



# SAMEN WONEN

Jaarverslag 2022



In het stadsdeel Waalsprong is woon-zorgcomplex Aaron gevestigd. Dit is een gebouw met 91 appartementen. Hier wonen vitale 60-plussers (via Talis), ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag (via ZZG) én jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (via Majstro) samen.

## 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 voor Nijmegen en omstreken onder nummer 10017157.

### Governancecode

*Wij onderschrijven de Governancecode 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 hier voorop. De code en de normen die uit de code voortvloeien, beperken zich niet alleen tot de bestuurders en toezichthouders, 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
Inhoudsopgave	3
<b>Bestuursverslag</b>	<b>5</b>
Voorwoord van Accio	6
Voorwoord van Omslag	8
Bericht raad van bestuur	10
Verslag ondernemingsraad	12
Governancestructuur 2022	14
<b>1 Inleiding - Samenwonen in Aaron</b>	<b>16</b>
<b>2 Samenwerken</b>	<b>19</b>
2.1 Biedingen en prestatieafspraken	19
2.2 Huurdersverenigingen Accio en Omslag	20
2.3 Gebiedsgericht werken	20
2.4 Samenwonen	21
2.5 Huurdersoordeel	21
2.6 Omgang met klachten	21
<b>3 Verhuur en verkoop</b>	<b>23</b>
3.1 Betaalbare huisvesting	23
3.2 Beschikbaarheid van woningen	25
3.3 Verkoop	29
<b>4 Vastgoed</b>	<b>32</b>
4.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders	32
4.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed	33
4.3 Veilig en gezond wonen	35
4.4 Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven	36
4.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud	37
4.6 (Groot) onderhoud	38
4.7 Nieuwbouw	40
4.8 Stijgende bouwkosten	44
4.9 Vastgoed naar type	45
<b>5 Leefbaarheid</b>	<b>46</b>
5.1 Zichtbaar en aanwezig	46
5.2 Sociaal beheer	47
5.3 Samenwerken en verbinden	49
5.4 Initiatieven	51
5.5 Wonen en zorg	52

<b>6</b>	<b>Algemeen</b>	<b>55</b>
6.1	Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten	55
6.2	Planning- en controlcyclus	57
6.3	Ontwikkelingen op ICT-gebied	57
6.4	De organisatie blijft in ontwikkeling	58
6.5	Duurzame inzetbaarheid personeel	59
6.6	Verwachting	61
6.7	Risico's en compliance aan wet- en regelgeving	62
<b>7</b>	<b>Verslag raad van commissarissen</b>	<b>63</b>
7.1	Verslag raad van commissarissen Talis	63
<b>8</b>	<b>Financieel beleid en beheer 2022</b>	<b>71</b>
8.1	Bedrijfsresultaat	71
8.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	72
8.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	73
8.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	73
8.5	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	74
8.6	Financiële sturingsvariabelen	74
8.7	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	76
8.8	Treasury	77
8.9	Wet- en regelgeving	79
8.10	Risicomanagement	80
<b>9.</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>82</b>
9.1	Balans per 31 december 2022	83
9.2	Winst-en-verliesrekening 2022	85
9.3	Kasstroomoverzicht 2022	86
9.4	Algemene toelichting	88
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	89
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	102
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	105
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	107
9.9	Toelichting op de balans	108
9.10	Huuropbrengsten	124
9.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	134
9.12	Overige toelichtingen	140
<b>10.</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>144</b>
10.1	Statutaire resultaatbestemming	144
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	145

# Bestuursverslag

# Voorwoord van Accio

Het bestuur van huurdersvereniging Accio kijkt wederom met tevredenheid terug op het afgelopen jaar 2022. Met name op de prettige, coöperatieve en toch kritische samenwerking met Talis. Dit alles in uitstekende harmonie. De geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet van bestuur, management en medewerkers van Talis, wordt door Accio zeer gewaardeerd en heeft ons wederom de kans gegeven om te groeien. Na zes jaar acteren en leren is ons portuur om het serieuze gesprek aan te gaan gegroeid, en worden wij meer serieus genomen door en de gemeenten Wijchen en Nijmegen. Dit zowel in het ambtelijk tripartite als tijdens het bestuurlijk overleg.

## *In 2022 is er een aantal hoogtepunten te noemen:*

- De fusie van Talis met collega-corporatie WoonGenoot heeft Accio de mogelijkheid en de uitdaging gegeven om de belangen van alle huurders van Talis te behartigen.
  - Evaluatie van het functioneren van het bestuur en de werkgroepen van Accio.
  - Prestatieafspraken:
- In het kader van de prestatieafspraken en de samenwerkingsovereenkomst zijn in 2022 drie thema's behandeld: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- Accio is verheugd dat de portefeuille zorg is gecombineerd met wonen omdat deze portefeuille een belangrijk onderdeel is van de "inclusieve en leefbare wijk".
- In Wijchen zijn duidelijke prestatieafspraken bereikt.
- Accio is in Wijchen betrokken bij de opzet voor meerjarige prestatieafspraken.
  - Nationale Prestatieafspraken
- De per 1 juli ondertekende Nationale Prestatieafspraken zullen invloed hebben op de lokale afspraken, doch Accio stelt de lokale afspraken als primair.
- De voorzitter van Accio zal, in samenwerking met de Woonbond, de regionale belangen vertegenwoordigen.
  - RvC en RvB
- We hebben goede, constructieve gesprekken gevoerd met de 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.

De afgelopen jaren zijn Accio en Talis bijzonder gegroeid in de samenwerking in de gehele keten. We blijven elkaar coöperatief, constructief maar ook kritisch bejegenen. Dit willen wij in 2023 voortzetten. Daarvoor is er gezamenlijk een "participatiekalender" opgesteld. Dit in combinatie met de door Accio opgestelde participatiekalender. Accio staat voor een goede, veilige, inclusieve, comfortabele en betaalbare woonomgeving voor alle bewoners en huurders van Talis, maar heeft ook oog voor de woningzoekenden welke door wettelijke beperkingen of status buiten de boot vallen. Wij blijven ons sterk maken voor een goede woning voor alle huurders van Talis.

Onze voorzitter Riek Janssen heeft aangegeven dat zij per 1 september 2022 terugtreedt als voorzitter van Accio. Wij zijn zeer dankbaar voor haar jarenlange, gewaardeerde en gepassioneerde inzet voor de huurders van Talis en Accio.

