam in 2024 na twee benoemingsperioden afscheid van de heer Peperzak per 1 juni 2024. Mevrouw Deenen is tijdens haar eerste benoemingsperiode op eigen verzoek afgetreden als lid van de RvC per 1 januari 2024. Per 1 maart 2024 kon de RvC twee nieuwe leden, mevrouw Henderson en mevrouw Daniels-Hendriks, met instemming van de Aw definitief benoemen. Mevrouw Henderson is op voordracht van huurders benoemd.

### **Deskundigheidsbevordering**

Wij hebben ons op basis van de Governancecode verplicht jaarlijks PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar, uitgaande van 12 maanden lang commissaris in een jaar. Het is mogelijk om maximaal 5 punten mee te nemen uit een vorig jaar. Wij hebben in 2024 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

<b>Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit</b>	
Zelfstandig organisatieadviseur, verbonden aan De Beuk Organiseatieadvies.	
Benoemd van 20 juni 2018 tot 1 augustus 2022. Herbenoemd van 20 juni 2022 tot 20 juni 2026 en per die datum reglementair aftredend. Voorzitter van de raad van commissarissen. Vanaf 1 juli 2022 lid van de remuneratiecommissie.	
<b>Relevante nevenfuncties:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• lid raad van toezicht Holding PK, welzijns- en jongerenwerkorganisaties Utrecht</li> <li>• bestuurslid Dress for Succes Regio Utrecht (tot 1 september 2024)</li> <li>• lid Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Apeldoorn</li> <li>• bestuurslid Stichting Ringpark Dichterswijk in Utrecht</li> </ul>	
<b>Overschot PE-punten 2023</b>	<b>5</b>
<b>Behaalde PE-punten 2024</b>	<b>4</b>

### De heer J.A.J.G. (Jan) van Baars

Op voordracht van de huurders benoemd van 1 december 2018 tot 1 december 2022 als lid RvC WoonGenoot. Per 1 januari 2022 door de fusie WoonGenoot en Talis lid RvC Talis. Herbenoemd van 1 december 2022 tot 1 december 2026. Voorzitter van de auditcommissie vanaf 1 januari 2024.

#### Relevante nevenfuncties:

- voorzitter raad van commissarissen vereniging HDN, Utrecht
- lid raad van commissarissen Nationale Hypotheek Garantie, Utrecht
- lid raad van commissarissen Woningcorporatie Destion, Gennep
- voorzitter raad van commissarissen Daelmans Vastgoed Groep, Maastricht
- penningmeester Stichting Vrijheidsmuseum, Groesbeek
- bestuurslid Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum, Groesbeek

<b>Overschot PE-punten 2023</b>	<b>5</b>
<b>Behaalde PE-punten 2024</b>	<b>1</b>

### De heer C.J.M.T. (Corneel) Jonkers

Eigenaar Project BO.

Benoemd van 19 juni 2023 tot 19 juni 2027. Reglementair te herbenoemen van 19 juni 2027 tot 19 juni 2031.

#### Relevante nevenfuncties:

- lid raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein

<b>Behaalde PE-punten 2024</b>	<b>12</b>
--------------------------------	-----------

### Mevrouw M.L. (Mireille) Henderson

Teamleider Zorg en Ondersteuning bij de gemeente Dordrecht.

Op voordracht van huurders benoemd van 1 maart 2024 tot 1 maart 2028. Reglementair te herbenoemen van 1 maart 2028 tot 1 maart 2032. Vanaf 1 maart 2024 voorzitter van de remuneratiecommissie.

#### Relevante nevenfuncties:

- voorzitter raad van toezicht De Pier Groep, Rotterdam

<b>Behaalde PE-punten 2024</b>	<b>12</b>
--------------------------------	-----------

### Mevrouw N.J.M. (Nicole) Daniels-Hendriks

Lid Raad van Bestuur Cello.

Benoemd van 1 maart 2024 tot 1 maart 2028. Reglementair te herbenoemen van 1 maart 2028 tot 1 maart 2032. Lid van de auditcommissie vanaf 1 maart 2024.

#### Relevante nevenfuncties:

- geen relevante nevenfuncties

<b>Behaalde PE-punten 2024</b>	<b>6</b>
--------------------------------	----------

## Vergaderingen

In 2024 vergaderden wij vijf keer regulier. In één vergadering waren we voltallig aanwezig. In de andere vergaderingen (14 mei, 18 juni, 30 oktober en 4 december) waren één of twee RvC-leden met kennisgeving afwezig. In de reguliere vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en-control cyclus door de raad van bestuur ter goedkeuring of ter vaststelling voorgelegd. Dit betrof de jaarstukken 2023, de begroting 2025 en het treasury jaarplan 2025. Tijdens de reguliere vergaderingen kregen de volgende onderwerpen onder andere aandacht:

- Personele wijzigingen in RvB en RvC, jaargesprekken;
- Jaarlijkse huurverhoging en impact op betaalbaarheid doelgroepen;
- Diverse investeringsvoorstellen (sloop) nieuwbouw: Groei, Hazenpark, station Goffert, Lekeninstituut, Tussen Kasteel en Wijchens Meer, Heijmanstoren;
- Diverse investeringsvoorstellen groot onderhoud: Malvert, Diepvoorde, Rivo Torto, Kraaijbergen;
- Aankoop panden in Kolping en Hegdambroek in Nijmegen;
- Jaarlijkse governance: aanpassing procuratiereglement en statuten;
- Presentatie en gesprek over de ontwikkeling van het gebied Winkelsteeg;
- Gesprek over ontwikkelingen Zwanenveld;
- Gesprek over duurzaam prestatie-model;
- Bespreken en goedkeuren portefeuillestrategie;
- Bespreken visitatierapport;
- Gesprek over herijking Nationale Prestatieafspraken;
- Gesprek over fiscale strategie;
- Jaarlijkse biedingen en prestatieafspraken 2025 gemeente Nijmegen en Wijchen.

Hiernaast namen wij kennis van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2023, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes benchmark 2023.

Naast de reguliere vergaderingen vonden niet-reguliere thematische vergaderingen en bijeenkomsten met de voltallige RvC plaats. In juni vond een visitatiegesprek met Raeflex plaats. In juli was een extra RvC over de benoeming van de nieuwe voorzitter RvB. Op 14 en 15 mei was er een 24 uren sessie in Eindhoven met RvC en RvB, waarbij onder andere een bezoek werd gebracht aan de TU/e, Woonbedrijf en gesprekken werden gevoerd over community building, schoonheid en gebiedsontwikkeling. Op 18 juni kwam W. Hendriks, strategisch stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen een toelichting geven op de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg.

Naast deze extra bijeenkomsten waren er bijeenkomsten waar een delegatie van de RvC aan deelnam. Zo was er deelname aan het overleg 'moderne devotie' met diverse RvT's/RvC's en bestuurders van andere corporaties en zorgaanbieders, aan de regiobijeenkomst staat van de corporatiesector en waren er verschillende gesprekken in verband met de visitatie (selectie bureau, startbijeenkomst en eindbijeenkomst). Verder waren er verschillende gesprekken in verband met de werving van de voorzitter van de RvB tussen april en juli.

## Projectendag

Jaarlijks wordt een Projectendag voor de RvC georganiseerd. Hierbij zijn naast het bestuur en RvC ook de managers, bestuurssecretaris en de controller aanwezig. Tijdens de projectendag worden wij vroegtijdig geïnformeerd over gebiedsontwikkeling, herstructurering, lopende projecten en komen we soms kijken na de afronding van een project. Ook leefbaarheidsvraagstukken komen aan de orde. Dit jaar vond de Projectendag op 5 juni 2024 plaats. De bezochte projecten spelen in op volkshuisvestelijke thema's. De projectendag begon met een gesprek over circulariteit en hoe Talis hiermee omgaat. Vervolgens zijn we langs NDW21 gegaan, waar twee verhuurconsulenten een toelichting gaven op het huisvesten van statushouders. We bezochten de Oude Klapstraat in Wijchen, waar de flexwoningen staan waar Oekraïners tijdelijk gehuisvest zijn.

De heer T. van de Leur van de gemeente Wijchen gaf hier een toelichting. We bezochten Zwanenveld, waar een toelichting werd gegeven op het groot onderhoud en het warmtenet en de maisonnettes in Meijhorst, waar een toelichting werd gegeven over het onderhoudsproject en afvalproblematiek. Verder zijn de nieuwbouwprojecten Huurlingsedam in Wijchen en Aaron, Stella, Magnus en Zahra in Nijmegen bezocht.

## **Kerncommissies**

De RvC heeft twee commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

### *Auditcommissie*

De Auditcommissie is ingesteld om het toezicht door de RvC te ondersteunen en klankbord te zijn voor het bestuur. Deze rol vervult de Auditcommissie op de volgende onderwerpen:

- De financiële informatievoorziening aan de RvC en externe toezichthouders;
- De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op significante financiële risico's ten aanzien van treasury en fiscaliteit en de werking van interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het functioneren van de externe accountant, het onafhankelijke toezicht van de accountant en het door deze accountant opgestelde controleplan/auditplan;
- Naleving van aanbeveling en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant.

De Auditcommissie richt zich hierbij met name op de financiële kant, control en/of risicomanagementkant en neemt alleen andere beleidsterreinen in ogenschouw wanneer dat relevant is. De andere beleidsterreinen worden echter zoveel als mogelijk in de voltallige RvC behandeld.

De Auditcommissie bestond in 2024 uit de heer Van Baars (voorzitter) en mevrouw Daniels. De commissie is in 2024 zes keer (incl. 1 extra ingelaste vergadering) bij elkaar geweest en heeft onder andere de volgende onderwerpen besproken c.q. de RvC geadviseerd over:

- De jaarlijkse planning & control stukken (begroting, managementrapportages en jaarverslag);
- Het treasury jaarplan;
- Controleplan van de accountant;
- Managementletter accountant;
- Diverse investeringsvoorstellen (sloop) nieuwbouw: Groei, Hazenpark, station Goffert, Lekeninstituut, Tussen Kasteel en Wijchens Meer, Heijmanstoren en groot onderhoud: Malvert, Diepvoorde, Rivo Torto, Kraaijenberg;
- Aankopen Kolping en Hegdambroek;
- Niet-Daeb investeringen;
- Afwegingskader financiering;
- Risicorapportage;
- Evaluatie implementatie Tobias 365;
- Audit/controleplan 2024.

In de Auditcommissievergadering wordt daarnaast de actielijst interne beheersing ter informatie aangeboden, waarbij deze eenmaal per jaar ter bespreking op de agenda staat. Op deze actielijst staan de aanbevelingen van de externe accountant alsmede de stand van zaken qua opvolging.

## **Remuneratiecommissie**

De Remuneratiecommissie heeft als taak de werving, selectie en het vervullen van de werkgeversrol voor de RvB. Daarnaast initieert de remuneratiecommissie de werving en herbenoeming van de commissarissen, de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad en de afstemming over de deskundigheidsbevordering van de RvC. De commissie bestond in 2024 uit de heer Peperzak, tot 1 maart, en vanaf 1 maart mevrouw Henderson (voorzitter) en mevrouw De Wit (lid). Het jaargesprek van beide leden van de RvB met de remuneratiecommissie over het jaar 2024 heeft in november 2024 plaatsgevonden. De gesprekken zijn individueel gevoerd. Daarnaast is er een gezamenlijk gesprek gevoerd met het lid en de nieuwe voorzitter RvB.

Aspecten die aan de orde kwamen waren onder andere besturingsfilosofie, persoonlijke ontwikkeling en bestuurlijke samenwerking. Voorafgaande aan de gesprekken heeft de remuneratiecommissie met interne 360 graden feedback beelden verzameld. Het bestuur heeft deze informatie gedeeld met het management over het gesprek.

Per 1 december 2024 nam Talis afscheid van voorzitter RvB, de heer Leushuis. Met hulp van Werving en Selectiebureau Public Spirit is in het voorjaar 2024 de zoektocht gestart naar een nieuwe voorzitter RvB. De procedure is met inbreng van het MT en de OR vormgegeven. De vacature is per 1 november ingevuld door de heer Van der Meer.

## **Zelfevaluatie**

De zelfevaluatie van de RvC vond in 2024 plaats op 25 september. Voorafgaand aan de zelfevaluatie hadden interviews plaatsgevonden met alle leden van de RvC en de beide leden van de RvB. Deze informatie is vooraf gedeeld, inclusief de bijbehorende gespreksthema's. Tijdens de zelfevaluatie is stilgestaan bij de visie op toezicht en de verschillende rollen die de RvC heeft bij Talis. Hierbij is gesproken over de juiste aandacht voor de aanstelling van een nieuwe voorzitter RvB en voor de vorming van een nieuw team als RvC. Verder is het gesprek gevoerd over de afstemming tussen de auditcommissie en de RvC. Ook is stilgestaan bij taakvulling van de RvC als hoeder van de dialoog. Daarnaast is uiteraard ook gesproken over het inhoudelijk functioneren van de RvC en de onderlinge verhoudingen in relatie tot de verschillende expertises.

## **Relatie met de belanghebbenden**

Een delegatie van de RvC en het bestuur hadden een bijeenkomst met huurdersvereniging Omslag in mei. Er is kennisgemaakt met de nieuwe bestuursleden van Omslag en het nieuwe lid RvC. Verder is gesproken over de visitatie en de ontwikkelingen in Wijchen. Ook de samenwerking tussen Omslag en Talis kwam aan bod. In juni is gesproken met huurdersvereniging Accio. Tijdens het overleg is gesproken over de communicatie tussen Talis en huurders, de doelen en activiteiten van Accio voor de komende periode en de mogelijke uitbreiding van het bestuur.

In november was een gezamenlijke bijeenkomst van een delegatie van de RvC, RvB, Accio en Omslag. Er is stil gestaan bij het portefeuilleplan, het visitatierapport, de spreidingswet van de gemeente Nijmegen en de samenwerking. Bij een algemene ledenvergadering van Omslag was een RvC-lid aanwezig.

Een delegatie van de RvC was twee keer aanwezig bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad (mei en oktober), waarbij stil werd gestaan bij de vernieuwing van het personeelsinformatiesysteem, de werkvermogensmonitor, de strategische personeelsplanning en de personele wisselingen bij bestuur en MT.

Bij strategische en projectmatige onderwerpen die geagendeerd staan op de vergaderingen van de RvC komt structureel ter sprake op welke wijze belanghebbenden zijn geconsulteerd en wat er met hun inbreng is gedaan. Bijvoorbeeld hoe de afstemming met het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW) en de gemeente Nijmegen over het Warmtenet verloopt.

### **Relatie met de externe accountant**

De auditcommissie spreekt tweemaal per jaar met de accountant. Centraal staan daarbij de managementletter en het accountantsverslag over het jaarverslag. De voltallige raad heeft jaarlijks overleg met de accountant over het jaarverslag. De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.

### **Honorering**

Het *Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT* is gebaseerd op de WNT (Wet normering topinkomens) en de adviesregeling betreffende vergoedingen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). De commissarissen zijn aangesloten bij de VTW en conformeren zich vanaf 2017 aan deze adviesregeling. Het remuneratiebeleid wordt jaarlijks getoetst op actualiteit en indien noodzakelijk aangepast. Jaarlijks worden kengetallen geactualiseerd, waaronder de WNT-indexatie. Binnen de kaders van dit beleid vindt de vergoeding van leden RvC en de bezoldiging van de RvB plaats. In de jaarrekening is de bezoldiging van de RvC opgenomen. De RvC heeft geen eigen budget, zodat uitgaven onderdeel uitmaken van de reguliere begroting van Talis. Wij achten de hoogte van de vergoedingen in overeenstemming met het maatschappelijke belang van adequaat en professioneel toezicht op een corporatie van deze omvang.