*In 2022 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:*

<b>Riek Janssen</b> – tot 1 september 2022 Voorzitter
<i>Prestatieafspraken Wijchen, Huisvesting jongeren, Ouderen en speciale doelgroepen, Leefbaarheid.</i>
<b>Hans Heinink</b> – tot 1 juni 2022 Penningmeester/Secretaris en vanaf 1 september Voorzitter/Secretaris
<i>Prestatieafspraken Nijmegen &amp; Wijchen, Huur &amp; Vastgoedbeleid, Betaalbaarheid/beschikbaarheid, Ontwikkelingen middenhuur, Netwerkbeheer, ICT, Professionalisering Accio.</i>
<b>Hans Peters</b> – vanaf 1 juni 2022 Penningmeester
<i>Duurzaamheid, Professionalisering Accio, ICT.</i>
<b>Pim van Ginneken</b>
<i>Leefbaarheid, Prestatieafspraken Nijmegen, Huurbeleid.</i>

# Voorwoord van Omslag

Terugkijkend was 2022 een veelbewogen jaar. Oorlog, energie- en stikstofcrisis en veel mensen met zorgen of ze hun huur en de boodschappen nog wel konden betalen. Extra belangrijk was daarom voor het bestuur van Omslag om ons meer bezig te houden met de thema's betaalbaar en duurzaam wonen.

2022 was ook het jaar van de fusie tussen Woongenoot en Talis. Via een enquête is aan de bewoners gevraagd wat de positie zou moeten zijn van Omslag. De bewoners hebben aangegeven dat zij het belangrijk vinden dat Omslag hun belangen blijft vertegenwoordigen; met veel enthousiasme blijven wij dit doen! De mening van de bewoners doet ertoe en is voor ons belangrijk.

Een dieptepunt voor het bestuur van huurdersvereniging Omslag was het overlijden van ons zeer gewaarde bestuurslid en penningmeester Peter Dinissen. Het bestuur van HV Omslag heeft in Peter een bevlogen bestuurslid en een waardevolle vrijwilliger verloren. Zijn bijdrage zullen we nooit vergeten. Wij zijn dankbaar voor wat Peter voor onze vereniging heeft betekend.

Omslag is door het management en de medewerkers van Talis warm ontvangen. Er is een gelijkwaardige samenwerking, met respect en begrip voor elkaar, en korte lijnen. Op die manier kunnen we belangen van de huurders goed vertegenwoordigen. Ook zijn er regelmatig overleggen om af te stemmen met huurdersvereniging Accio, elkaar te informeren en met elkaar samen te werken. Omslag zal deze samenwerkingen vol enthousiasme voortzetten in 2023.

In 2022 heeft het werkgebied van Omslag zich uitgebreid naar de gemeente Wijchen. De leden hebben zich uitgesproken dat Omslag zich in zou moeten zetten voor alle huurders van Talis. Een belangrijke ontwikkeling waardoor Omslag ook de belangen voor de huurders in Wijchen kan behartigen. We zijn hier trots op en verwelkomen onze nieuwe leden van harte.



Zoals eerder gezegd was 2022 een moeilijk jaar voor veel mensen; het leven is vele malen duurder geworden met alle prijsstijgingen en dit voelen mensen in hun portemonnee. Een warm huis is een van de eerste levensbehoeftes; het bestuur van Omslag zal zich voor 2023 wederom gaan richten op de thema's betaalbaar en duurzaam wonen. Een goed geïsoleerd huis helpt bij het laag houden van de energierekening.

Daarnaast gaan wij in 2023 uiteraard door met het vertegenwoordigen van de belangen van onze huurders en wij zien dit positief tegemoet met onze samenwerkingen met Talis, Accio, en de gemeentes Nijmegen en Wijchen.

*Met het toetreden van twee kandidaat bestuursleden is het bestuur van Omslag weer compleet en en bestond op 31 december 2022 uit de volgende leden:*

<b>Marc Snippert</b>
voorzitter
<b>Anja Kleyne</b>
bestuurslid
<b>Nicole Cobussen</b>
kandidaat bestuurslid
<b>Jan Bugter</b>
kandidaat bestuurslid en penningmeester

# Bericht

## raad van bestuur

### **Samen werken aan grote ambities**

**Verdubbelen van de woningbouw, versnellen van de verduurzaming, een forse huurverlaging voor de lage inkomens, een impuls op de leefbaarheid en meer woningen voor ouderen en aandachtsgroepen. Dat zijn de ambities die woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk vastlegden in de nationale prestatieafspraken als tegenprestatie voor het vervallen van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023. De volkshuisvesting staat hiermee op de kaart als belangrijke maatschappelijke partner van een aantal grote opgaven in ons land. In onze regio Arnhem-Nijmegen werken we vanuit een samenwerkingsverband met achttien corporaties, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland samen aan deze opgaven.**

Wij zien het belang van de vele opgaven. Het biedt een antwoord op een groot aantal uitdagingen, waar we op dit moment mee te maken hebben. De verduurzamingsopgave die bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen, de grote vraag naar betaalbare huurwoningen en de bijdrage aan de wijken waar mensen plezierig kunnen wonen. Als Talis staan we hier positief tegenover. En met de teruggave van de verhuurdersheffing hebben we de financiële middelen om ons nog meer te kunnen inzetten voor onze maatschappelijke opgaven.

We vragen echter ook aandacht voor wederkerigheid. Het lijkt er soms op alsof we op afstand worden gemonitord op aantallen en cijfers, waarbij voorbij wordt gegaan aan de kwaliteit en het samenwerken. De grote prijsstijgingen in de markt, de hogere landelijke belastingen, provinciale en gemeentelijke heffingen en de personeelstekorten kunnen ons stevig in de weg zitten. En dan hebben we het nog niet over de maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen, zoals de stikstofruimte en flora- en faunawetgeving. Wij doen een oproep aan overheden, marktpartijen en andere betrokkenen om samen met ons te werken aan de opgaven. Snelle vergunningsprocedures, ambtelijke ondersteuning om bouwplannen te realiseren en voldoende, betaalbare bouwlocaties helpen ons hierbij.

Het samenwerken stond op veel fronten centraal in 2022. Vanaf 1 januari bundelden Talis en WoonGenoot hun krachten en gingen we samen verder. Samen kunnen we nog beter antwoord bieden op de vraagstukken die spelen in Nijmegen en Wijchen. En sinds de fusie werken we naast Accio ook samen met Omslag en zijn we blij met twee zeer betrokken organisaties die de belangen van onze huurders behartigen.

*Raad van bestuur van Talis,  
Ronald Leushuis*



Ook in de wijken werken we steeds meer samen. Met onze partners, met onze huurders en we faciliteren ook de samenwerking tussen huurders onderling. Zoals bijvoorbeeld in Aaron, waar vitale 60-plussers, ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking samenwonen. In Wijchen werkten we aan Alba, waar we ouderen de mogelijkheid bieden om te verhuizen naar een appartementengebouw in hun buurt, waar ook een ontmoetingsruimte komt. En we werkten samen met de Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen aan de voorbereiding van NDW21; een nieuwe inclusieve buurt in Nijmegen waar je kunt wonen, ondernemen en ontmoeten.

Met onze RGS-partners werken we samen aan het onderhouden en verduurzamen van onze woningen, zoals in Leuvenbroek, de Benedenstad en Valendries. We leren we van elkaar, bijvoorbeeld tijdens een kennissessie over circulair bouwen. En we spelen in op de woonwensen van onze huurders, door ze vroegtijdig naar hun mening te vragen. Voor de maisonnettes Meijhorst leidde dit tot een beter onderhoudsplan met aandacht voor de schoonheid van ons bezit. Ook gingen we dit jaar verder met woningdelen, waarbij twee woningzoekenden samen in één woning gaan wonen.

Het samenwonen doen wij vanaf oktober 2022 ook zelf. Ons nieuwe kantoor delen we met welzijnsorganisatie Bindkracht10 en we delen het dak met het WerkBedrijf Rijk van Nijmegen. Door samen te wonen zijn de lijnen korter en zien we mogelijkheden om meerwaarde te bieden voor onze huurders.

Om ons werk te kunnen blijven doen moet natuurlijk de basis op orde zijn. In de organisatie werkten we daarom met een nieuw softwaresysteem, dat onze processen ondersteunt en ons helpt om beter en sneller te kunnen werken. Efficiënter, maar vooral effectiever om het goede te doen voor onze huurders. Het biedt huurders ook de ruimte om straks meer zaken zelf te regelen. De huurder centraal en het uitgaan van de kracht van de huurder is ook een belangrijk thema in ons nieuwe ondernemingsplan, dat we in 2022 voorbereidden.

In een veranderende wereld blijven wij een stabiele koers varen. Ook de komende jaren kun je weer op ons rekenen als een maatschappelijk verankerde, betrouwbare volkshuisvester. Voorop staat altijd dat wij mensen een betaalbaar en goed thuis willen geven in een buurt waar mensen plezierig kunnen wonen. Hier werken we aan, met een organisatie waarin mensen enorm gemotiveerd zijn. Met elkaar, met de (toekomstige) huurders en onze partners zetten wij dat stapje extra voor de huurders.

*Ronald Leushuis  
Raad van bestuur Talis*

# Verlag

## ondernemingsraad

De ondernemingsraad had een goed jaar. Een bijzonder jaar, met veel grote aandachtspunten. Denk aan de fusie per 1 januari, de verhuizing in oktober en de implementatie van een nieuw ERP-pakket.

Door de fusie van Talis en WoonGenoot fuseerde de ondernemingsraad ook. Van de ondernemingsraad van WoonGenoot besloot één van de drie leden niet mee in te stappen, een tweede vertrok in april. Eén collega (Charlotte) is gebleven.

### Samenstelling

De OR bestond geheel 2022 uit aanvankelijk acht en toen zeven personen, in onderstaande samenstelling:

<b>Pim Thoonen</b> , voorzitter
<i>Adviseur duurzaamheid in team Advies &amp; Ondersteuning</i>
Lid van de OR sinds 2019
<b>Leon Verbeek</b> , vicevoorzitter
<i>Adviseur SAP in team Bedrijfsvoering</i>
Lid van de OR sinds 2018
<b>Maria Meijaard</b> , secretaris
<i>Nieuwbouwconsulent in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2019
<b>Rosita Wijnveld</b>
<i>Consulent dienstverlening in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2021
<b>Frits Isenbügel</b>
<i>Medewerker Kwaliteit in team Vastgoed</i>
Lid van de OR sinds 2021

<b>Serland Raof</b>
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR sinds 2020
<b>Charlotte van Gennip</b>
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR WoonGenoot sinds 2021, sinds 2022 bij Talis
<b>Gerben Kropman</b>
<i>Technisch beheerder in team Vastgoed</i>
Lid van de OR WoonGenoot sinds 2002, sinds 2022 bij Talis, vertrokken per april 2022

### Vergaderingen

De ondernemingsraad heeft dit jaar zeven keer zelf vergaderd. Er hebben zeven overlegvergaderingen met de bestuurder plaatsgevonden. Na het jaar 2021, waarin het merendeel van deze overleggen online plaatsvond, waren de meeste vergaderingen in 2022 weer op kantoor.

Er hebben twee algemene overlegvergaderingen in aanwezigheid van twee leden van de raad van commissarissen (RVC) plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering is gezamenlijk een half jaar teruggeblikt en een half jaar vooruitgekeken. Ook heeft de OR een overleg gehad met de bedrijfsarts.

### Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR heeft in 2022 twee adviesaanvragen ontvangen:

- Aanschaf en implementatie van Tobias
- Wijziging organisatorische ophanging administratie P&O en salarisadministratie

### Ook is gevraagd instemming te verlenen op zes verzoeken:

- Uitvoeren RI&E, onderdelen ARBO en veiligheid
- Feestdagenregeling
- Vergoeding woon-werk-kilometers
- Geactualiseerde documenten/zaken m.b.t. integriteit
- Aangepast verzoek vergoeding woon-werk-kilometers
- Geactualiseerd agressieprotocol

De ondernemingsraad heeft na goed overleg met alle verzoeken kunnen instemmen.

Naast de adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en de jaarlijks terugkerende onderwerpen op het spoorboekje, zijn gedurende het jaar ook andere zaken besproken, waarbij het ERP-project elke keer op de agenda stond. De werkdruk van de betrokken collega's werd daarbij besproken.

### Verkiezingen

In verband met het vertrek van Pim, Sermand en Leon en de aflopende termijn van Maria, krijgt de OR er per 2023 drie nieuwe leden bij. De verkiezingen waren in december en hebben drie nieuwe kandidaten opgeleverd: Jurre Engbers, Astrid van der Kleij en Naomie Vermeij. Ook Maria Meijaard is herkozen.