# 8

## Financieel beleid en beheer 2024

De financiële resultaten van 2024 en de meerjarenprognose laten zien dat Talis een goede financiële positie heeft. De financiële ratio's blijven de komende jaren binnen de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties. Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging, wat van belang is om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op het bereikte bedrijfsresultaat, onze huidige en verwachte financiële positie en daaraan verwante onderwerpen.

### 8.1 Bedrijfsresultaat

We sluiten het boekjaar 2024 af met een positief jaarresultaat van circa € 145,7 miljoen (2023: -/€ 221,7 miljoen). Het resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):

	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Bedrijfsopbrengsten	133.012	128.439	122.855
Bedrijfslasten	-130.930	-103.317	-141.024
Bedrijfsresultaat	2.082	25.122	-18.168
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	163.139	162.647	-185.872
Financiële baten en lasten	-12.751	-11.186	-10.206
Jaarresultaat voor belastingen	152.470	176.583	-214.247
Belastingen	-6.778	-7.917	-7.495
Jaarresultaat na belastingen	<b>145.692</b>	<b>168.666</b>	<b>-221.742</b>

#### Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Voor inzicht in het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering laten we mutaties vanuit de woningverkoop, waardering van de vastgoedportefeuille, de onrendabele investeringen en de vennootschapsbelasting buiten beschouwing. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een positief saldo van € 27,2 miljoen (2023: € 32,0 miljoen positief).

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

<b>bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering</b>			
	<b>Jaarrekening 2024</b>	<b>Jaarrekening 2023</b>	<b>Vershil</b>
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkopen)	128.308	121.052	7.256
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen)	-88.383	-78.867	-9.516
Financiële baten en lasten	-12.751	-10.206	-2.545
<b>Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering</b>	<b>27.174</b>	<b>31.979</b>	<b>-4.805</b>

(bedragen x € 1.000)

Het verschil tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2024 ten opzichte van 2023 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

<b>Omschrijving</b>	<b>Realisatie 2024 t.o.v. 2023</b>
Huuropbrengsten	+ 6.615
Overige opbrengsten	+ 639
Subtotaal bedrijfsopbrengsten	+ 7.255
Hogere personeelslasten	- 1.620
Hogere onderhoudskosten	- 6.019
Lagere leefbaarheidsuitgaven	+ 3
Hogere beheerkosten	- 867
Hogere zakelijke lasten en heffingen	- 926
Hogere overige bedrijfslasten	- 87
Subtotaal bedrijfslasten	- 9.516
Rente baten en lasten	- 2.545
<b>Totaal</b>	<b>- 4.805</b>

Bedragen in € 1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)

## 8.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. In het jaar 2024 is de vastgoedmarkt ten opzichte van 2023 gestabiliseerd. De rente is verlaagd en de Wet Betaalbare Huur is ingevoerd. De totale omvang van de woningportefeuille is uiteindelijk met € 207 miljoen toegenomen naar een waarde € 2.865 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 8%.

### **8.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is in het bijzonder van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar een inschatting voor moet worden gemaakt voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2023 toegenomen met € 338 miljoen en bedraagt per 31 december 2024 € 1.564 miljoen. De stijging van de beleidswaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.

### **8.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met onze beleidseffecten als woningcorporatie, waarbij in de marktwaarde in verhuurde staat geen rekening wordt gehouden.

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.490 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.345 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De totstandkoming van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het door ons te voeren beleid. Dit komt tot uitdrukking in de afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat om tot de beleidswaarde te komen. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Hierdoor blijven we dus veelal doorexpluiten. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlaan aangezien wij onze woningen vooral betaalbaar willen houden. Onze onderhouds- en beheerslasten zijn hoger ingerekend dan in de marktwaarde, voortvloeiend uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie. In de jaarrekening is in de toelichting op de balans bij de beleidswaarde de financiële impact van deze beleidskeuzes weergegeven.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie (DAEB en niet-DAEB bezit) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.301 miljoen. Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## 8.5 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2024 is de begroting voor 2025 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2026 tot en met 2029. In de begroting zetten we ons huurbeleid voort en investeren we, net als in de voorgaande jaren, een aanzienlijk bedrag in het verbeteren van onze woningen, nieuwbouw en duurzaamheid. De afspraken die voortvloeien uit de Nationale Prestatieafspraken en de regionale prestatieafspraken met de gemeenten zijn verwerkt en doorgerekend in de begroting. We zijn een financieel gezonde woningcorporatie, maar het wordt wel steeds lastiger om aan de volkshuisvestelijke opgave te voldoen met de daarbij behorende vraagstukken als betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Externe invloeden als toenemende bouwkosten, prijsinflatie, hoge rentestanden en grote belastingdruk zorgen dat het duurzaam prestatie-model steeds meer onder druk komt te staan.

Om een financieel gezonde positie te behouden, moeten nieuwe investeringsvoorstellen, conform ons investeringsstatuut, voldoen aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's. We verwachten op de langere termijn keuzes te moeten maken in de verschillende opgaven die we hebben op basis van wat financieel mogelijk is.

### Voorjaarsnota – besluit huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 17 april 2025 heeft het Kabinet ingestemd met een voorstel uit de Voorjaarsnota tot het instellen van een huurbevrozing voor de jaren 2025 en 2026 in de gereguleerde sector voor sociale huurwoningen. De exacte uitwerking van dit voorstel is nog niet bekend, maar betekent waarschijnlijk dat komende jaren voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. De Tweede Kamer heeft op het moment van opmaken van de jaarrekening nog niet ingestemd met voornoemde maatregel en is op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet vastgelegd in wet- en regelgeving. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgenomen maatregel heeft impact op de toekomstige investeringscapaciteit van Talis. Uitgaande van het feit dat de huurbevrozing zich volledig voordoet, verdwijnt maar liefst 2,7 miljoen euro aan huurinkomsten in 2025 oplopend tot structureel 10 miljoen euro vanaf 2027. Dit leidt tot een afname van de toekomstige investeringscapaciteit van meer dan 200 miljoen euro. De voorgenomen maatregel heeft daardoor een significante impact op de toekomstige investeringscapaciteit van Talis, waardoor onze toekomstige plannen onder druk komen te staan. Zo kan minder nieuwbouw worden gerealiseerd en er kunnen minder woningen verduurzaamd worden.

## 8.6 Financiële sturingsvariabelen

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit verband zijn de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan het financieel presteren van woningcorporaties leidend voor ons. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. In haar rol richt de Aw zich niet alleen op het financiële toezicht, maar ziet ze ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. Naast de Aw is ook de beoordeling van het WSW van belang. Het WSW bepaalt in grote mate de financiële continuïteit door de bereidheid om borgingsfaciliteit toe te kennen aan een corporatie waardoor financiering aangetrokken kan worden.

De Aw en het WSW kijken vanuit hun gezamenlijk beoordelingskader naar verschillende aspecten: de financiële positie, portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordeling vooral uit een kwantitatieve toets op de financiële kengetallen ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio die aan normen dienen te voldoen. We gebruiken deze ratio's voor de toetsing van het financiële beleid en voor interne sturing.

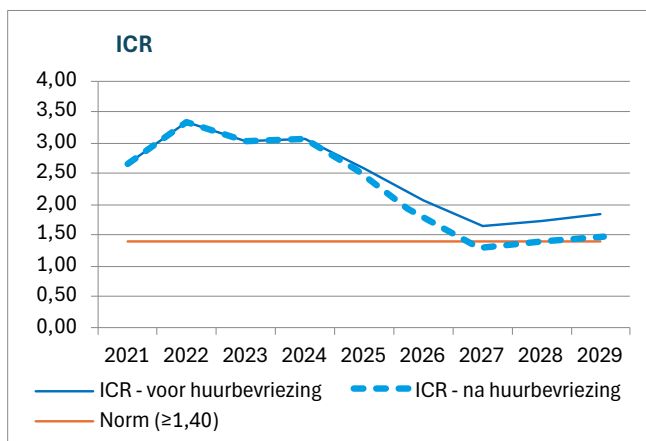
De nieuwe systematiek voor bepaling van de beleidswaarde was voor WSW en AW aanleiding om de grenswaarden van de financiële ratio's ter herzien. De grenswaarden voor de Loan to Value (LTV) en solvabiliteit wijzigden respectievelijk van 85%/15% naar 70%/30%.

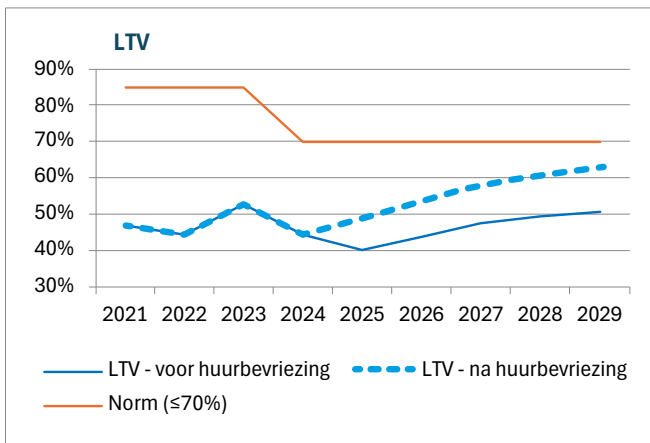
Op basis van de realisatie 2024, begroting 2025 en de meerjarenprognose 2026-2029 zijn deze financiële ratio's doorgerekend. Aan de hand van een scenario analyse is tevens de impact van de voorgenomen huurbevriezing weergegeven op de financiële kengetallen uit het gezamenlijk beoordelingskader van het AW en WSW. De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 5,1% (€ 80 miljoen) en daarmee zou de loan-to-value stijgen tot 46,9% (bij een grenswaarde van 70%). De interest coverage ratio in 2025 en 2026 zal dalen tot het niveau van 2,46 en 1,75 (bij een grenswaarde van 1,4). In onderstaande grafiek zijn de financiële ratio's uit het beoordelingskader weergegeven. Voor wat betreft de interest coverage ratio en loan-to-value is dit weergegeven met en zonder de huurbevriezing in 2025 en 2026. Voor de ratio's solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio is dit niet weergegeven, aangezien het daar de grenswaarden van de ratio's niet bijt.

Het Kabinet compenseert naar verwachting alleen de gemiste huuropbrengsten door de huurbevriezing in 2025 en 2026, maar deze dekking compenseert niet de teruglopende investeringsruimte. Het is niet zo dat ons totale investeringsvermogen verdwijnt, maar vraagt om nader onderzoek. Daarnaast volgen we de ontwikkelingen vanuit het Rijk om tot een structurele oplossing te komen, zoals bijvoorbeeld door de afschaffing van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties.

### Interest Coverage Ratio (ICR)

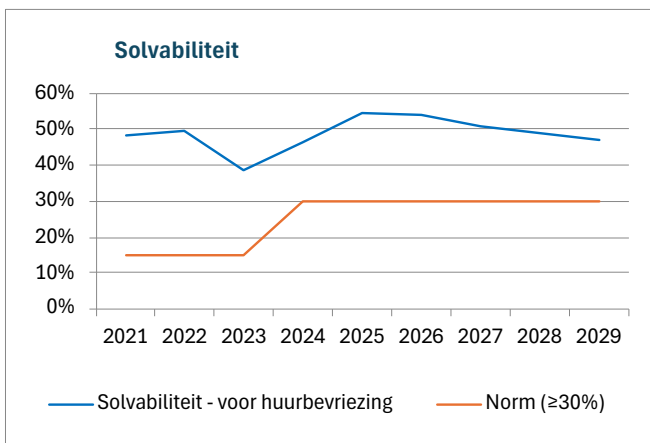
De ICR geeft de mate aan waarin de rente kan worden betaald uit de normale exploitatie van het vastgoed. De norm is dat deze minimaal 1,4 moet bedragen. Hier blijven we boven.





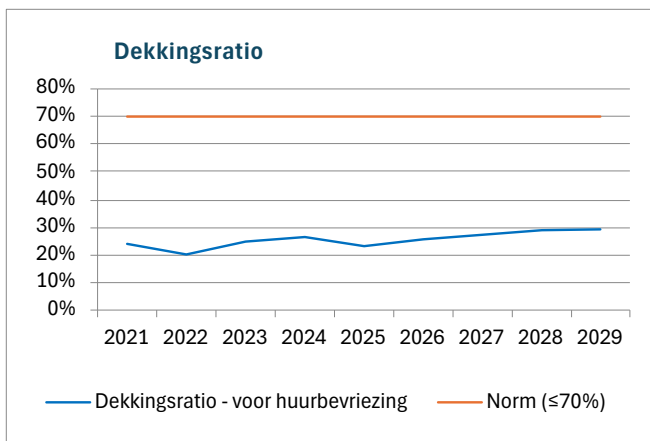
### Loan to value (LTV)

De loan to value geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen (leningportefeuille) en de (beleids)waarde van het vastgoed. De norm van de LTV is vanaf 2024 vastgesteld op maximaal 70%. De LTV voldoet aan deze normstelling.



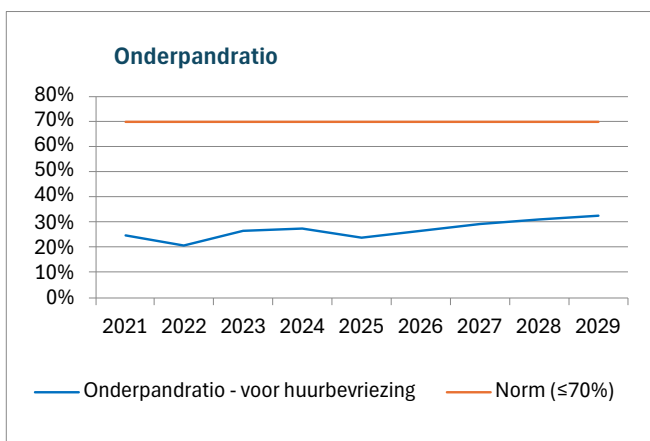
### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en de beleidswaarde. De norm voor de solvabiliteit is vanaf 2024 vastgesteld op minimaal 30%. We voldoen ruimschoots aan de norm van 30%.



### Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft weer of de marktwaarde van het onderpand in geval van discontinuïteit voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio mag maximaal 70% bedragen. De dekkingsratio voldoet hier ruim aan.



### Onderpandratio

Naast de dekkingsratio is er een onderpandratio. Deze ratio geeft weer of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om in geval van discontinuïteit de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen. De norm voor de onderpandratio is maximaal 70%. De onderpandratio voldoet ook aan de normstelling.

## 8.7 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Elk jaar publiceert het Ministerie van Binnenlandse Zaken de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). De IBW is een indicatie van het maatschappelijk gebonden vermogen dat een corporatie tot haar beschikking heeft om haar volkshuisvestelijke taak nu, maar ook in de toekomst, uit te oefenen.

De bestedingsruimte wordt voor de DAEB-activiteiten uitgedrukt in drie verschillende vormen van inzet van de bestedingsruimte: 1) Nieuwbouw 2) Woningverbetering en 3) Huurmatiging. Voor de niet-DAEB-tak zijn er twee bestedingsdoelen: 1) Nieuwbouw en 2) Bijdrage aan de DAEB-tak. Bij iedere categorie afzonderlijk wordt aangegeven wat de maximale bestedingsruimte is wanneer alle middelen op dat betreffende doel ingezet worden. Dat betekent dat de bedragen in de verschillende categorieën niet optelbaar zijn.