# Governance- structuur 2022

Jaarlijks passen we - indien nodig - ons statuut en diverse reglementen aan in lijn met de Governance Code voor woningcorporaties en de Woningwet. In 2022 is het reglement RvC Stichting Talis en het reglement RvB Stichting Talis aangepast in lijn met de modellen van Aedes. Hiermee zijn deze reglementen weer in lijn met wijzigingen in de Woningwet en de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR). Dit leidde ook tot een actualisatie van de statuten Stichting Talis. Deze geactualiseerde versie is aangeboden aan de Aw en nog niet vastgesteld. Ook is het Treasurystatuut geactualiseerd, omdat in dit statuut is opgenomen dat het tenminste eenmaal in de vijf jaar geactualiseerd wordt. Inhoudelijk waren er bijna geen wijzigingen ten opzichte van het statuut 2017. De visie op toezichthouden is vernieuwd, wat heeft geleid tot het document Visie op Toezicht 2022; Zo zien we dat bij Talis! De wens tot vernieuwing kwam voort uit de zelfevaluatie van de RvC in 2021. In 2022 hebben alle medewerkers, bestuur en RvC de vernieuwde gedragscode Talis ondertekend. Deze nieuwe gedragscode is een tastbare uitkomst van een breed ingezet proces over integriteit. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- & controlcyclus, training en gesprek. Dit zetten we in 2023 voort. Op onze website staat onze gedragscode, de klokkenluidersregeling en een toelichting hierop (Toelichting Regeling melding misstand woningcorporaties).

## **Bestuursmodel Talis**

We hebben onze governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel: een raad van bestuur (RvB) met twee bestuurders en een raad van commissarissen (RvC) van vijf personen. In verband met de fusie van WoonGenoot en Talis d.d. 1 januari 2022, werd de RvC per 2022 aangevuld met twee nieuwe leden voor de periode van minimaal één jaar. Per 1 augustus 2022 nam een RvC-lid afscheid gezien zijn nieuwe aanstelling als bestuurder bij een woningcorporatie. Vanaf 2023 zal door natuurlijk verloop de RvC weer teruggebracht worden naar vijf leden. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurders en de RvC zijn vastgelegd in statuten, die verder zijn uitgewerkt in een reglement bestuur Stichting Talis en een reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis. Deze documenten staan op onze website.

In 2022 zijn er geen personele wijzigingen binnen de RvB geweest. De heer Leushuis is herbenoemd als voorzitter Raad van Bestuur Talis voor bepaalde tijd van 1 juli 2022 tot 1 juli 2026.

De heer Leushuis en mevrouw Lubbers hebben ook in 2022 ingezet op het versterken van de eigen deskundigheid met o.a. onderstaande opleidingen en bijeenkomsten.

<b>De heer R. P. J. (Ronald) Leushuis</b>	
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.	
<b>Relevante nevenfuncties:</b>	
• <i>NSOB Waarden van Wonen</i>	
• <i>raad van advies HAN Fair Health</i>	
<b>PE-punten 2022:</b>	<b>66,5</b>

<b>Mevrouw M.G. (Margje) Lubbers</b>	
Benoemd tot lid RvB vanaf 1 oktober 2021 voor een bestuurstermijn van vier jaar.	
<b>Relevante nevenfuncties:</b>	
• <i>bestuurslid Stichting Volksbelang tot 1 oktober 2021</i>	
• <i>lid Soroptimist International Club Nijmegen</i>	
<b>PE-punten 2022:</b>	<b>70</b>

In 2022 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstreming tussen bestuurders, Talis en haar stakeholders.

De beloning van de bestuurders is conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) vastgesteld. Op basis van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting vallen wij onder bezoldigingsklasse H. Het Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT is hierop gebaseerd. Dit beleid is dit jaar integraal gecheckt op actualiteit. Er zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan. In de jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

De RvB heeft het jaarverslag over het jaar 2021 ter vaststelling voorgelegd aan de RvC. De RvC heeft de stukken tijdens de vergadering van 10 mei 2022 besproken, waarbij kennis is genomen van de bevindingen in het accountantsverslag van BDO. Mede op grond van deze bevindingen stelt de RvC het jaarverslag vast.

# 1 Inleiding

## Samenwonen in Aaron



*In het jaarverslag van 2022 staat Woonzorgcomplex Aaron centraal. Dit complex, in het Nijmeegse stadsdeel Waalsprong in de nieuwe wijk Hof van Holland, is in het voorjaar van 2022 geopend. Het is een gebouw met 91 appartementen. Hier wonen vitale 60-plussers, ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag én jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Een unieke plek, waar mensen samenwonen en naar elkaar omkijken.*





### **Bij elkaar wonen leidt tot meer contact**

Dat is het idee achter het nieuwe woonzorgcomplex Aaron in Nijmegen van woningcorporatie Talis in samenwerking met ZZG-zorggroep en woongroep Majstro. Vitale senioren, ouderen met een zorgvraag en jongeren met een meervoudige beperking wonen allemaal zelfstandig en krijgen de zorg die ze nodig hebben. Elke groep heeft een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. We hopen zo te stimuleren dat bewoners naar elkaar omkijken en elkaar helpen. En zo mogelijk vereenzaming kunnen voorkomen, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

### **Samen met partners werken aan verbinding**

Samen met Hogeschool Arnhem Nijmegen betrekken we ook de buitenwereld bij het stimuleren van de sociale interactie. Zij helpen bijvoorbeeld bij het inrichten van de ontmoetingsruimte. En welzijnsinstelling Club Goud denkt mee hoe ouderen verbonden blijven met de samenleving.

### **Nieuwe wijk in ontwikkeling**

De woningen in complex Aaron zijn de eerste woningen die zijn opgeleverd in een wijk waar nog volop wordt gebouwd. Naast koop- en huurwoningen komt er een gezondheidsplein, een sporthal, horeca en meerdere winkels. Aaron staat midden in een woongebied dat volop in ontwikkeling is, waar ook Talis de komende jaren meerdere projecten realiseert.

### **Opgaven komen samen**

In woonzorgcomplex Aaron komen een aantal van onze opgaven samen. Werken aan antwoorden op de maatschappelijke vraagstukken rondom zorg en wonen kunnen we niet alleen. Daarom werken we samen met partners als gemeente, zorginstellingen en natuurlijk de bewoners zelf, aan een vitale gemeenschap.



# 2

## Samenwerken

Elke dag werken we samen met onze partners in wijken aan duurzame en vitale leefgemeenschappen. Met de gemeente Wijchen en gemeente Nijmegen werken we samen met collega corporaties en met onze huurdersvereniging aan de prestatieafspraken. Met onze partners werken we samen om deze afspraken in te vullen en daarbij betrekken we onze huurders. Intern bouwen we aan gebiedsteams waarin medewerkers klaar staan voor onze huurders en de opgaven die er liggen.

### 2.1 Biedingen en prestatieafspraken

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 2022 in lijn met de meerjarige afspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt.

In 2022 hebben we de prestatieafspraken Wijchen samen met onze huurdersvereniging Accio en de gemeente vernieuwd (2023-2026) en aangescherpt. Met de gemeente Wijchen, woningcorporatie De Kernen en haar huurdersvereniging en huurdersvereniging Accio hebben we de meerjarige prestatieafspraken op de thema's "leefbaarheid" en "huisvesten specifieke doelgroepen" nader uitgediept met themasessies. Het verder uitdiepen is door alle partijen als zeer positief ervaren.

De Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025 Nijmegen is samen met gemeente Nijmegen, Portaal, Woonwaarts, SSH& en ieders huurdersvereniging in 2020 opgesteld en wordt jaarlijks verlengd. Ook het afgelopen jaar pasten onze behaalde resultaten binnen de Samenwerkingsagenda. Voor 2023 wordt de Samenwerkingsagenda zonder inhoudelijke wijzingen doorgezet.

#### Nationale prestatieafspraken

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar staan bindende Nationale Prestatieafspraken tegenover. Deze nieuwe prestatieafspraken zorgen voor Talis voor nieuwe uitdagingen. We volgen de impact van de afspraken. De prestatieafspraken zijn gericht op huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens. Hier hebben we ons huurbeleid voor 2023 op aangepast.

Daarnaast zit in de nationale prestatieafspraken een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen. Er wordt geïnvesteerd in woningverbetering, het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen en versterking van leefbare wijken. Dit gaat in de komende jaren verder geconcretiseerd worden.

## 2.2 Huurdersverenigingen Accio en Omslag

Vanaf 1 januari 2022 hebben we niet één, maar twee huurdersverenigingen: Accio en Omslag. Dit is een gevolg van de fusie in 2021 tussen Talis en WoonGenoot. Begin dit jaar hebben ze onder leiding van een externe, onafhankelijke adviseur onderzocht of zij willen fuseren. Samen zijn Accio en Omslag tot de conclusie gekomen dat ze dat nu niet gaan doen. Samen met beide verenigingen hebben we vervolgens nagedacht hoe we op een zo slim mogelijke manier kunnen samenwerken. De afspraken hiervoor zijn in een zogenaamd “spoorboekje” verwoord.

Beide verenigingen waren en blijven gesprekspartner bij de prestatieafspraken en huurbeleid. Verder hebben wij ze aangehaakt op lopende en actuele dossiers, zoals het nieuwe ondernemingsplan, het digitale huurdersportaal, de nieuwe huisvesting en energiebesparing. Ook hebben we informatie uitgewisseld over de proceskant van de Nationale Prestatieafspraken toen deze in ontwikkeling waren.

Binnen de verenigingen zijn diverse wijzigingen geweest. Zo heeft de voorzitter van Accio afscheid genomen, waardoor deze functie vacant is. Beide verenigingen hebben een nieuwe penningmeester (in spé). De leden van Omslag hebben ingestemd met een verbreding van de focus van de vereniging: Omslag is er niet alleen voor de voormalige huurders van WoonGenoot, maar vanaf nu voor alle huurders van Talis. Het werven en in positie zetten van actieve- of bestuursleden en het minder kwetsbaar maken van de huidige besturen zijn voor beide verenigingen aandachtspunten.

Eind 2022 had Accio drie bestuursleden en 1.850 leden. Afgelopen jaar zijn er 140 leden bijgekomen en hebben er 130 leden opgezegd, door bijvoorbeeld mutatie/verhuizing. Het bestuur van Omslag heeft twee leden en de vereniging ruim 1.700 leden, Huurders van WoonGenoot werden automatisch lid.

## 2.3 Gebiedsgericht werken

We werken dagelijks op verschillende manieren aan een goede dienstverlening voor onze huurders en woningzoekenden. Dienstverlening wordt via de Aedes Benchmark jaarlijks in beeld gebracht. Maar dienstverlening is niet alleen huurdertevredenheid. Het gaat ook juist om het betrekken van onze huurder. Het persoonlijk contact zoeken en zichtbaar en aanwezig zijn. We willen onszelf verplaatsen in onze huurder. Hoe luisteren we echt en hoe zorgen we voor de menselijke maat? We vragen dit niet alleen van onszelf, maar ook van onze partners die namens ons dagelijks met onze woningen bezig zijn. Het heeft voortdurend onze aandacht en komt in alle processen samen, van welkom en verhuur, tot leefbaarheid en vastgoed. Om multidisciplinair werken te stimuleren zetten we in op gebiedsgericht werken.

We werken nu bijna twee jaar gebiedsgericht. In de gebiedsteams bouwen we aan een meer integrale samenwerking tussen de drie primaire processen en de RGS-partners. Ook komt dit onze beleidsvorming en bedrijfsvoering ten goede. We hebben geconstateerd dat de ontwikkeling en de teamvormingsfase per gebiedsteam verschilt. We hebben de ontwikkelbehoefte per team opgehaald en we gaan dit gebruiken om gericht de teams in hun ontwikkeling(sfase) te ondersteunen. We kijken hierbij ook naar de omvang en samenstelling van de huidige teams.

## 2.4 Samenwonen

Een voorbeeld van samenwerken is ook het samenwonen met Bindkracht10 in ons nieuwe kantoor. Vanaf 3 oktober werkten we voor het eerst fysiek samen met Bindkracht10 op onze nieuwe locatie. De verbouwing, inrichting en samenwerking met Bindkracht10 in de aanloop naar de inhuizing is naar volle tevredenheid verlopen. We maken gebruik van dezelfde kantoorfaciliteiten en komen elkaar tegen bij het koffiezetapparaat. We zoeken elkaar op en onderzoeken waar we elkaar kunnen versterken. We hebben samen ook ingezet om gastvrouwen en gastheren te introduceren bij de centrale entree van ons kantoorpand. Zij ontvangen onze huurders, gasten en relaties. We doen dit via de piezo-methodiek (inmiddels “groeien door doen” geheten) van Bindkracht10. Bij die methode kunnen mensen zich in 5 fasen ontwikkelen naar een voor hun gewenste en passende rol in de maatschappij. Op een plek dichtbij kan de bewoner leren en vrijwilliger worden maar ook zelf iets brengen. De mogelijkheden worden afgestemd op zijn of haar talenten en mogelijkheden. De focus ligt op veiligheid, ontwikkeling, leren en wederkerigheid.

## 2.5 Huurdersoordeel

Onze dienstverlening wordt gemonitord via KWH en rapporteren wij via de Aedes-benchmark. In de onderstaande tabel staan de huidige cijfers. Dit is de eerste samengestelde benchmark waarin zowel cijfers van Talis als WoonGenoot zijn verwerkt. De cijfers van de benchmark gaan over een periode van september 2021 tot en met augustus 2022.