De berekeningen zijn gebaseerd op de DPI 2023 en gegevens uit dVi 2022. DE uitkomsten staan in onderstaande tabel.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB						
	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Wijchen	41.180	118.823	31.783	94.011	1.172	4.080
Nijmegen	107.820	312.177	83.217	246.989	3.068	10.720
<b>Totaal</b>	<b>149.000</b>	<b>431.000</b>	<b>115.000</b>	<b>341.000</b>	<b>4.240</b>	<b>14.800</b>

Bedragen x €1.000

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB				
	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Wijchen	13.432	10.642	9.839	8.188
Nijmegen	35.168	27.958	25.761	21.512
<b>Totaal</b>	<b>48.600</b>	<b>38.600</b>	<b>35.600</b>	<b>29.700</b>

Bedragen x €1.000

De indicatieve bestedingsruimte bij de DAEB-tak is in 2024 voor alle drie de bestedingsdoelen gedaald. Belangrijkste oorzaken voor de daling zijn: de huurverlaging 2023, afname van de verkoopopbrengsten, toename van de ingerekende investeringsuitgaven voor woningverbetering en nieuwbouw, toename ingerekende onderhoudsuitgaven en de doorwerking van hogere rentetarieven van de afgelopen jaren in onze rentelasten in combinatie met een sterke toename in onze lening schuld.

Bij de niet-DAEB-tak is sprake van een stijging van de indicatieve bestedingsruimte. Toename is vooral het gevolg van de lagere renteverwachting voor niet-DAEB financieringen ten opzichte van de 2023.

## 8.8 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. De basis voor het treasurybeleid ligt in het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer betreft een overkoepelend reglement, waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. In ons treasurystatuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. Alle treasuryactiviteiten zijn vervolgens gebaseerd op het treasuryjaarplan dat jaarlijks wordt opgesteld. Daarin wordt op basis van de bestaande leningportefeuille en de meest recente meerjarenramingen het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd. Het geformuleerde treasurybeleid dient te worden opgesteld binnen de kaders zoals vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

We onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van financiële derivaten. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten dient uitsluitend te zijn gericht op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en gebeurt enkel na goedkeuring van de raad van commissarissen. Voor het gebruik van rentederivaten gelden interne regels, vastgelegd in het treasurystatuut en de vigerende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW en de Aw.

Binnen onze organisatie is een treasurycommissie actief die als taak heeft om het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasuryzaken. De treasurycommissie wordt ondersteund door een extern adviseur.

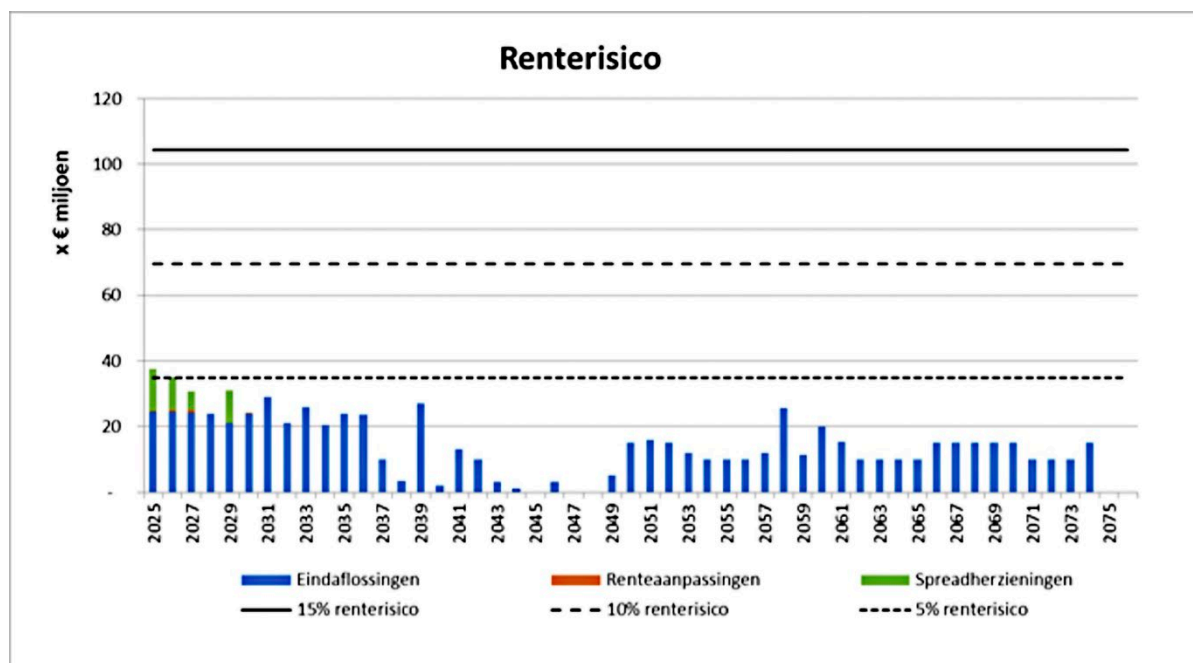
### Treasury activiteiten in 2024

De omvang van de lening portefeuille nam in 2024 toe met € 45 miljoen. Eind 2024 bedraagt onze totale lening portefeuille circa € 704 miljoen (2023: € 659 miljoen). In 2024 zijn nieuwe, door het WSW geborgde leningen voor een totale hoofdsom van € 70 miljoen gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de financiering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit en de herfinanciering van aflopende leningen voor een bedrag van € 23 miljoen.

In september 2024 is gestart met het financieringstraject voor het aantrekken van niet-geborgde financiering voor de niet DAEB tak die moet voldoen aan de financieringsbehoefte die ontstaat vanaf 2025. Omdat het aantrekken van niet-geborgde financiering nieuw is voor Talis, worden we hierin begeleid door treasury adviseur Thésor.

## Renterisicoprofiel

We hanteren intern de richtlijn dat jaarlijks maximaal 15% van de omvang van de lening portefeuille renterisico mag lopen in de vorm van renteherzieningen en eindaflossingen. Dit doen we om spreiding in het renterisico te behouden.



Renterisicoprofiel van Talis

Bij spreadherzieningen van basisrenteleningen nemen we 50% van de hoofdsom mee in de berekening vanwege het lagere renterisico dat hiermee gemoeid is. Naast de 15% renterisico norm houden we bij renteherzieningen en het afsluiten van nieuwe financiering ook rekening met de normen voor spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico, zoals opgenomen in het beoordelingskader Aw/ WSW

Zoals blijkt uit de grafiek blijven de renterisico's op basis van bovengenoemde definitie in alle jaren onder de norm van 15%. Ook laten we bij de spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico zoals opgenomen in het beoordelingskader van Aw/ WSW geen hoge risicoscore zien.

## 8.9 Wet- en regelgeving

Veranderingen in wet- en regelgeving en interpretaties daarop hebben impact op ons financieel beleid en beheer. We zien deze veranderingen op verschillende gebieden terugkomen.

## **Saneringsheffing**

In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op steun vanuit het WSW als uitvoerder van de saneringstaak. De steun van het WSW wordt bekostigd uit middelen die zijn opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. In 2024 hebben woningcorporaties geen bijdrage aan het saneringsfonds hoeven te storten.

## **Obligoheffing en obligolening**

Vanaf 2021 heeft het WSW een jaarlijkse obligoheffing geïntroduceerd die voortkomt uit het strategisch programma om het borgingsstelsel te versterken. Jaarlijks kan het WSW maximaal 0,34% van het geborgde lening volume heffen. In 2024 bedroeg de obligoheffing € 0,2 miljoen (2024: 0,0297%).

Daarnaast is in 2021 de obligolening geïntroduceerd indien de jaarlijkse heffing onvoldoende is om het risicovermogen van WSW op peil te houden. De omvang van de obligolening bedraagt 2,6% van de geborgde leningschuld. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Over het niet opgenomen deel betalen we een bereidstellingsprovisie aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. Er heeft nog geen trekking op de obligolening plaats gevonden.

## **Vennootschapsbelasting**

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2022 ingediend. De aangiften vennootschapsbelasting 2019 en 2020 zijn definitief vastgesteld door de Belastingdienst.

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 is onderhanden en zal in 2025 binnen de geldende termijn worden ingediend. In 2024 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst en betaald.

De politieke discussie rondom de toenemende belastingdruk en daardoor het bemoeilijken van de cruciale rol van woningcorporaties bij de aanpak van de wooncrisis volgen we aandachtig. Zoals ook opgemerkt in het jaarverslag blijven we zowel lokaal als sectoraal aandacht vragen voor de hoge belastingdruk die woningcorporaties raakt en daarmee onze beperktere investeringscapaciteit.

## **Fiscale beheersing**

Zoals voorgaand opgenomen blijft onze belastingdruk, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, aanzienlijk. Met de maatschappelijke opgaven die wij mede in het kader van de Nationale Prestatie Afspraken hebben liggen, maakt dit dat wij (nog) scherper naar onze fiscale beheersing zijn gaan kijken. Talis kent een fiscaal statuut, fiscale strategie en een Tax Control Framework. Het doel van deze documenten is om ons in staat te stellen om projecten fiscaal op een beheersbare en controleerbare manier uit te voeren, fiscaliteit in te bedden in bestaande processen, kennis over fiscaliteit in onze organisatie te vergroten, kansen en risico's te signaleren, te monitoren op fiscaliteit en het gedrag van mensen in onze organisatie te sturen waar het gaat om fiscaliteit. Dit draagt bij aan onze doelstelling om compliant te zijn ten aanzien van wet- en regelgeving en anderszins de besparingen c.q. kansen in te zetten voor onze volkshuisvestelijke opgave.

In 2024 zijn de grootste fiscale risico's ook ingebed in ons risicomanagementsysteem en worden deze risico's periodiek besproken met de adviseur AO/IC. Ook vinden er interne controles plaats waarbij we bevindingen intern delen en aandachtspunten oppakken en uitwerken. Door het op een juiste manier inrichten van onze interne systemen streven we ernaar om fiscaliteit ook te optimaliseren in onze primaire processen.

## 8.10 Risicomanagement

Woningcorporaties hebben te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen, die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van hun doelstellingen. Alle activiteiten die een corporatie uitvoert, hebben dan ook een bepaalde mate van risico in zich. Risicomanagement stelt ons in staat deze risico's zodanig te beheersen, zodat er een redelijke zekerheid bestaat ten aanzien van het realiseren van onze doelstellingen.

Om een integraal beeld te krijgen van de operationele, tactische, strategische en fraude risico's in de organisatie, vindt er overleg plaats tussen de procescontrollers, de adviseur AO/IC, de controller en de manager Bedrijfsvoering. Het beeld wordt gebaseerd op de gevoerde voortgangsgesprekken, de managementrapportage en/of jaarrekening en de beelden van de betrokken adviseurs. Op basis van dit gesprek worden de specifiek voor het bestuur aandacht behoevende risico's en de te nemen maatregelen teruggekoppeld aan het bestuur. Ook in de RvC worden de (strategische) risico's geagendeerd en besproken. Op basis van deze gesprekken formuleerden wij de relevante strategische risico's:

### Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Het risico van veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld. De horizon van dit speelveld is relatief kort, waardoor de besluitvorming in korte tijd sterk kan fluctueren. Wij kunnen zo geconfronteerd worden met een gebrek aan tijd en continuïteit om onze strategie uit te voeren, hetgeen lastig is voor een woningcorporatie die lange termijn investeringen doet. Ook de stapeling van de maatschappelijke opgave (Nationale prestatieafspraken), het marginaliseren van de eigen beleidsruimte (door druk van het Rijk en gemeenten) en de te ambitieuze duurzaamheidsopgave valt onder het risico als gevolg van de politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit.

### Duurzaam prestatie model

Het risico dat wij op lange termijn geen sluitend (financieel) prestatie model hebben. In de kern kan geen enkele organisatie op lange termijn financiële continuïteit waarborgen als de meeste investeringen die worden gedaan, geen of een negatief rendement opleveren, en door overheidsingrijpen (huur)opbrengsten dalen. De huidige focus op de financiële ruimte in de sector die beschikbaar is, leidt af van het strategische risico dat op de langere termijn de vermogenspositie wordt uitgehold en het duurzaam prestatie model niet vol te houden is.

### Betaalbaarheid huurder onder druk

De woonquotes voor huurders zijn in sommige doelgroepen hoog en maken dat verdere huurstijging niet of slechts marginaal mogelijk is. Voor veel huurders is sprake van een relatieve economische (koopkracht) achteruitgang omdat de inkomens de afgelopen periode minder gestegen zijn dan de prijzen.

Het risicomanagementinformatiesysteem Naris ondersteunt ons bij het monitoren van de risico's en beheersmaatregelen. Deze risico's variëren van verhuurrisico's, financiële risico's, frauderisico's tot het voldoen aan wet- en regelgeving. Periodiek worden risico's met het management besproken en vindt er een actualisatie van het risicoprofiel plaats.

Onderdeel van risicomanagement is het implementeren van en sturen op 'zachte' en 'harde' beheersingsmaatregelen om (fraude) risico's te mitigeren of te ontdekken. We verwachten van alle medewerkers, maar ook van partijen die namens ons optreden, dat zij integer handelen. Integer handelen is een van onze kernwaarden en vormt een belangrijk onderdeel van het professioneel functioneren van alle medewerkers. Welk gedrag daarbij hoort is vastgelegd in onze integriteitscode. Het is van belang dat we met elkaar in gesprek blijven, elkaar aanspreken en stil staan bij voorbeeldgedrag. Onderwerpen als tone at the top,

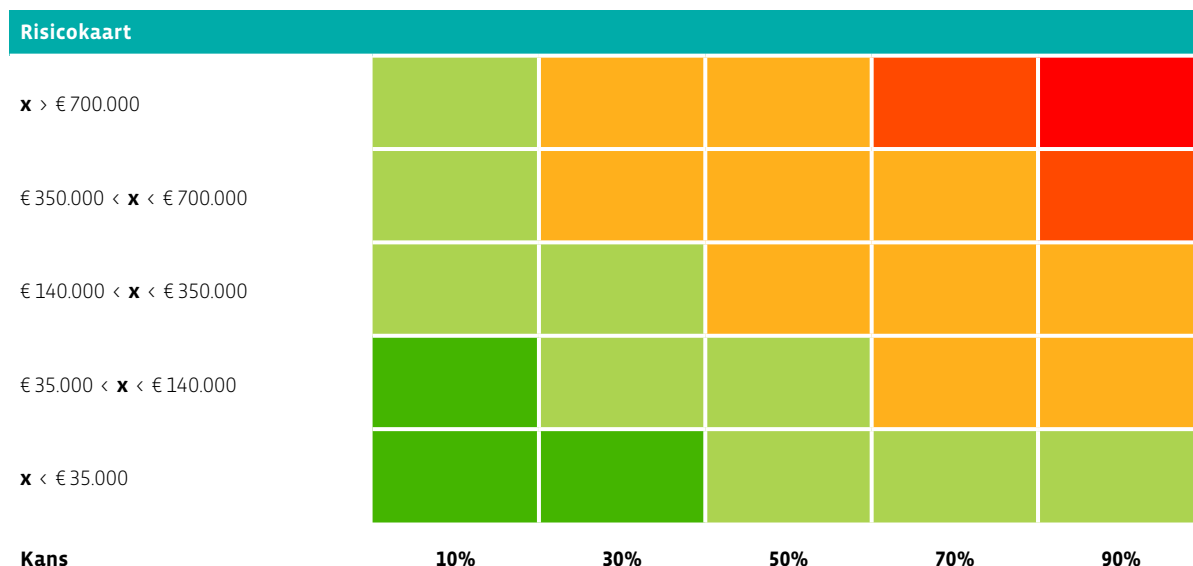
cultuur en gedrag en integere bedrijfsvoering heeft de aandacht binnen onze risicobeheersing. Deze staan op de agenda van de projectgroep AVG en Integriteit en is verankerd in onze integriteitscode, klokkenluidersregeling en protocol fraude en wangedrag.

Daarnaast wordt er door het sturen op gedrag (soft controls) invloed uitgeoefend op de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers. Doelstelling is het creëren van een motiverende en stimulerende omgeving, waarin medewerkers hun werk kunnen doen. De veronderstelling daarbij is dat daarmee de persoonlijke doelstellingen meer in het verlengde komen te liggen van de organisatiedoelstellingen. De werknemer zal meer handelen vanuit het belang van de organisatie wat vervolgens van positieve invloed is op het beheersen van frauderisico's. Door het meten van de werking van deze soft controls wordt gedrag en cultuur bespreekbaar gemaakt en kunnen stappen worden gezet om de beheersing van frauderisico's verder te versterken.

Binnen onze operationele processen implementeerden we verschillende harde beheersingsmaatregelen om integriteitsrisico's, waaronder frauderisico's over oneigenlijk toe-eigenen van middelen en omkoping, af te zwakken of te ontdekken. Zo zijn er de minimaal vereiste functiescheidingen in de processen aanwezig. Functiescheiding binnen betalingsverkeer zorgt ervoor dat bedragen niet worden overgemaakt aan niet bestaande crediteuren, dat binnen de salarisadministratie de juiste salarissen en declaraties worden betaald, dat binnen het inkoopproces (waaronder vastgoed) bestellingen gelimiteerd zijn afhankelijk van de functie en dat toetsing van prijsvorming bij vastgoedtransacties plaatsvindt. In interne audits toetsen we de aanwezigheid en werking van deze interne beheersingsmaatregelen.

### De risicokaart

Risico's waarvan de oorzaken en gevolgen in klassen ingedeeld zijn, plaatsen we in een risicokaart. Deze geeft inzicht in de spreiding van de risico's naar kans en (geld)gevolg. Zo is zichtbaar welke risico's (direct) aandacht vragen, om te voorkomen dat de continuïteit van de organisatie wordt bedreigd.



### *Interne audits*

De risico's met de hoogste urgentie worden vervolgens verder onderzocht als mogelijk auditonderwerp. De risico's die zich bevinden in de groene gebieden vragen niet direct aandacht, maar monitoren we wel periodiek. Op basis van deze risicoanalyse wordt jaarlijks het Auditjaarplan opgesteld, dat wordt vastgesteld door het Bestuur en besproken in de auditcommissie. Het auditjaarplan is dus gebaseerd op de risicoanalyse, maar ook op actuele ontwikkelingen.

Het belang van de interne audits is het tijdig signaleren van aandachtspunten, verbeterpunten en risico's, om zo in staat te zijn maatregelen te nemen om deze enerzijds te herstellen en anderzijds te voorkomen. Het uiteindelijke doel is om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het optimaliseren van (primaire) processen van de organisatie. De bevindingen uit de interne controlewerkzaamheden worden vermeld in controlerapportages. De rapportages gaan naar de verantwoordelijke proceseigenaren, Procescontrollers, de Controller en het Bestuur. In het rapport staan de bevindingen n.a.v. de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. In 2024 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, autorisaties van Tobias365, uitdiensttreding en woningverkoop. Middels de evaluatie Auditjaarplan wordt de RvC op hoofdlijnen geïnformeerd over de uitkomsten van de audits en de status van het auditjaarplan.

In 2024 is het auditjaarplan grotendeels uitgevoerd. De audit RGS is verschoven naar Q1 2025. In 2024 werden audits uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, autorisaties van Tobias365, woningverkoop en uitdiensttreding. Op basis van geconstateerde tekortkomingen zijn verbeteracties opgesteld. De managers gaan aan de slag met deze verbeteracties en de status van deze verbeteracties wordt periodiek gemonitord.

### *Scenario's*

Het is niet waarschijnlijk dat alle risico's zich gelijktijdig en in hun maximale omvang voordoen. Daarom wordt op basis van de ingevoerde risico's een risicosimulatie uitgevoerd. We hanteren een zekerheidspercentage van 95%. Dit correspondeert met een waarde van € 10,0 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 10,0 miljoen om alle risico's af te dekken. Met de huidige financiële positie is dit voor ons geen probleem.

# 9 Jaarrekening

## 9.1 Balans per 31 december 2024 voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.731.412	2.540.628
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.246	117.426
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	94.624	84.652
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.925	32.640
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.998.207</i>	<i>2.775.346</i>
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.835	6.589
<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>5.835</i>	<i>6.589</i>
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	0	1
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>3.004.042</i>	<i>2.781.936</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.173	1.535
Overige voorraden	659	665
<i>Totaal van voorraden</i>	<i>2.832</i>	<i>2.200</i>
<b>1.5 Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	726	731
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.655	11.315
Overige vorderingen	35	580
Overlopende activa	2.431	1.048
<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>6.847</i>	<i>13.674</i>
<b>1.6 Liquide middelen</b>	15.483	7.457
<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>25.162</i>	<i>23.331</i>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<b>3.029.204</b>	<b>2.805.267</b>

	PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
<b>1.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
	Herwaarderingsreserve	1.535.577	1.378.704
	Overige reserves	423.338	801.953
	Resultaat na belastingen van het boekjaar	145.692	-221.743
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>2.104.607</i>	<i>1.958.914</i>
<b>1.8</b>	<b>Voorzieningen</b>		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	100.077	70.950
	Voorziening latente belastingverplichting	9.223	9.184
	Overige voorzieningen	33	33
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>109.333</i>	<i>80.167</i>
<b>1.9</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
	Schulden overheid	6.423	7.684
	Schulden kredietinstellingen	672.907	626.392
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	84.099	76.643
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>763.429</i>	<i>710.719</i>
<b>1.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
	Schulden aan overheid	1.099	1.104
	Schulden aan kredietinstellingen	23.485	23.932
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.738	10.162
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.617	2.694
	Overlopende passiva	17.896	17.575
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>51.835</i>	<i>55.467</i>
	<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<b>3.029.204</b>	<b>2.805.267</b>

## 9.2 Winst-en-verliesrekening 2024 (x € 1.000)

		2024	2023
2.1	Huuropbrengsten	120.138	113.523
2.2	Opbrengsten servicecontracten	6.186	5.526
2.3	Lasten servicecontracten	-6.531	-5.605
2.4	Overheidsbijdragen	73	15
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.888	-7.183
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.840	-48.118
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.316	-9.271
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>45.822</i>	<i>48.887</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.441	9.220
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-664	-642
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.737	-7.418
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>4.040</i>	<i>1.160</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.547	-62.157
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.622	-186.762
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.516	890
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>120.591</i>	<i>-248.029</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.206	1.180
2.19	Kosten overige activiteiten	-1.035	-1.285
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>171</i>	<i>-105</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-2.796	-3.219
2.21	Kosten omtrent leefbaarheid	-2.607	-2.734
2.22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	259	198
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.010	-10.405
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-12.751</i>	<i>-10.207</i>
	<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>152.470</b>	<b>-214.247</b>
2.24	Belastingen	-6.778	-7.496
	<b>Totaal van resultaat na boekjaar</b>	<b>145.692</b>	<b>-221.743</b>

### 9.3 Kasstroomoverzicht 2024 directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2024		2023	
Huurontvangsten	120.224		114.680	
Vergoedingen	5.960		4.526	
Overheidsontvangsten	73		20	
Overige bedrijfsontvangsten	1.667		1.362	
Ontvangen interest	56		1	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>127.979</i>		<i>120.588</i>
Erfpacht	-27		-	
Betalingen aan werknemers	-15.670		-14.075	
Onderhoudsuitgaven	-42.585		-37.836	
Overige bedrijfsuitgaven	-28.405		-27.024	
Rente uitgaven	-13.456		-11.313	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-287		-888	
Verhuurderheffing	-		399	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-519		-679	
Vennootschapsbelasting	940		-6.338	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-100.009</i>		<i>-97.755</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>27.970</b>		<b>22.833</b>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2024		2023	
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.236		9.011	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	1.271		-	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>14.506</i>		<i>9.011</i>
Nieuwbouw huur	-57.583		-73.152	
Woningverbetering	-14.041		-18.389	
Aankoop	-3.788		-279	
Nieuwbouw verkoop	-		-	
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.523		-1.079	
Sloopuitgaven	-160		-291	
Investerings overig	-351		-456	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-79.446</i>		<i>-93.646</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>-64.940</i>		<i>-84.635</i>
Ontvangsten verbinding	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>		<i>0</i>		<i>0</i>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>-64.940</b>		<b>-84.635</b>

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2024		2023	
Nieuwe te borgen leningen	70.000		102.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>70.000</i>		<i>102.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-24.393		-38.291	
Aflossing ongeborgde leningen	-612		-453	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-25.005</i>		<i>-38.744</i>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>44.995</b>		<b>63.256</b>
<i>Toename(afname) van geldmiddelen</i> <i>Wijziging kortgeld</i>		<i>8.025</i>		<i>1.454</i>
Geldmiddelen aan het begin van de periode		7.457		6.003
Geldmiddelen aan het einde van de periode		15.483		7.457

## 9.4 Algemene toelichting

### Algemeen

Woningcorporatie Talis is een stichting met de status van 'Toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gerede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De vestigingsplaatsen zijn Nijmegen en Wijchen. De statutaire vestigingsplaats is Boekweitweg 6 te Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van Talis is 10017157.

### Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting.

### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Talis zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen, opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

## Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz.74 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

## Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is voor de algemene kosten gebaseerd op het aandeel van de kostenfactoren van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel kostenfactoren van de niet-DAEB-verhuureenheden. Indien vanuit de toewijzing een duidelijke verdeling is aan te brengen in de DAEB- of niet-DAEB-activiteiten wordt het op basis van deze verdeling toegerekend.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegeregend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel of fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

## 9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### Vastgoedbeleggingen

#### *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in de betreffende paragraaf. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de

werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak.
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen.
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen.
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. We beschouwen de ingrijpende verbouwing als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 19 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Talis als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Talis voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

### *Kwalificatie*

Talis richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement.

Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Talis past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplexniveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Talis maken deel uit van een waarderingcomplex, of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

De waarderingen zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 2025.1.4) van Ortec Finance B.V. Dit TMS is door BDO Audit & Assurance B.V. gecertificeerd volgens de NV COS standaard 3000 voor Assurance opdrachten.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteer scenario van toepassing.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Talis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft Talis voor de vrijheidsgraden exploitatiescenario, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde, markthuur, mutatie- en verkoopkans en onderhoud, van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Talis opereert. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Bij de marktwaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Type objecten	Wonen		BOG/MOG		Parkeren		ZOG	
Parameter	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Markthuur	€ 445 - € 1.736	€ 425 - € 1.590	N.v.t.	N.v.t.	€ 35 - € 105	€ 35 - € 100	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 96.000 - € 630.000	€ 81.000 - € 581.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.480 - € 24.762	€ 7.480 - € 24.762	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,90% - 10,00%	4,91% - 8,50%	5,35% - 10,25%	4,50% - 11,00%	5,75% - 10,50%	6,25% - 10,25%	6,4% - 7,75%	5,5% - 6,75%
Exit Yield	4,19% - 7,00%	4,63% - 7,75%	5,37% - 19,40%	5,60% - 20,00%	6,60% - 12,00%	7,00% - 11,50%	6,39% - 7,07%	6,36% - 9,31%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 15,00%	N.v.t.	N.v.t.	7,50%	6,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 565 - € 2.463	€ 540 - € 2.342	€ 6,00 - € 15,00	€ 5,00 - € 10,64	€ 36 - € 36	€ 35 - € 35	€ 11,00	€ 7,00 - € 9,79
Onderhoud uitponden	€ 692 - € 2.387	€ 657 - € 2.306			€ 37 - € 140	€ 35 - € 135		
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 445 - € 1.736	€ 413 - € 1.598	N.v.t.	N.v.t.	€ 35 - € 105	€ 6 - € 202	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 96.000 - € 630.000	€ 44.076 - € 610.198	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.480 - € 24.762	€ 1.610 - € 59.145	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,90% - 10,00%	5,40% - 8,75%	5,35% - 10,25%	8,67% - 10,58%	5,75% - 10,50%	7,94% - 8,03%	6,4% - 7,75%	8,67% - 9,51%
Exit Yield	4,19% - 7,00%	2,20% - 12,03%	5,37% - 19,40%	4,25% - 12,75%	6,60% - 12,00%	0% - 14,05%	6,39% - 7,07%	3,32% - 10,18%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 15,00%	N.v.t.	N.v.t.	7,50%	0% - 6,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 565 - € 2.463	€ 439 - € 2.327	€ 6,00 - € 15,00	€ 7,33 - € 11,84	€ 36 - € 36	€ 68 - € 68	€ 11,00	€ 11,84
Onderhoud uitponden	€ 692 - € 2.387	€ 428 - € 2.224			€ 37 - € 140	€ 68 - € 228		
Exploitatie-scenario	Deels af- gedwongen	Deels af- gedwongen	N.v.t.	N.v.t.	Auto- matisch	Auto- matisch	N.v.t.	N.v.t.

### Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een markttechnische update bepaald.

### Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

## Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaardering van het vastgoed kent vele aannames die gestoeld zijn op historie of verwachtingen. De betekenis van die aannames, en mogelijke veranderingen hierin, wordt hieronder inzichtelijk gemaakt. Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en exit yield de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2024. Een aanpassing van 0,5% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van € 116 miljoen in de waardering tot gevolg.

Gevoeligheidsanalyse					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2024	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (doorexploiteren/ uitponden)	+ 8,88%	+ 1,00%	90.375	+ 3,2%
		+ 7,31%	-/- 1,00%	-/- 100.457	-/- 3,5%
2	Exit yield (doorexploiteren / uitponden)	+ 5,81%	+ 1,00%	-/- 110.860	-/- 3,9%
		+ 5,24%	-1,00%	214.995	+7,5%
3	Disconteringsvoet (doorexploiteren/uitponden)	+ 6,17%	+ 0,5%	-/- 108.620	-/- 3,8%
		+ 7,55%	- 0,5%	116.050	+ 4,1%
4	Leegwaarde ontwikkeling	€ 267.290	+ 10,00%	145.939	+ 5,1%
			-/- 10,00%	-/- 131.452	-/- 4,6%

## Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Talis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Talis. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnomen in de markt. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer). Daarnaast is het geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Talis heeft daarbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie**

#### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van eventuele investeringssubsidie dan wel de lagere marktwaarde. Tot de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt tevens gerekend toe te rekenen kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van het aangetrokken vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Talis heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Talis onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Talis het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.
- Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.
- Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

*Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.*

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende

woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn, indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden.
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

## **Materiële vaste activa**

### *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte opbrengstwaarde.

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw.