	Benchmark 2020		Benchmark 2021		Benchmark 2022	Gemiddelde sector
	Talis	WoonGenoot	Talis	WoonGenoot	Talis	
Nieuwe huurder	7,9	8,1	7,7	8,2	7,6	7,7
Reparaties	7,4	7,9	7,4	7,6	7,3	7,7
Vertrokken huurder	7,4	8,3	7,2	7,2	7,3	7,6

De cijfers voor het onderdeel nieuwe huurders en reparaties zijn gedaald. Alleen het proces ‘vertrokken huurder’ scoort hoger dan het afgelopen jaar. Uit onze analyse hebben we geconstateerd dat we aandacht moeten blijven geven aan de communicatie tussen ons en de huurder en hoe we onze huurder meenemen in de verschillende processen. In het kader van de ‘huurder centraal’ worden hiertoe in 2023 verschillende acties in gang gezet.

## 2.6 Omgang met klachten

In 2022 hebben we 51 officiële klachten ontvangen (47 in 2021). Er zijn ook nog 3 klachten vanuit 2021 in dit jaar afgehandeld. Aan het eind van 2022 zijn er nog 8 klachten niet afgerond.

De 51 officiële klachten betreffen:

- Technische staat van de woning (renovatie/reparatie): 16
- Klachten die betrekking hebben op Leefbaarheid: 5
- Klachten over medewerkers: 3
- Klachten over communicatie: 22
- Klachten over beleid: 5

Naast officiële klachten ontvangen we ook meldingen die bij het bestuur binnenkomen waarin onvrede wordt geuit. In 2022 gaat het over 35 meldingen (48 in 2021). Hiervan gaan 12 meldingen over de technische staat van de woning, 11 meldingen hebben betrekking op leefbaarheid, 3 over communicatie en 9 over ons beleid.

Het proces van de afhandeling van klachten en meldingen staat op de agenda bij de medewerkers kwaliteit. Zij behandelen deze en vestigen de aandacht op de communicatie en het niet nakomen van afspraken door collega's.

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. In 2022 zijn er 2 klachten afgehandeld vanuit 2021. Beiden zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Daarnaast zijn er dit jaar 7 klachten over ons ingediend (11 in 2021). 1 hiervan is niet opgenomen door de klachtencommissie omdat deze was verjaard. Voor de overige 6 klachten is er een zitting geweest en zijn er 2 klachten deels gegrond/deels ongegrond verklaard, 1 klacht was gegrond en 2 klachten waren ongegrond. Bij 1 klacht is er geen uitspraak gedaan maar een advies uitgebracht.

Periodiek worden de belangrijkste leerpunten uit de klachten gedestilleerd en gedeeld binnen de teams.

# 3 Verhuur & verkoop

We blijven ons inzetten voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen voor onze doelgroep. Dit doen we door het opleveren van nieuwbouw. En door het realiseren van woonconcepten met een flexibel en tijdelijk karakter zoals NDW21, waarvan de oplevering in 2023 gaat plaatsvinden. Daarnaast zijn we het afgelopen jaar kleinschalig gestart met woningdelen. Ten behoeve van de doorstroming verhuren we woningen in het middeldure huursegment uit onze verkoopvijver en blijven we beperkt woningen verkopen. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de regio krijgen zowel bij verkoop als bij de middeldure huur voorrang. Ook hebben we het afgelopen jaar deelgenomen aan een provinciaal project waarbij middels de inzet van een verhuiscoach de doorstroming van 55+ers wordt bevorderd. En we blijven huurders faciliteren bij woningruil. Ten behoeve van de betaalbaarheid passen we een gematigd huurbeleid toe en bieden we maatwerk bij betalingsproblemen en/of bieden we preventief budgetcoaching of een voorzieningencheck aan. Ook nemen we deel aan vroegsignalering in de gemeente Wijchen en Nijmegen. En we continueren het sociaal minnelijke traject bij onze deurwaarder, waardoor de incassokosten niet oplopen voor onze huurders.

## 3.1 Betaalbare huisvesting

### Huurbeleid

#### *Huurverhoging*

Betaalbaarheid is een belangrijk thema bij Talis. Daarom passen we bij de doelgroep voor sociale huurwoningen een gematigde huurverhoging toe. Driekwart van deze huurders heeft per 1 juli 2022 een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% gekregen. Dit is tevens het wettelijk maximaal toegestane percentage voor deze huurders. Een kwart van onze sociale huurders heeft een lagere huurverhoging dan 2,3% gekregen. Dit komt omdat we op verzoek van onze huurdersvereniging Accio bij 500 woningen met een slecht energielabel (E, F, G) een huurbevriezing hebben toegepast. Daarnaast hebben we de huur bij sociale huurwoningen die dicht bij de streefhuur zitten, verhoogd tot de streefhuur. Deze huurders hebben ook een lager percentage huurverhoging gekregen dan het inflatiepercentage van 2,3%. Het is ons streven om de toegestane huursom maximaal te benutten en ook de laagste inkomensgroep een gematigde huurverhoging te geven. Dit doen we door de inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging ter compensatie binnen de huursom in te zetten. De inkomensafhankelijke huurverhoging konden we dit jaar niet inzetten omdat de Belastingdienst niet op tijd de gegevens leverde. Hierdoor maar ook door de huurbevriezing bij slechte energielabels en het begrenzen op de streefhuur komt de huursom bij Talis uit op 1,83% in plaats van 2,3%. Landelijk is dit 2,0%. Huurders in een vrijsectorwoning van Talis hebben 3,3% huurverhoging gekregen. We toppen hierbij eveneens af op streefhuur.

In de zomer van 2022 werden de contouren voor de huurverhoging van 2023 steeds duidelijker. Afgelopen september hebben we met de huurdersvereniging over de eerste denklijnen van de huurverhoging 2023 gesproken. Belangrijk punt van gesprek is de stijging van de energiekosten en hoe Talis hiermee omgaat. Andere ontwikkelingen voor 2023 die we besproken hebben met de huurdersverenigingen zijn de mogelijke huurverlaging in 2023 bij huurders met een inkomen van 120% van het sociaal minimum en de mogelijke invoering van normhuren.

### **Woonlasten beïnvloeden**

In 2022 hebben we in Nederland te maken met verder stijgende energieprijzen. Hierdoor stijgen ook de woonlasten van onze huurders, die via compensatieregelingen vanuit het rijk en vanuit de gemeenten enigszins gedempt worden. Daarnaast werken we met de gemeente Nijmegen samen aan het project “EnergieFixers”, om kleine energiebesparende maatregelen bij woningen aan te brengen. In de gemeente Wijchen heet dit project ‘Energieklus-team’ (zie pagina 35 bewustwording). Ook informeren we huurders over mogelijkheden die de gemeente, maar bijvoorbeeld ook Bindkracht10 biedt op het gebied van woonlastenverlaging. Zoals al benoemd hebben we bij 500 woningen met een slecht energielabel (E, F, G) een huurbevrozing toegepast. Onze voornaamste verantwoordelijkheid ligt bij de kwaliteit van onze woningen en daarom onderzoeken we of en waar we versneld de woningen met een slecht energielabel energetisch kunnen aanpakken.