De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van de nieuw aangetrokken leningen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### *Verwerking van groot onderhoud*

Talis verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

## **Financiële vaste activa**

### *Latente belastingvorderingen*

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen, volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde tegen een percentage van 1,57% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen). Wanneer latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gevormd, worden deze gesaldeerd. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW geen latentie gevormd.

De interne lening tussen de Daeb en niet-Daeb-tak is in jaarrekening 2023 gerubriceerd onder “Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en “Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft”. Het betreft echter een vordering of schuld op een groepsmaatschappij. In de jaarrekening 2024 wordt de interne lening gerubriceerd onder “Vorderingen op groepsmaatschappijen” en “Schulden aan groepsmaatschappijen.

## **Voorraden**

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in diens huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van de onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met de paragraaf toegerekende rente.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting. Dit is tevens de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### *Voorraden*

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in diens huidige staat te brengen. De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **Eigen Vermogen**

#### *Herwaarderingsreserve*

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een marktwaarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Indien op een marktwaarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) vindt verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening plaats.

## **Vorzieningen**

Vorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen, die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

### *Voorziening latente belastingverplichtingen*

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde tegen een percentage van 1,57% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen).

### *Voorziening pensioenen*

Talis heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Talis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3% (2023: 131,5%). De vereiste beleidsdekkingsgraad bedraagt in 2024 126,4%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### *Overige voorzieningen*

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders is aangegeven. Voor nadere informatie verwijzen we naar desbetreffende paragraaf in de toelichting op de balans.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **Leasing**

#### *Operationele leasing*

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

## 9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Talis naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Talis. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### Bedrijfsopbrengsten

#### *Opbrengstverantwoording algemeen*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### *Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor huurverhoging worden door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De maximale huursomstijging in 2024 bedraagt 5,3% voor sociale huurwoningen. De maximale huurstijging per zelfstandige sociale huurwoning is voor 2024 vastgesteld op 5,8% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300. Hogere (midden) inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is in 2024 gemaximeerd op 5,5%.

#### *Opbrengsten servicecontracten*

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- Overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

### *Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille*

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

### **Bedrijfslasten**

#### *Lastenverantwoording algemeen*

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De indirecte kosten worden verdeeld op basis van fte's toegerekend aan de activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening.

#### *Afschrijvingen materiële vaste activa*

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan wat voldoet aan de definitie ingrijpende verbouwing) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud, omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

#### *Lonen en salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### *Pensioenlasten*

Talis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting

van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

### *Leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Talis, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### *Rentebaten en rentelasten*

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

### *Activeren van rentelasten*

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van de nieuw aangetrokken leningen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

### **Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Talis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is destijds vastgelegd in een met de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2). Per 2023 is deze VSO opgezegd. De gevolgen van de opzegging van deze VSO zijn in kaart gebracht en heeft voor het jaar 2024

geringe consequenties voor Talis, temeer omdat de disagio ultimo dit jaar op 0 staat, de terugname van de afwaardering in 2023 in zijn geheel is teruggenomen en dezelfde fiscale behandelingswijze is gehanteerd voor tussenvormen zoals koopgarant woningen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten uitgaande van het feit dat we geen compensabele verliezen meer hebben in 2024. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## 9.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasuryjaarplan, waarin opgenomen het financieel beleid voor het komende jaar, vastgesteld door de RvC. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarnaast is in het statuut opgenomen dat voor het afsluiten van nieuwe rentederivaten goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist is, hetzij met mandaat middels het treasuryjaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële derivaten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Treasury Commissie en welke wordt ondersteund door een extern financieel adviseur. Indien sprake is van rentederivaten zal de marktwaardeontwikkeling periodiek gemonitord worden en zal na worden gegaan of een liquiditeitsbuffer aangehouden dient te worden. Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

### *Prijrisico*

Talis loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten.

### *Valutarisico*

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### *Renterisico*

Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en

renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Hierdoor wordt het risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden gemitigeerd.

### *Kredietrisico*

Talis heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Talis maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt gemonitord.

### *Beschikbaarheidsrisico*

Voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taken zijn woningcorporaties in grote mate afhankelijk van de beschikbaarheid van financieringsfaciliteiten. Talis voldoet in haar financiële meerjarenplan aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd, waarmee de toegang tot financieringsmogelijkheden gecontinueerd wordt. Voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de financiering van niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen heeft Talis de mogelijkheid om deze deels te financieren uit de positieve operationele kasstroom in de niet-DAEB tak. De verwachting is dat Talis eind 2025 de niet-DAEB investeringen niet meer volledig uit eigen middelen kan financieren. Hierop is geanticipeerd door het tijdig starten van een financieringstraject in 2024 voor het aantrekken van ongeborgde financiering. De afronding van dit traject is voorzien voor de zomer 2025. Het traject wordt begeleid door treasuryadviseur Thésor.

### *Liquiditeitsrisico*

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Talis loopt per balansdatum zijn als volgt:

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2023
Banktegoed per 31 december 2024	15.483
Kredietlimiet	7.500
Geprognosticeerd overschot operationele kasstromen	24.421
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-97.457
Aflossingen	-24.584
Financieringsbehoefte	-74.637
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	121.624 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Een lening van € 10 miljoen met stortingsdatum 31-1-2025 is afgesloten in december 2024.

Het indekken van de aflossingen in 2024 zorgt er niet voor dat er een beslag op de nog beschikbare ruimte voor het borgingsplafond wordt gelegd. Bij herfinancieringen blijft de beschikbare borgingsruimte namelijk per saldo gelijk. De omvang van de aan te trekken leningen past daarmee binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW voor 2024.

De investeringen zijn opgenomen in de prognose ten behoeve van de Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). De dPi moet nog door deze instanties worden beoordeeld.

Talis heeft met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 7,5 miljoen. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

## **9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

Het bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### **Waardering vaste activa**

#### *Vastgoedbeleggingen*

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de uitgangspunten zijn aannames gemaakt die o.a. zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. Deze uitgangspunten en aannames zijn onderhevig aan onzekerheid ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening.

### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Talis rondom projectontwikkeling en herstructurering.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### **Verwerking fiscaliteit**

Met betrekking tot de belastingmiddelen (waaronder de vennootschapsbelasting, omzetbelasting en loonheffingen) heeft Talis een fiscale strategie gekozen, de key risico's op fiscaal gebied geïdentificeerd, een tax control framework en fiscale meerjarenprognose opgesteld. In 2023 heeft een boekenonderzoek plaatsgevonden op de onderhoudsvoorziening, het fiscale onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen en de verhuurderheffing. Het definitieve rapport hebben we in 2024 ontvangen en betrof een positieve uitkomst. Deze positieve uitkomsten zijn meegenomen in de fiscale positie 2024. Dit betreft onder meer de vorming van de onderhoudsvoorziening op basis van de met de Belastingdienst overeengekomen Vaststellingsovereenkomst (VSO). Tevens is de terugname van de afwaardering verwerkt c.q. ultimo 2023 in zijn geheel teruggenomen. Hierdoor zijn de onzekerheden in de fiscale positie geminimaliseerd.

Talis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs ten minste pleitbaar zijn. In 2024 heeft er met het bestuur en RvC ook een gesprek plaatsgevonden over de fiscale strategie van Talis voor de komende jaren. Hiertoe zal het fiscaal statuut aankomend jaar herijkt worden.

## 9.9 Toelichting op de balans

### 1.1 Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het volgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	1.275.090	1.150.433	82.803	83.170
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.265.538	1.493.128	34.623	39.208
<i>Boekwaarden per 1 januari 2024</i>	<i>2.540.627</i>	<i>2.643.561</i>	<i>117.426</i>	<i>122.378</i>
<b>Mutaties 2024</b>				
Investeringen	12.921	19.717	437	224
Aankopen	2.154	277	205	235
Desinvesteringen	-6.260	-14.349	-1.118	-
Mutatie actuele waarde	150.272	-175.765	10.350	-10.997
Waardeverminderingen	-5.331	-9.544	-	-
Herclassificatie	-4.556	-5.586	4.556	5.586
Overboekingen - naar vastgoed in ontwikkeling	-	-1.452	-	-
Overboekingen - van vastgoed in ontwikkeling	41.584	83.769	1.390	-
<i>Totaal mutaties</i>	<i>190.785</i>	<i>-102.933</i>	<i>15.819</i>	<i>-4.952</i>
<i>Stand per 31 december 2024</i>				
Verkrijgingsprijzen	1.338.582	1.275.090	84.817	82.803
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.392.830	1.265.538	48.429	34.623
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.731.412</b>	<b>2.540.628</b>	<b>133.246</b>	<b>117.426</b>
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	51.024	51.948	62.996	82.637
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	33.628	29.446	-30.356	-26.554
<i>Boekwaarden per 1 januari 2024</i>	<i>84.652</i>	<i>81.394</i>	<i>32.640</i>	<i>56.083</i>
<b>Mutaties 2024</b>				
Investeringen	-	-	57.349	81.471
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-3.263	-1.479	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	-	-
Herwaardering	13.236	4.737	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-	-	-9.889	-25.365
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	1.799	2.768
Overboekingen - van vastgoed in exploitatie	-	-	-	1.452
Overboekingen - naar vastgoed in exploitatie	-	-	-42.974	-83.769
<i>Totaal mutaties</i>	<i>9.973</i>	<i>3.258</i>	<i>6.285</i>	<i>-23.443</i>
<i>Stand per 31 december 2024</i>				
Verkrijgingsprijzen	48.981	51.024	64.426	62.996
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	45.644	33.628	-25.501	-30.356
<b>Boekwaarden</b>	<b>94.624</b>	<b>84.652</b>	<b>38.925</b>	<b>32.640</b>

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.681 woningen, 885 BOG/MOG/ZOG en 2.161 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2024 bedraagt € 4,1 miljard (waarde peildatum 1 januari 2023).

Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

### **Verkoopplan**

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2024 circa 1.190 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. In totaal zijn er 35 woningen ultimo 2024 verkocht. De opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 10 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 6,3 miljoen. In begroting 2025 en meerjarenprognose 2026-2029 gaan we uit van de verkoop van circa 144 DAEB woningen in de komende 5 jaar periode.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 369 (2023: 384) verhuureenheden opgenomen. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 1.443 miljoen (2023: €1.118 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 121 miljoen (2023: € 108 miljoen). De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met beleidseffecten van Talis als woningcorporatie waarbij in de marktwaarde in verhuurde staat geen rekening wordt gehouden. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

De berekening om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen is vanaf boekjaar 2024 gewijzigd.

Onderstaand de wijzigingen die zijn doorgevoerd:

- Disconteringsvoet: Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.
- Looptijd: In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde is de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- Onderhoud: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

- Verplichtingen: Op dit moment bestaat de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) om E, F en G labels uit te faseren. Per label is een verplicht investeringsbedrag berekend dat in de beleidswaarde is opgenomen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB
(Markt) disconteringsvoet	Nvt.	Nvt.	6,03%	5,92%
(Sociale) disconteringsvoet	4,17%	4,70%	Nvt.	Nvt.
Streefhuur per maand	€ 643	€ 1.154	€ 642	€ 1.180
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.064	€ 3.428	€ 2.800	€ 2.625
Lasten beheer per jaar	€ 1.142	€ 1.142	€ 1.088	€ 1.093
Aantal verhuureenheden met EFG label	236	2	Nvt.	Nvt.

Door het toepassen van bovenstaande beleidseffecten en uitgangspunten wordt de beleidswaarde van het bezit middels onderstaande stappen afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

De streefhuren, onderhouds- en beheersnorm zijn als volgt tot stand gekomen:

- Streefhuren: De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Talis bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving.
- Onderhoudsnorm: De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
  - Brandveiligheid
  - Contractonderhoud
  - Duurzaamheid
  - Klachtenonderhoud
  - Mutatieonderhoud
  - Vervanging douche, keuken en toilet
  - Dagelijks mutatieonderhoud
  - Planmatig onderhoud

Talis beschikt over een goedgekeurde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) met een horizon van 25 jaar. Aan de hand van de MJOB is een onderhoudsnorm bepaald voor de eerste 25 jaar.

Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is, is een norm bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Om tot een betrouwbare onderhoudsnorm te komen is voor het planmatig onderhoud een externe (kosten- en) onderhoudsdeskundige ingeschakeld die richting heeft gegeven aan welke type onderhoud per soort woning (EGW of MGW met een plat of hellend dak) nodig is, wat de bijbehorende cycli zijn en wat de kosten zijn voor het uitvoeren van dit onderhoud. Dit is vervolgens doorgevoerd in de norm voor de laatste 35 jaar. Het overige onderhoud kent een veelal repeterend karakter. Hier is voor de normbepaling gekozen om het gemiddelde van de eerste 25 jaar te nemen.

- Beheersnorm: De beheerslastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde MJOB.

Door het toepassen van bovenstaande beleidseffecten en uitgangspunten wordt de beleidswaarde van het bezit middels onderstaande stappen afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.490 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.345 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Talis. Het bestuur van Talis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.311 miljoen. Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	DAEB - Effect op beleidswaarde x €1.000,-	Niet-DAEB - Effect op beleidswaarde x €1.000,-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 127.682 lager	€ 9.343 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 109.413 hoger	€ 1.335 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 61.120 lager	€ 1.290 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 61.120 lager	€ 1.290 lager

### Verzekering & zekerheden

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 2.430 miljoen (2023: € 2.354 miljoen). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

Talis heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het door het WSW geborgde deel van het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### Vastgoed in ontwikkeling

#### Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad. € 1.375.848 (2023: € 1.740.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,78% (2023: 3,05%).

## 1.2 Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Stand per 31 december 2023	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	18.621
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.032
<b>Boekwaarden per 1 januari 2023</b>	<b>6.589</b>
<i>Mutaties 2024</i>	
Investerings	357
Desinvesterings	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-1.111
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-754</b>
<i>Stand per 31 december 2024</i>	
Verkrijgingsprijzen	18.978
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-13.143
<b>Boekwaarden</b>	<b>5.835</b>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 5 tot 10 jaar
- Installaties lineair 5 tot 10 jaar
- Inventaris lineair 5 tot 10 jaar
- Automatisering lineair 5 tot 6 jaar
- Vervoermiddelen lineair 5 tot 6 jaar
- Telefooncentrale lineair 5 jaar
- Laadpalen lineair 15 jaar
- Zonnepanelen lineair 25 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 3,27 miljoen (2023: € 3,18 miljoen) en de inventaris is voor € 2,97 miljoen (2023: € 2,70 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

## 1.3 Financiële vaste activa

### Latente belastingvordering(en)

Het restant fiscale disagio is ultimo 2024 afgerond. De latente belastingposities zijn nader toegelicht bij paragraaf 1.8.

## 1.4 Voorraden

De mutaties in de voorraden zijn in de navolgende schema's samengevat:

	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.173	1.535
Overige voorraden	659	665
<b>Totaal</b>	<b>2.832</b>	<b>2.200</b>

### Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant en regulier doorverkocht zullen worden. Eind 2024 zijn er 6 woningen op voorraad (2023: 4). Daarnaast is sinds eind 2023 een grondpositie opgenomen die niet meer gebruikt wordt voor de ontwikkeling van het bezit.

### Overige voorraden

De overige voorraden betreft onderhoudsmaterialen van het magazijn en van de auto's en ingekochte installaties.

	31-12-2024	31-12-2023
Voorraad materialen	659	665
Overige voorraden	659	665

## 1.5 Vorderingen

De mutaties in de vorderingen zijn in de navolgende schema's samengevat:

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	726	731
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.655	11.315
Overige vorderingen	35	580
Overlopende activa	2.431	1.048
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>6.847</b>	<b>13.674</b>

### 1.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	1.309	1.246
Voorziening wegens oninbaarheid	-583	-515
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>726</b>	<b>731</b>

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 921.000 uit zittende huurders en € 388.000 uit vertrokken huurders.

Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht. De hoogte van de voorziening is volgens statische benadering vastgesteld. Deze methode is gebaseerd op individuele inschatting van het risico van oninbaarheid van de vordering.

### 1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	3.655	11.315
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.655</b>	<b>11.315</b>

### 1.5.3 Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Te vorderen inzake verzekeringen	4	17
Te verrekenen servicecontracten	323	237
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	114	106
Te ontvangen inzake projecten	1.501	529
Overige	489	159
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>2.431</b>	<b>1.048</b>

## 1.6 Liquide middelen

De mutatie in de liquide middelen is in het navolgende schema samengevat:

	31-12-2024	31-12-2023
Direct opvraagbaar	15.483	7.457
<b>Totaal</b>	<b>15.483</b>	<b>7.457</b>

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd van korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder 9.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen.

## 1.7 Eigen vermogen Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2024	2023	2024	2023
Stand per 1 januari	1.345.076	1.547.236	33.628	29.446
Realisatie door verkoop	-4.543	-5.022	-1.220	-555
Realisatie door sloop	-526	-8.108	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	149.926	-189.030	13.236	4.737
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.489.933</b>	<b>1.345.076</b>	<b>45.644</b>	<b>33.628</b>

## Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	801.953	578.552
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-221.743	25.423
Overige mutaties	-156.872	197.978
<b>Stand per 31 december</b>	<b>423.338</b>	<b>801.953</b>

## Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad. € 145,7 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet verwerkt in de jaarrekening. De resultaatbestemming is gelijk aan het totaalresultaat boekjaar. De overige mutaties betreft de overboeking naar de herwaarderingsreserve. Het resultaat over 2023 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2023 opgenomen voorstel.

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Talis dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

## 1.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2024 is als volgt:

	stand per 01-01-2024	Dotaties	Vrijval	onttrekking	stand per 31-12-2024
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	70.950	52.675	8.321	15.227	100.077
Voorziening latente belastingverplichting(en)	9.184	39	-	-	9.223
Overige voorzieningen	33	-	-	-	33
<b>Totaal</b>	<b>80.167</b>	<b>52.714</b>	<b>8.321</b>	<b>15.227</b>	<b>109.333</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 87,5 miljoen (2023: € 54,0 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

## Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Onrendabele investeringen nieuwbouw	47.870	25.802
Onrendabele investeringen herstructurering	52.207	45.148
<b>Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b>	<b>100.077</b>	<b>70.950</b>

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen ('vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie'). Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering.

## Voorziening latente belastingverplichting(en)

Het verloop van Voorziening latente belastingverplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belastingvordering (-verplichting)	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2024</i>	-9.183	-9.183
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Dotatie voorziening groot onderhoud	-39	-39
Vrijval t.g.v. exploitatie	-1	-1
Vrijval latente verkoopresultaten	-	-
Vrijval latente afschrijving	-	-
Waardeverminderingen	-	-
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>-9.223</b>	<b>-9.223</b>

Stand per 31-12-2023	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Disagio leningen	-	4	4	1
Voorziening groot onderhoud	-	-39.207	-39.207	-9.184
<b>Latente belastingvordering (verplichting)</b>	<b>-</b>	<b>-39.203</b>	<b>-39.203</b>	<b>-9.183</b>

Stand per 31-12-2024	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Disagio leningen	-	0	0	0
Voorziening groot onderhoud	-	-39.207	-39.207	-9.223
<b>Latente belastingvordering (verplichting)</b>	<b>-</b>	<b>-39.207</b>	<b>-39.207</b>	<b>-9.223</b>

## Latentie disagio leningen

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2024 bedraagt afgerond € 0. Het restant disagio is ultimo 2024 afgerond.

Het verloop van het disagio is als volgt:

	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Stand per 31-12-2024	-	4	4	1
Toevoeging	-	0	0	0
Onttrekking	-	-4	-4	-1
<b>Stand per 31-12-2024</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Latentie Voorziening groot onderhoud

In de jaarrekening is voor de voorziening groot onderhoud een latente belastingverplichting verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van deze voorziening. De Belastingdienst heeft, conform een landelijk ingenomen standpunt, bezwaren geuit tegen de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. In 2024 is een VSO gesloten met de Belastingdienst waarin de hoogte van de onderhoudsvoorziening is bepaald in afwachting van de gerechtelijke procedure. De looptijd van de VSO is tot en met 2025, met de intentie tot verlenging indien en voor zover de Hoge Raad ultimo 2025 nog geen uitspraak heeft gedaan.

Het verloop van de voorziening groot onderhoud is als volgt:

Stand per 31-12-2023	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Stand per 1-1-2024	-	-39.207	-39.207	-9.184
Toevoeging	-	-	-	-39
Onttrekking	-	-	-	-
<b>Stand per 31-12-2024</b>	<b>-</b>	<b>-39.207</b>	<b>-39.207</b>	<b>-9.223</b>

## Overig

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. De voorziening groot onderhoud is op basis van de voorgelegde VSO gevormd in het fiscale boekjaar 2020. Het hieruit voortvloeiende (compensabel) verlies is volledig gecompenseerd in de fiscale boekjaren 2020 en 2021. Het per ultimo 2024 resterende saldo van de compensabele verliezen bedraagt nihil (2023: € 0).

Ter zake van de ATAD is geen belastinglatentie opgenomen omdat op basis van de fiscale meerjarenprognose de verwachting is dat de niet in aftrek genomen rentebedragen vooralsnog niet in de komende jaren verrekend kunnen worden.

De fiscale waarde van het vastgoed bedraagt € 2.107 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 2.865 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 758 miljoen. Talis heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de in 2024 geldende fiscale behandeling zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihil waardering. Voor het betreffende waarderingsverschil is hierdoor geen latentie gevormd.

## 1.9 Langlopende schulden

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2024 is als volgt:

LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2023	Aflossingsverplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	6.423	1.099	3.556	2.867
Schulden aan banken	672.907	23.485	90.971	581.936
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	84.099	-	-	84.099
<b>Totaal</b>	<b>763.429</b>	<b>24.584</b>	<b>94.528</b>	<b>668.902</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 24,6 miljoen.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

VERVALSCHEMA				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 2 jaar
Schulden aan overheid	1.115	1.034	696	710
Schulden aan banken	23.488	23.492	23.494	20.498
<b>Totaal</b>	<b>24.603</b>	<b>24.526</b>	<b>24.190</b>	<b>21.208</b>

## Schulden/leningen overheid en banken

De mutaties in 2024 van de schulden/leningen overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

SCHULDEN/LENINGEN			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen banken	Totaal
Stand per 1 januari 2024 (lang- en kortlopend)	8.788	650.324	659.112
Nieuwe leningen	-	70.000	70.000
Agio op nieuwe leningen	-	-	-
Aflossingen	1.266	23.739	25.005
Vrijval agio leningen	-	193	193
<b>Stand per 31 december 2024 (lang- en kortlopend)</b>	<b>7.522</b>	<b>696.392</b>	<b>703.914</b>

- Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 24.584
- Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 679.330

De reële waarde van de leningen ultimo 2024 is € 752 miljoen. Deze berekening is gebaseerd op de Euro Interest Rate Swap (IRS) forward tarieven.

## Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen. De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

VASTRENTENDE LENINGEN OVERHEID	
	31-12-2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	7.522
Gewogen gemiddelde rente	1,97%
Gewogen gemiddelde looptijd	7,3

## Schulden/leningen banken

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende banken. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

VASTRENTENDE LENINGEN BANKEN	
	31-12-2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	688.466
Gewogen gemiddelde rente	2,11%
Gewogen gemiddelde looptijd	22,29

AGIO OP DE LENINGEN	
	31-12-2024
Stand per balansdatum	7.925
Gemiddelde looptijd	37

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Van de leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 691 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen. Onder de leningen is voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen met een totale marktwaarde tot einddatum van € 106 miljoen negatief per 31-12-2024. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gewogen gemiddelde credit spread 0,19%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spreadherzieningen (bedragen x € 1.000)							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Einddatum	Basisrente	Spread	Spread-herziening	Totaal
23	NWB	12-4-2010	14-4-2059	4,030%	0,200%	12-4-2027	11.500
24	BNG	28-9-2011	2-9-2058	3,825%	0,200%	2-9-2025	25.500
25	BNG	1-10-2010	1-10-2060	3,377%	0,230%	1-10-2029	20.000
26	NWB	10-9-2012	1-9-2062	3,979%	0,090%	1-9-2026	10.000
27	BNG	3-4-2012	3-4-2042	2,990%	0,180%	7-4-2026	10.000
<b>Totaal</b>							<b>77.000</b>

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald. Dit is gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

### 1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	49.891	50.806
Verminderings/vermeerderingen	26.752	23.469
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>76.643</i>	<i>74.275</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.986	-1.378
Herwaardering	10.442	3.746
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	47.891	49.891
Verminderings/vermeerderingen	36.208	26.752
<b>Totaal</b>	<b>84.099</b>	<b>76.643</b>

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder de regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. Bij de jaarlijkse waardering van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

### 1.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	1.099	1.104
Overige mutaties	23.485	23.932
<b>Stand per 31 december</b>	<b>24.584</b>	<b>25.036</b>

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Talis maakt ultimo kalenderjaar geen gebruik van de kredietfaciliteit. Talis heeft per 31 december 2024 een multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	4.945	2.188
Pensioen en premies sociale verzekeringen	672	506
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>5.617</b>	<b>2.694</b>

	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	74	61
Vooruit ontvangen huren	1.363	1.542
Niet vervallen rente per 31 december	6.368	5.386
Vakantiedagenverplichting	403	403
Servicekosten	795	714
Rekening courant PV Talis	0	2
Overlopende passiva	8.893	9.467
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>17.896</b>	<b>17.575</b>

## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 237.750. Hieronder valt de jaarlijkse huur van het hoofdkantoor van € 216.100, de looptijd is tot en met 31 augustus 2033. Het restant van afgerond € 18.650 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd korter dan 2 jaar.

### Huurverplichtingen de Binder

Vanaf april 2019 huurt Talis een deel van het voormalig Belastingkantoor van Gemeente Nijmegen voor de verhuur van 117 onzelfstandige woonegelegenheden. Het huurcontract met de gemeente voor de verhuur van de Binder loopt tot september 2027. De hiermee gemoeide jaarlijkse huurverplichting bedraagt €132.512

### Operationele leases

Talis heeft voor 33 auto's leasecontracten afgesloten. De meeste contracten zijn aangegaan in het vierde kwartaal van 2022 en zullen eindigen in 2028..

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren

Te betalen	
Binnen één jaar	€ 231.808
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 635.258

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

Minimale leasebetalingen	€ 264.230
--------------------------	-----------

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen opgenomen.

### Investeringsverplichtingen:

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 32,8 miljoen (2023: 75,9 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting grotendeels tot afwikkeling binnen een periode van twee jaar na balansdatum.

### Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 15,1 miljoen (2023: 7,6 miljoen) voor onderhoud, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot drie jaar plaatsvinden.

### **Saneren grondvervuiling**

De ventilatiemaatregel bij de woning aan de Jan van Speykstraat 34 in Nijmegen functioneert goed, de PER-waarde in de woning is hiermee naar ruim beneden de grenswaarde gedaald. Om dit vast te leggen met een saneringsplan is hier in 2020 een besluit voor aangevraagd bij de gemeente Nijmegen. In 2021 heeft de gemeente ingestemd met het saneringsplan om de saneringsdoelstelling vanaf 2025 elke 5 jaar te monitoren. Wanneer in de toekomst de woning gesloopt dient te worden op het ASW terrein, moet er rekening gehouden worden met een bodemsanering.

### **Lopend geschil**

Met één van onze aannemers loopt een procedure bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen over een van onze grotere renovatieprojecten. Daarbij is er discussie over gestelde tekortkomingen en de financiële afwikkeling.

### **Contracten aannemers**

In 2019 zijn er met 4 ondernemers raamovereenkomsten afgesloten in het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS). De aannemer schrijft voor Talis het meest optimale scenario voor de resterende levensduur van de gebouwen en garandeert de daarvoor te leveren prestaties. Na overeenstemming over het scenario krijgt de aannemer de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar.

### **Heffing saneringsfonds**

Talis zal naar verwachting de komende 5 jaren geen saneringsheffingen hoeven af te dragen aan het WSW. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer boven op de helpen. Er is geen saneringsheffing geheven over 2024.

### **WSW Obligo**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,25% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. De maximale obligoverplichting bedraagt € 18,1 miljoen per 31 december 2024 (€ 17,2 miljoen per 31-12-2023). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

### **Kredietfaciliteit**

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen. Deze faciliteit is aangegaan voor de duur van een jaar maar kan tussentijds worden opgezegd.

### **Eigenbouwerschap**

Talis gaat er in eerste aanleg vanuit dat zij als eigenbouwer kwalificeert voor nieuwbouwprojecten en onderhoudswerkzaamheden. Nieuwbouwprojecten en onderhoudswerkzaamheden waar Talis niet per definitie als eigenbouwer kwalificeert, worden voorgelegd aan de Belastingdienst met het verzoek hier een standpunt over in te nemen. Het is van belang uitsluitel te krijgen of de Belastingdienst Talis aanmerkt als eigenbouwer en derhalve aansprakelijk kan stellen, ingeval de (onder)aannemer onverhoopt niet aan zijn fiscale verplichtingen kan voldoen dan wel heeft voldaan. Bovendien is het uitsluitel op het eigenbouwerschap van belang om te weten of de verleggingsregeling voor de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, of een

gedeelte van het loonkostenbestanddeel van de factuur op de G-rekening van de (onder)aannemer moet worden gestort en of er andere risico beperkende maatregelen getroffen moeten worden in relatie tot de ketenaansprakelijkheid.

### **Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa**

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 369 contracten (2023: 384) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 47,9 miljoen (2023: € 50 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Per 1 januari 2017 is Talis gestopt deze verkoopvorm aan te bieden. Teruggekochte woningen worden regulier doorverkocht of weer in exploitatie genomen.

### **Starters Renteregeling**

Talis heeft tot en met medio 2016 het product Starters Renteregeling toegepast. De initiatiefnemers van deze verkoopvorm hebben medio 2016 deze verkoopvorm beëindigd. Vanaf 1 juli 2016 zijn er geen nieuwe aanvragen meer mogelijk geweest, maar het beheer van de lopende leningen loopt wel door. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Talis de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening. Per 31 december 2024 is er nog één starters renteregeling actief.

### **Karakterpanden**

WBVG beheert karaktervolle panden met collectieve woonvormen in onder andere Nijmegen. Om het voortbestaan van deze woonvorm in Nijmegen te garanderen, bieden WBVG en Talis aan woonverenigingen een mogelijkheid tot overname, waarbij Talis de panden aankoopt en WBVG in vruchtgebruik het beheer voortzet op een wijze die nauw aansluit bij de huidige woonvorm. Tot op heden heeft Talis 22 panden aangekocht. In 2024 zijn er geen nieuwe woningen bijgekomen.

### **Aankoop pand Kolping**

Talis heeft op december 2024 in het hart van de Kolpingbuurt een pand aangekocht met 15 kamers en een bedrijfsruimte. Het transport is gepland eind februarari. Het bedrag is € 830.000 (inclusief aankoopkosten).

## 9.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

2.1 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (HUUROPBRENGSTEN) (X € 1.000)		
	2024	2023
Woningen en woongebouwen	118.001	112.645
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.517	3.098
Huurderving wegens leegstand	-1.216	-1.622
Huurderving wegens oninbaarheid	-164	-598
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>120.138</b>	<b>113.523</b>

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van huurverhoging, mutatie, verkoop, sloop en in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten		
	2024	2023
Gemeente Nijmegen	85.646	81.653
Gemeente Wijchen	34.492	31.870
	<b>120.138</b>	<b>113.523</b>

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	6.831	6.308
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-81	-109
Af: Verrekend / te verrekenen met huurders	-564	-673
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>6.186</b>	<b>5.526</b>

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten en de warmtekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. In deze opbrengsten zit een bedrag begrepen van € 81.000 wegens leegstand.

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2024	2023
Schoonmaken	1.510	1.365
Elektra	595	234
Halverlichting + lift	424	1.736
Waterlevering	418	347
Groenvoorziening	471	393
Glasverzekering	291	277
Diversen	158	139
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>3.867</b>	<b>4.491</b>
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	2.664	1.114
<b>Totaal servicekosten en warmtewet</b>	<b>6.531</b>	<b>5.605</b>

Deze kosten betreffen lasten in het kader van de service- en stookkosten en de warmtewet. Deze worden gecompenseerd door de opbrengsten servicekosten.

2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
	2024	2023
Overige rijksbijdragen	73	15
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>73</b>	<b>15</b>

De overheidsbijdragen bestaan uit subsidies die worden ontvangen vanwege de energetische verbeteringen die gerealiseerd worden.

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	7.515	6.806
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	373	377
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>7.888</b>	<b>7.183</b>

De geactiveerde productie met betrekking tot nieuwbouw ten behoeve van verhuur wordt toegerekend aan de activiteit verhuur en beheer, omdat de gemaakte personeelskosten ook aan deze activiteit zijn toegerekend. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten is gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels. Deze zijn in de grondslagen bij de bedrijfslasten opgenomen en voldoen aan de vereisten vanuit de definities beheer en onderhoud. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
	2024	2023
Planmatig onderhoud	21.124	19.886
Dagelijks en mutatie onderhoud	21.945	17.021
Toegerekende organisatiekosten	11.771	11.211
<b>Totaal</b>	<b>54.840</b>	<b>48.118</b>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie. De lasten onderhoudsactiviteiten voldoen aan de vereisten vanuit de aangescherpte definities beheer en onderhoud.

<b>2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gemeentelijke heffingen	10.097	8.968
Verhuurderheffing	0	-399
Juridische kosten	191	143
Verzekeringskosten	275	268
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	753	291
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>11.316</b>	<b>9.271</b>

Onder deze post worden lasten verantwoord die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden, maar die wel worden veroorzaakt doordat Talis vastgoed heeft.

De post van € 399.000 negatief in de verhuurderheffing betreft een teruggave verhuurderheffing over 2022. De incidentele kosten van €455.000 uit hoofde van een getroffen schikking in 2024 zijn opgenomen onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>2.12 VERKOOPBRENST VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Voormalige huurwoningen	10.026	8.007
Voormalige koopwoningen	3.426	1.213
Bedrijfsruimtes	989	-
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>14.441</b>	<b>9.220</b>

De verkoopopbrengst betreft 35 uit exploitatie genomen woningen (2023: 32 woningen) en 1 bedrijfsruimte. De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

Onder de verkoopopbrengst van voormalige koopwoningen wordt het resultaat verantwoord dat wordt veroorzaakt door de terugkoop en doorverkoop van voormalige koopgarant woningen. In 2023 zijn 4 woningen teruggekocht waarvan de overdracht in 2024 plaats heeft gevonden. In 2024 zijn 11 woningen teruggekocht met de bestemming doorverkoop. Daarvan zijn 5 woningen in 2024 gepasseerd en van de overige 6 woningen zal de overdracht in 2025 plaatsvinden. Daarnaast is bij 1 woning (2023: 1 woning) de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

De verkoop van de bedrijfsruimte is onderdeel van een nieuwbouwproject van Talis, waarbij herontwikkeling tot woningbouw plaats vindt. De verkoopopbrengst van bedrijfsruimte is €128.000 lager dan de boekwaarde.

<b>2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lonen en salarissen verkoopafdeling	112	108
Overige indirecte kosten	552	534
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>664</b>	<b>642</b>

Onder deze post worden de organisatiekosten weergegeven die zijn toe te rekenen aan de activiteit verkoop. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de verkoop van het vastgoed. De toerekening is gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen.

<b>2.14 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Boekwaarde huurwoningen	6.260	6.701
Boekwaarde koopwoningen	2.358	717
Boekwaarde bedrijfsruimtes	1.119	-
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>9.737</b>	<b>7.418</b>

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-52.675	-67.008
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-220	-220
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	8.321	2.365
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.807	2.702
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>-42.547</b>	<b>-62.157</b>

<b>2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
DAEB vastgoed opgeleverde projecten	0	0
DAEB vastgoed in exploitatie	150.272	-175.765
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.350	-10.997
Overige waardemutaties	0	0
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>160.622</b>	<b>-186.762</b>

De marktwaarde 2024 ligt circa 8% hoger dan 2023. Daling van de rente, stijging van de inkomens en verkoop van woningen door beleggers in verband met de invoering van de Wet Betaalbare Huren hebben een prijsopdrijvend effect op de woningen in de vrije sector.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2024	2023
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-277	-101
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-10.442	-3.746
Herwaardering onroerende zaken VOV	13.235	4.737
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden</b>	<b>2.516</b>	<b>890</b>

De mutaties in de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn voornamelijk het gevolg van gunstige ontwikkelingen en schaarste op de woningmarkt in de regio Nijmegen.

## Nettoresultaat overige activiteiten

2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2024	2023
Opbrengst overige dienstverlening	830	813
Opbrengst beheer Binder	376	367
Overige baten	-	-
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.206</b>	<b>1.180</b>

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en beheer Binder.

2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	236	213
Kosten overige dienstverlening	170	144
Kosten beheer Binder	628	928
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>1.035</b>	<b>1.285</b>

Dit betreft de kosten van het servicefonds en intern doorberekende kosten voor administratieve dienstverlening uit hoofde van VVE-beheer en worden hier de kosten inzake het beheer van de Binder verantwoord.

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
	2024	2023
Kosten uit hoofde van treasury	158	135
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	490	441
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	435	364
Kosten strategische beleidskeuze	1.256	1.191
Kosten begeleiding	171	200
Obligohoeffing	196	805
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	90	83
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>2.796</b>	<b>3.219</b>

Dit betreft organisatie kosten uit hoofde van treasury en personeel en organisatie. Tevens worden hier kosten gerubriceerd die betrekking hebben op de jaarverslaggeving en kosten die bijdragen aan de strategische beleidskeuzen zoals de kosten voor het bestuur.

2.21 LEEFBAARHEID		
	2023	2023
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	793	771
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.814	1.963
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>2.607</b>	<b>2.734</b>

Het bedrag voor leefbaarheid is inclusief de toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid.

## Saldo financiële baten en lasten

2.22 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2024	2023
Rente op liquide middelen	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	259	198
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>259</b>	<b>198</b>

2.23 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2024	2023
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	156	161
- Leningen kredietinstellingen *	14.019	11.762
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	211	221
- Geactiveerde rente	-1.376	-1.739
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>13.010</b>	<b>10.405</b>

\* De vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen betreft volledig rentelasten van leningen met een vaste rente.

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,78% (2023: 3,05%).

## 2.24 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2024 bedraagt 4,45% (2023: -3,50%). De effectieve belastingdruk in de jaarrekening wijkt af van het gemiddelde toepasselijke belastingtarief door de volgende oorzaken:

- Permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale resultaatbepaling;
- Het effect van de waardering van de belastinglatenties op tijdelijke verschillen ten aanzien van het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkelingen.

De afwijking van het percentage van de effectieve belastingdruk ten opzichte van het voorgaande jaar wordt veroorzaakt door de vorming van de voorziening groot onderhoud in 2023.

De belastinglast kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Passieve latentie voorziening groot onderhoud	39	9.184
Actieve latentie leningen	1	1
Belastinglast 2020	0	-6.339
Belastinglast 2021	0	-2.184
Belastinglast 2022	-95	4
Belastinglast 2023	-547	6.830
Belastinglast 2024	7.381	0
<b>Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering</b>	<b>6.778</b>	<b>7.496</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		152.470
Waardeveranderingen	-120.463	
Afschrijvingen	-1.250	
Investeringsaftrek	-2	
HIR verkoop woningen	-7.333	
(dis)agio leningen	-4	
Gemengde kosten	46	
Verkoopopbrengsten	2.478	
Desinvesteringen activa ten dienste van exploitatie	-	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-	
Onderhoudslasten	-3.958	
Opwaardering woningbezit	-	
In aftrek beperkte rente	6.678	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		<i>-123.808</i>
Belastbaar bedrag		28.662
Af: Fiscaal compensabele verliezen		-
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>		<b>7.381</b>

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2024	2023
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.111	1.061
	<b>1.111</b>	<b>1.061</b>

Dit betreft de afschrijving van de activa ten dienste van de bedrijfsvoering.

<b>LONEN EN SALARISSEN</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lonen en salarissen	11.889	10.631
Sociale lasten	2.008	1.815
Pensioenpremies	1.510	1.341
Overige personeelskosten (incl. inhuur)	3.265	4.369
	<b>18.672</b>	<b>18.156</b>

Ultimo 2024 had Talis 211 (2023: 211) werknemers in dienst. Gemiddeld hadden we 188,7 (2023: 184,4) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2024 187 (2023: 186). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam.

Het gemiddeld aantal FTE over 2024 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

<b>TEAM</b>	<b>Gemiddeld FTE 2024</b>
Raad van bestuur	2,08
Controller en bestuurlijke ondersteuning	2,66
Bestuursteam	4,39
Leefbaarheid	38,16
Nieuwbouw	2,67
Planmatig onderhoud	20,08
Dagelijks- en mutatieonderhoud	27,11
Verhuur & Verkoop	21,41
Advies & Ondersteuning	22,57
Bedrijfsvoering	32,29
Welkom	15,34
<b>Totaal</b>	<b>188,76</b>

### **Bestuurders en commissarissen**

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- Bestuurders € 572.023 (voorgaand jaar: € 433.452)
- Commissarissen € 104.047 (voorgaand jaar: € 98.665)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- Belaste (on)kostenvergoedingen;
- Sociale premies (zowel verplicht als vrijwillig);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- Winstdelingen en bonusbetalingen (voor Talis niet van toepassing).

## Accountantshonoraria

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

ACCOUNTANTSHONORARIA 2024		
	BDO Audit & Assurance	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	171	171
Andere controleopdrachten	36	36
	<b>207</b>	<b>207</b>

ACCOUNTANTSHONORARIA 2023		
	BDO Audit & Assurance	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	175	175
Andere controleopdrachten	30	30
	<b>205</b>	<b>205</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat jaar zijn verricht.

## Gebeurtenissen na balansdatum

### *Voorjaarsnota: besluit tot huurbevrozing sociale huurwoningen*

Op 17 april 2025 heeft het Kabinet ingestemd met een voorstel uit de Voorjaarsnota tot het instellen van een huurbevrozing voor de jaren 2025 en 2026 in de gereguleerde sector voor sociale huurwoningen. De exacte uitwerking van dit voorstel is nog niet bekend, maar betekent waarschijnlijk dat komende jaren voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. De Tweede Kamer heeft op het moment van opmaken van de jaarrekening nog niet ingestemd met voornoemde maatregel en is op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed. De voorgenomen maatregel heeft, zoals uiteengezet in hoofdstuk 8 'Financieel beleid en beheer' van het bestuursverslag, tevens impact op de toekomstige investeringscapaciteit van Talis.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Er hebben zich na balansdatum geen andere relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

## Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag

## 9.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2024 Voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	BOEKJAAR 2024				BOEKJAAR 2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.731.412	-	-	2.731.412	2.540.628	-	-	2.540.628
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	133.246	-	133.246	-	117.426	-	117.426
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	75.739	18.885	-	94.624	67.046	17.606	-	84.652
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.524	401	-	38.925	30.603	2.037	-	32.640
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.845.675</i>	<i>152.532</i>	<i>-</i>	<i>2.998.207</i>	<i>2.638.277</i>	<i>137.069</i>	<i>-</i>	<i>2.775.346</i>
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.835	-	-	5.835	6.589	-	-	6.589
<i>Som der materiële vaste activa</i>	<i>5.835</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.835</i>	<i>6.589</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6.589</i>
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>								
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	1	-	-	1
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.900	11.476	-15.376	-	4.225	14.116	-18.341	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	135.305	-	-135.305	-	128.938	-	-128.938	-
<i>Som der financiële vaste activa</i>	<i>139.205</i>	<i>11.476</i>	<i>-150.681</i>	<i>-</i>	<i>133.164</i>	<i>14.116</i>	<i>-147.279</i>	<i>1</i>
<i>Som der vaste activa</i>	<i>2.990.715</i>	<i>164.008</i>	<i>-150.681</i>	<i>3.004.042</i>	<i>2.778.030</i>	<i>151.185</i>	<i>-147.279</i>	<i>2.781.936</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	2.173	-	2.173	-	1.535	-	1.535
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	630	29	-	659	636	29	-	665
<i>Som der voorraden</i>	<i>630</i>	<i>2.202</i>	<i>-</i>	<i>2.832</i>	<i>636</i>	<i>1.564</i>	<i>-</i>	<i>2.200</i>
<b>Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	678	48	-	726	673	58	-	731
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.506	149	-	3.655	10.828	487	-	11.315
Overige vorderingen	27	8	-	35	555	25	-	580
Overlopende activa	2.405	26	-	2.431	1.001	47	-	1.048
<i>Som der vorderingen</i>	<i>6.616</i>	<i>231</i>	<i>-</i>	<i>6.847</i>	<i>13.057</i>	<i>617</i>	<i>-</i>	<i>13.674</i>
<b>1.6 Liquide middelen</b>	15.083	400	-	15.483	7.057	400	-	7.457
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>22.329</i>	<i>2.833</i>	<i>-</i>	<i>25.162</i>	<i>20.750</i>	<i>2.581</i>	<i>-</i>	<i>23.331</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.013.044</b>	<b>166.841</b>	<b>-150.681</b>	<b>3.029.204</b>	<b>2.798.780</b>	<b>153.766</b>	<b>-147.279</b>	<b>2.805.267</b>