We verwachten dat huurders door de gestegen kosten in de problemen kunnen komen, maar dit zien we tot nu toe niet terug in de cijfers over huurachterstand. In 2022 blijven de servicekosten voor onze huurders en de warmtekosten bij blokverwarming beperkt, doordat wij nog een energiecontract tegen gunstige tarieven hebben lopen. Voor 2023 hebben we een nieuw energiecontract moeten afsluiten, tegen hogere tarieven. De servicekosten gaan daarom stijgen, wat mogelijk tot problemen bij huurders kan leiden. Dit heeft volop onze aandacht.

### **Huurdelen en huurdelen +**

Het streven was om in 2022 minimaal acht verhuringen met huurdelen en huurdelen + te realiseren. Inmiddels heeft de pilot laten zien dat we hier niet meer actief op willen inzetten, omdat dit te weinig oplevert (1 kamerzoeker gekoppeld aan een aanbieder, de ambitie was realisatie van 8). Het blijkt uitermate lastig om huurders te enthousiasmeren om een kamer aan te bieden. We hebben de optie huurdelen en huurdelen+ geborgd in de organisatie en huurders kunnen hiertoe zelf het initiatief nemen.

### **Het voorkomen van huurachterstanden**

Met ons incassobeleid en ons gematigde huurbeleid proberen we zoveel mogelijk huurachterstanden te voorkomen of terug te dringen. Ook het afgelopen jaar hebben we hiervoor weer ondersteunende middelen ingezet, zoals budgetcoaching en de voorzieningencheck. Daarnaast nemen we deel aan het convenant Vroegsignalering Nijmegen en Wijchen. En we blijven maatwerk bieden aan huurders die in betalingsproblemen komen.

Gemiddeld schommelen de huurachterstanden de afgelopen jaren rond de € 750.000 tot € 800.000. Eind 2022 is de huurachterstand gestegen naar circa € 920.000. De gestegen energieprijzen en oplopende inflatie hebben gedurende het jaar nauwelijks invloed op onze huurachterstand gehad. Pas in december zien we een oplopende beweging. In december hebben we vanwege de overgang naar ons nieuwe ERP-systeem geen aanmaningen gedraaid.



Achterstand <sup>1)</sup>	2018	2019	2020	2021	2022
Huurachterstanden per 31 december	€ 793.806	€ 764.822	€ 743.909	€ 722.357	€ 921.109

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

De afgelopen vijf jaar werkten we samen met de deurwaarder om kosten bewuster 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.

### Huisuitzettingen vanwege huurachterstand

Ons streven is om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. We hanteren daarbij nog steeds waar mogelijk de regels die golden tijdens de coronacrisis. Geen huisuitzettingen op grond van 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 schuldhulpverlening 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 schuldhulpverlening;
- er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten.

### Nijmegen

In 2022 zijn er 12 woningen ontruimd in Nijmegen vanwege huurachterstanden. Dit is een verdubbeling t.o.v. 2021, maar in lijn met de periodes voor de coronacrisis. De toename betreft uitgestelde ontruiming van de coronacrisis waardoor er deels een inhaaleffect is. Daarnaast is er driemaal vonnis gehaald op woonoverlast en deze zijn ten uitvoer gelegd.

Aantal	2018	2019	2020	2021 <sup>1</sup>	2022
Ontruiming huurachterstand	12	10	4	6	12

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

### Wijchen

In Wijchen zijn er in 2022 drie ontruiming uitgevoerd op huurachterstand. Dit is er een meer t.o.v. 2021, maar er is hierbij geen sprake van een inhaaleffect. Het is een lichte stijging t.o.v. de periodes voor de coronacrisis. Ook hier is er afstemming geweest met betrokken partijen.

Aantal	2018	2019	2020	2021	2022
ontruiming huurachterstand	6	1	2	2	3

## 3.2 Beschikbaarheid van woningen

Ook dit jaar hebben we weer nieuw vastgoed toegevoegd aan onze woningvoorraad (Woonzorggebouw Aaron in Hof van Holland, Nijmegen Noord, zorgwoningen in de Weezenhof en in Wijchen de eerste fase La Verna), waardoor de sociale woningvoorraad op peil blijft en we onze porte-

feuille kunnen verversen. We verkopen immers ook DAEB-woningen en stappen in op de middeldure huur door middel van woningen uit onze verkoopvijver. Daarmee willen we een bijdrage leveren aan de doorstroming op de sociale huurmarkt en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep vergroten. Kleinschalig zijn we gestart met de pilot woningdelen. Verdere uitrol hiervan vindt in 2023 plaats.

### **Verhuiscoach/doorstroommakelaar**

Samen met de andere Nijmeegse corporaties nemen we deel aan een provinciaal project om de doorstroming van 55+ers uit een eengezinswoning naar een andere, voor senioren beter passende, huurwoning te stimuleren. Dit doen we gezamenlijk via een subsidieregeling en door inzet van een verhuiscoach. In 2022 zijn er hierdoor 49 verhuisbewegingen bij deze doelgroep op gang gebracht in Nijmegen en 8 in Wijchen. Tussen oktober 2021 en 8 januari 2023 zijn er 150 gesprekken door de verhuiscoach gevoerd. Dit waren zowel telefonische gesprekken als huisbezoeken.

Voor ons gaat het om 18 huurders. Deze aantallen liggen boven verwachting en zijn een positief resultaat in de tussenevaluatie van het project. In de praktijk blijkt dat een belangrijke beperking om te verhuizen ligt in hoeveel geschikte woningen er beschikbaar zijn in Nijmegen voor de doorstroming van 55-plussers. De ervaring leert dat 55-plussers die uit een grote woning de stap naar een 2-kamer appartement niet maken en juist dit type woningen wordt vaak aangeboden. Deze beperking maakt dat veel mensen die willen verhuizen hiervoor niet kiezen en uiteindelijk toch (nog) niet verhuizen. Deze groep blijkt groter dan was voorzien. Daarom zijn we gestart met een voorrangsregeling waarmee we jaarlijks 10 meer geschikte woningen (3-kamerappartement) labelen voor huishoudens boven de 55 die een grote sociale huurwoning achterlaten.