PASSIVA	BOEKJAAR 2024				BOEKJAAR 2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<b>1.7 Eigen vermogen</b>								
Herwaarderingsreserve	1.535.577	52.130	-52.130	1.535.577	1.378.704	43.950	-43.950	1.378.704
Overige reserves	423.338	76.808	-76.808	423.338	801.953	94.729	-94.729	801.953
Resultaat na belastingen van het boekjaar	145.692	6.367	-6.367	145.692	-221.743	-9.741	9.741	-221.743
<i>Som der eigen vermogen</i>	<b>2.104.607</b>	<b>135.305</b>	<b>-135.305</b>	<b>2.104.607</b>	<b>1.958.914</b>	<b>128.938</b>	<b>-128.938</b>	<b>1.958.914</b>
<b>1.8 Voorzieningen</b>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	91.739	8.338	-	100.077	69.696	1.254	-	70.950
Voorziening latente belastingen	8.827	396	-	9.223	8.789	395	-	9.184
Overige voorzieningen	31	2	-	33	31	2	-	33
<i>Som der voorzieningen</i>	<b>100.597</b>	<b>8.736</b>	<b>-</b>	<b>109.333</b>	<b>78.516</b>	<b>1.651</b>	<b>-</b>	<b>80.167</b>
<b>1.9 Langlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	6.423	-	-	6.423	7.684	-	-	7.684
Schulden aan banken	672.907	-	-	672.907	626.392	-	-	626.392
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.476	3.900	-15.376	-	14.116	4.225	-18.341	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	66.733	17.366	-	84.099	60.205	16.438	-	76.643
<i>Som der langlopende schulden</i>	<b>757.539</b>	<b>21.266</b>	<b>-15.376</b>	<b>763.429</b>	<b>708.397</b>	<b>20.663</b>	<b>-18.341</b>	<b>710.719</b>
<b>1.10 Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	1.099	-	-	1.099	1.104	-	-	1.104
Schulden aan banken	23.485	-	-	23.485	23.932	-	-	23.932
Schulden aan leveranciers	3.126	612	-	3.738	9.725	437	-	10.162
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.385	232	-	5.617	2.577	118	-	2.694
Overlopende passiva	17.206	690	-	17.896	15.615	1.959	-	17.575
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<b>50.301</b>	<b>1.534</b>	<b>-</b>	<b>51.835</b>	<b>52.953</b>	<b>2.514</b>	<b>-</b>	<b>55.467</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>3.013.044</b>	<b>166.841</b>	<b>-150.681</b>	<b>3.029.204</b>	<b>2.798.780</b>	<b>153.766</b>	<b>-147.279</b>	<b>2.805.267</b>

## Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2024 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2024	BOEKJAAR 2024				BOEKJAAR 2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	114.309	5.829	-	120.138	108.071	5.452	-	113.523
Opbrengsten servicecontracten	5.982	204	-	6.186	5.338	188	-	5.526
Lasten servicecontracten	-6.266	-266	-	-6.532	-5.338	-267	-	-5.605
Overheidsbijdragen	73	-	-	73	15	-	-	15
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.489	-398	-	-7.887	-6.930	-253	-	-7.183
Lasten onderhoudsactiviteiten	-52.351	-2.489	-	-55.295	-45.961	-2.157	-	-48.118
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.819	-497	-	-10.861	-8.898	-373	-	-9.271
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>43.439</b>	<b>2.383</b>	<b>-</b>	<b>45.822</b>	<b>46.297</b>	<b>2.590</b>	<b>-</b>	<b>48.887</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.782	4.918	-7.260	14.440	15.904	1.923	-8.607	9.220
Toegerekende organisatiekosten	-637	-27	-	-664	-614	-28	-	-642
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.013	-3.983	7.260	-9.736	-14.525	-1.500	8.607	-7.418
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.132</b>	<b>908</b>	<b>-</b>	<b>4.040</b>	<b>765</b>	<b>-395</b>	<b>-</b>	<b>1.160</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.235	-7.312	-	-42.547	-60.549	-1.608	-	-62.157
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.272	10.350	-	160.622	-175.765	-10.997	-	-186.762
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.102	414	-	2.516	696	194	-	890
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>117.139</b>	<b>3.452</b>	<b>-</b>	<b>120.591</b>	<b>-235.618</b>	<b>-12.411</b>	<b>-</b>	<b>-248.029</b>
Opbrengsten overige activiteiten	1.182	24	-	1.206	1.149	31	-	1.180
Kosten overige activiteiten	-1.011	-24	-	-1.035	-1.260	-25	-	-1.285
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>-111</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-105</b>
Overige organisatiekosten	-2.686	-110	-	-2.796	-3.119	-100	-	-3.219
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.501	-106	-	-2.607	-2.616	-118	-	-2.734
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	362	232	-335	259	320	341	-463	198
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.320	-115	335	-13.010	-10.746	-122	463	-10.405
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.868</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>-12.751</b>	<b>-10.426</b>	<b>219</b>	<b>-</b>	<b>-10.207</b>
<b>Resultaat voor belastingen van het boekjaar</b>	<b>145.826</b>	<b>6.644</b>	<b>-</b>	<b>152.470</b>	<b>-204.828</b>	<b>-9.419</b>	<b>-</b>	<b>-214.247</b>
Belastingen	-6.501	-277	-	-6.778	-7.174	-322	-	-7.496
Resultaat uit deelnemingen	6.367	-	-6.367	-	-9.741	-	9.741	-
<b>Resultaat na belastingen van het boekjaar</b>	<b>145.692</b>	<b>6.367</b>	<b>-6.367</b>	<b>145.692</b>	<b>-221.743</b>	<b>-9.741</b>	<b>9.741</b>	<b>-221.743</b>

## Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2024	BOEKJAAR 2024				BOEKJAAR 2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huurontvangsten	114.333	5.891	-	120.224	109.175	5.505	-	114.680
Vergoedingen	5.763	197	-	5.960	4.372	154	-	4.526
Overheidsontvangsten	73	0	-	73	19	1	-	20
Overige bedrijfsontvangsten	1.633	34	-	1.667	1.186	176	-	1.362
Ontvangen interest	159	231	-335	56	123	340	-463	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>121.962</i>	<i>6.353</i>	<i>-335</i>	<i>127.979</i>	<i>114.875</i>	<i>6.176</i>	<i>-463</i>	<i>120.588</i>
Erfpacht	-26	-1	-	-27				
Betalingen aan werknemers	-15.030	-639	-	-15.670	-13.470	-605	-	-14.075
Onderhoudsuitgaven	-40.569	-2.017	-	-42.585	-36.109	-1.727	-	-37.836
Overige bedrijfsuitgaven	-27.123	-1.282	-	-28.405	-25.812	-1.212	-	-27.024
Betaalde interest	-13.685	-106	335	-13.456	-11.654	-122	463	-11.313
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-283	-4	-	-287	-884	-4	-	-888
Verhuurdersheffing	-	-	-	0	399	-	-	399
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-498	-21	-	-519	-650	-29	-	-679
Vennootschapsbelasting	901	38	-	940	-6.066	-273	-	-6.339
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-96.312</i>	<i>--4.032</i>	<i>335</i>	<i>-100.009</i>	<i>-94.246</i>	<i>-3.972</i>	<i>463</i>	<i>-97.755</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>25.649</b>	<b>2.321</b>	<b>-</b>	<b>27.970</b>	<b>20.629</b>	<b>2.204</b>	<b>-</b>	<b>22.833</b>
(Des)Investeringsactiviteiten								
Verkoopontvangsten bestaande huur	16.798	3.697	-7.260	13.236	15.696	1.923	-8.607	9.011
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	1.271	-	1.271	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa</i>	<i>16.798</i>	<i>4.967</i>	<i>-7.260</i>	<i>14.506</i>	<i>15.696</i>	<i>1.923</i>	<i>-8.607</i>	<i>9.011</i>
Nieuwbouw huur	-56.404	-1.179	-	-57.583	-71.353	-1.799	-	-73.152
Verbeteruitgaven	-13.520	-521	-	-14.041	-18.183	-206	-	-18.389
Aankoop	-4.295	-5.062	5.568	-3.788	-1.250	-6.557	7.528	-278
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.448	-2.766	1.691	-3.523	-1.079	-1.079	1.079	-1.079
Sloopuitgaven	-99	-61	-	-160	-291	-	-	-291
Investerings overig	-337	-14	-	-351	-436	-20	-	-456
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-77.102</i>	<i>-9.603</i>	<i>7.260</i>	<i>-79.446</i>	<i>-92.592</i>	<i>-9.661</i>	<i>8.607</i>	<i>-93.646</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-60.304	-4.636	-	-64.940	-76.896	-7.738	-	-84.635

Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	325	2.640	-2.965	-	325	5.859	-6.184	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>325</i>	<i>2.640</i>	<i>-2.965</i>	<i>-</i>	<i>325</i>	<i>5.859</i>	<i>-6.184</i>	<i>-</i>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-59.979</b>	<b>-1.996</b>	<b>-2.965</b>	<b>-64.940</b>	<b>-76.571</b>	<b>-1.879</b>	<b>-6.184</b>	<b>-84.635</b>
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	70.000	-	-	70.000	102.000	-	-	102.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>70.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>70.000</i>	<i>102.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>102.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-24.393	-	-	-24.393	-38.291	-	-	-38.291
Aflossing ongeborgde leningen	-3.251	-325	2.965	-612	-6.312	-325	6.184	-453
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-27.644</i>	<i>-325</i>	<i>2.965</i>	<i>-25.005</i>	<i>-44.603</i>	<i>-325</i>	<i>6.184</i>	<i>-38.744</i>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>42.356</b>	<b>-325</b>	<b>2.965</b>	<b>44.995</b>	<b>57.397</b>	<b>-325</b>	<b>6.184</b>	<b>63.256</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>8.026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.026</b>	<b>1.454</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.454</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.057	400		7.457	5.603	400		6.003
Geldmiddelen aan het einde van de periode	15.083	400		15.483	7.057	400		7.457

## 9.12 Overige toelichtingen

### Wet normering topinkomens (WNT) Stichting Talis

De WNT is van toepassing op Stichting Talis. Het voor Stichting Talis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000 op basis van klasse H van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### Bezoldiging topfunctionarissen

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

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2024 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	<b>R.P.J. Leushuis</b>	<b>E.M.C.M. Lentjes-de Bruin</b>	<b>J.W.M. van der Meer</b>
Functiegegevens	RvB voorzitter	RvB lid	RvB voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 30/11	01/03 t/m 31/12	01/11 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	185.408	142.755	29.898
Beloningen betaalbaar op termijn	20.948	18.932	3.794
<b>Subtotaal</b>	<b>206.356</b>	<b>161.687</b>	<b>33.692</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	213.265	194.803	38.833
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>206.356</b>	<b>161.687</b>	<b>33.692</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	<b>R.P.J. Leushuis</b>	<b>E.M.C.M. Lentjes-de Bruin</b>	<b>J.W.M. van der Meer</b>
Functiegegevens	RvB voorzitter	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	194.509	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	21.266	n.v.t.	n.v.t.
<b>Subtotaal</b>	<b>215.775</b>	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>215.775</b>	n.v.t.	n.v.t.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

<b>Gegevens 2024</b>	
<i>bedragen x € 1</i>	<b>S.M.E. Deenen</b>
Functiegegevens	Adviseur*
Kalenderjaar	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 t/m 29/02
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	32
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 61.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 7072
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 3.056
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	3.056
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>3.056</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
*Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris in verband met eerdere functie als toezichthouder. De toezichthoudende topfunctie is tot 1 januari 2024 vervuld waardoor deze persoon tot maximaal 1 januari 2028 als topfunctionaris wordt aangemerkt.	

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

<b>Gegevens 2024</b>	
<i>bedragen x € 1</i>	<b>R.P.J. Leushuis</b>
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	RvB voorzitter
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	75.000
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband</b>	75.000
Waarvan betaald in 2024	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

## Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen die over 2024 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Gegevens 2024						
<i>bedragen x € 1</i>	<b>T.H.M. de Wit</b>	<b>M.L. Henderson</b>	<b>B. Peperzak</b>	<b>C. Jonkers</b>	<b>N.J.M. Daniëls-Hendriks</b>	<b>J.A.J.G. van Baars</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/03 t/m 31/12	01/01 t/m 31/05	01/01 t/m 31/12	01/03 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	27960	15.533	7.741	18.640	15.533	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	19.480	9.677	23.300	19.480	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	27960	15.533	7.741	18.640	15.533	18.640
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2023						
<i>bedragen x € 1</i>	<b>T.H.M. de Wit</b>	<b>M.L. Henderson</b>	<b>B. Peperzak</b>	<b>C. Jonkers</b>	<b>N.J.M. Daniëls-Hendriks</b>	<b>J.A.J.G. van Baars</b>
Functiegegevens	Voorzitter	n.v.t.	Lid	Lid	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	n.v.t.	01/01 t/m 31/12	19/06 t/m 31/12	n.v.t.	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	26.760	n.v.t.	17.840	9.465	n.v.t.	17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	n.v.t.	22.300	11.975	n.v.t.	22.300

De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 27.960 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 18.640 mag bedragen voor het jaar 2024 op basis van klasse H. Daarnaast geldt er voor 2024 op basis van de beroepsregel een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC dat de RvC niet mag overschrijden. Dit budget bedraagt 52% van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband. De commissarissen van Stichting Talis conformeren zich aan de VTW-beroepsregel en blijven voor het jaar 2024 ook binnen de gestelde maxima op basis van de VTW-beroepsregel.

## **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nijmegen, 6 mei 2025

Origineel getekend door:

### **Bestuurders Talis**

J.W.M. van der Meer

E.M.C.M. Lentjes – de Bruin

C.J.M.T. Jonkers

N.J.M. Daniels-Hendriks

M.L. Henderson

### **Raad van commissarissen**

T. H. M. de Wit

J.A.J.G. van Baars

# 10

## Overige gegevens

### **10.1 Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van stichting Talis is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

### **10.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina opgenomen

# **Controleverklaring** van de onafhankelijke accountant

**Aan de raad van commissarissen van Stichting Talis**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Talis

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. 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 en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Talis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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 jaarrekeningcontrole 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.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 53,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,45 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,65 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 0,1 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Talis heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 8.5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8, meer specifiek paragraaf 10, van het jaarverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. 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 risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. 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 hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> </ul>

<p>doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p><b>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</b></p>	<p><b>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</b></p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li><li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li><li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li><li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li><li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li></ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
--	--

### Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Talis bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- ▶ **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

### Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

<b>Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie</b>	<b>Onze controleaanpak en observaties</b>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2,9 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Talis.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p>

Talis waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 72 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Talis externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

#### Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

#### Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Talis aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

#### Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Talis toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

#### Observaties

	<p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b></p>	<p><b>Onze controleaanpak en observaties</b></p>
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 88 tot en met 90 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Talis gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);</li> <li>▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.</li></ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Op pagina 90 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.</p>
--	--

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bericht raad van bestuur;
- ▶ Verslag ondernemingsraad;
- ▶ Governancestructuur 2024;
- ▶ Inleiding;
- ▶ We zorgen dat wonen betaalbaar is en blijft;
- ▶ We werken aan wijken waar mensen prettig wonen;
- ▶ We werken aan bouwen en verbouwen;
- ▶ We werken aan duurzame woningen en wijken;
- ▶ We werken aan een organisatie die optimaal presteert;
- ▶ Verslag raad van commissarissen;
- ▶ Financieel beleid en beheer 2024;
- ▶ Overige gegevens.

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 artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Talis vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 toegelaten instelling.

### 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 controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. 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 toegelaten instelling;
- ▶ 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 vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 7 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA

## **Colofon**

### *Uitgave*

© Talis, juni 2025  
Postbus 628  
6500 AP Nijmegen  
T (024) 352 39 11  
welkom@talis.nl  
www.talis.nl

### *Tekst en eindredactie*

Talis

### *Fotografie*

William Moore, Henny van Roomen,  
medewerkers Talis en anderen

De tekst van dit jaarverslag is met de  
grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Aan de inhoud ervan kunnen echter  
geen rechten worden ontleend.

Dit verslag kunt u ook lezen  
op [www.talis.nl](http://www.talis.nl)



Postbus 628, 6500 AP Nijmegen / T (024) 352 39 11 / [welkom@talis.nl](mailto:welkom@talis.nl) / [www.talis.nl](http://www.talis.nl)