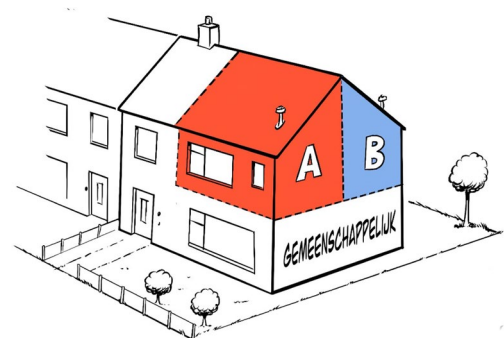
### **Woningruil**

In 2022 hebben we de pilot met RuilmijnWoning voortgezet. Dat er behoefte is aan een dergelijke site zien we aan de stijging van het aantal advertenties op de site in onze regio. Van 104 in 2021 naar 399 in 2022. Het aantal ruilingen is ook toegenomen. In 2021 waren er 15 ruilingen (vanaf 2e helft 2021), in 2022 43, plus nog 8 in voorbereiding. Voorgaande jaren waren dat er 8 tot 10 per jaar. In het digitale proces moeten nog stappen geoptimaliseerd worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanmaken van een account, waar toch nog veel vragen over binnenkomen. Daarnaast blijft het lastig dat we de enige corporatie zijn in deze regio die een samenwerking heeft met Ruilmijnwoning. Daardoor loopt de digitale verwerking en afstemming vertraging op. Het komende jaar vragen we opnieuw aandacht hiervoor bij onze collega corporaties.

### **Woningdelen**

In 2021 zijn we gestart met het woonconcept woningdelen bij drie eengezinswoningen. Hierbij splitsen we grotere eengezinswoningen in twee woonruimten met ieder een eigen slaapkamer en badkamer en een gedeelde woonkamer, keuken en tuin op de begane grond. Door een relatief eenvoudige ingreep realiseren we bij deze woningen een verdubbeling van vrijkomend passende woonruimte. Afgelopen jaar hebben we 8 woningen in Wijchen en 4 woningen in Nijmegen verbouwd tot in totaal 24 nieuwe onzelfstandige woonruimten.

## **WONINGDELEN**



De manier van verhuren hebben we aangepast. Dit doen we niet meer standaard via Entree. Huurders kunnen zich aanmelden voor onze mailing. Bij een vrijkomende woonruimte krijgen zij bericht via de e-mail en kunnen zij zich aanmelden voor de desbetreffende woning. Via loting worden de woonruimten vervolgens toegewezen.

### Verhuringen

In 2022 zijn er in totaal 1.193 woningen verhuurd. Dit is inclusief 45 nieuwbouwwoningen in Aaron. We zien een toename in het aantal opzeggingen. Daarnaast zijn dit jaar 109 woningen opgezegd die voor verkoop of midden huur gelabeld zijn. Hiervan gaan 30 woningen naar de middeldure huur, 28 woningen naar de sociale verhuur en 51 woningen naar de verkoop. Van een deel hiervan is het verhuur/verkoopproces inmiddels afgerond, de overige zijn nog lopend en worden volgend jaar opgeleverd/getransporteerd. Het aantal verhuringen is minder ten opzichte van 2021. Dit komt omdat er in 2022 minder nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd.

Verhuur <sup>1</sup>	2018	2019	2020	2021	2022
Opzeggingen (excl. voor verkoop gelabelde woningen)	969	980	941	962	1.008
Verhuringen	973	1.064	932	1.299	1.193

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

### Passend toewijzen

Sinds 2016 is passend toewijzen van kracht, oftewel er wordt gewerkt met een passendheidsnorm bij toewijzingen. Deze norm zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die passend is bij hun inkomenssituatie. De overheid heeft bepaald dat deze norm op minimaal 95% moet liggen. Hier voldoen we ruim aan.

### Woonruimteverdeling

Naast de toewijzing op basis van meettijd verhuren we ook woningen via loting, op basis van urgentie en via bemiddeling aan vergunninghouders. Ook is er 20% ruimte voor maatwerk opgenomen in de huisvestingsverordening.\*\* Hieronder vallen overige bemiddelingen zoals via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB), geclusterde toewijzingen aan zorginstellingen of bemiddeling als gevolg van leefbaarheidsissues of ander lokaal maatwerk en labelen op leeftijd ten behoeve van specifieke doelgroepen. In 2022 hebben we 14% maatwerk ingezet, onderverdeeld in:

- bemiddeling van woningzoekenden die via de WBB worden gehuisvest;
- overig maatwerk zoals onder andere geclusterde toewijzing aan cliënten van de zorginstelling Pluryn en Pactum, bemiddeling als gevolg van leefbaarheidsissues;
- labeling op pilot leeftijd 60+ seniorenlabel en leeftijdslabel pilot Huissteden;
- leeftijdslabel nieuwbouw voor starters.

\*\* Afgelopen jaar is de evaluatie gestart van de huidige huisvestingverordening die eind 2023 afloopt. O.a. wordt ingezoomd op de huidige afspraken rondom maatwerk. We streven naar meer eenvoud, duidelijkheid en transparantie voor woningzoekenden bij de nieuwe huisvestingsverordening.

Tabel loting, urgenties, vergunninghouders, maatwerk				
Jaar <sup>1</sup>	Loting	Urgenties	Vergunninghouders	Maatwerk
2022	13%	10%	7%	14%
2021	13%	11%	6%	15%
2020	18%	11%	4%	11%
2019	15%	6%	4%	8%
2018	17%	8%	5%	8%

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

Het percentage urgenties is licht gedaald ten opzichte van de twee voorgaande jaren. De huisvesting van vergunninghouders laat een eerste lichte stijging zien. Zowel in Wijchen als in Nijmegen hebben we de taakstelling vanuit de gemeenten gerealiseerd. Het komend jaar vindt er een verdubbeling van deze taakstelling plaats. Hierover worden de gesprekken gevoerd met de gemeenten Nijmegen en Wijchen hoe we dit willen realiseren, waarbij wij een inspanningsverplichting leveren.

### Middeldure huur

Sinds 2019 hevelen we woningen over naar ons niet-DAEB bezit om vervolgens te verhuren in het middeldure huursegment. Op deze manier willen wij de middeninkomens een passende woning bieden, waar ze op de reguliere markt moeilijk aan bod komen. Naast voor hen betaalbare woningen, realiseren we op deze manier ook meer huur- en huishouddifferentiatie in wijken met van origine veel sociale huur, zonder de grip op het onderhoud te verliezen. Wat bij verkoop wel het geval is.

In 2022 hebben we 16 woningen in Nijmegen en 14 woningen in Wijchen extra ingezet voor de middeldure huur. Daarnaast geldt sinds enkele maanden dat huurders van een sociale huurwoning van Portaal, Woonwaarts, SSH& of Talis voorrang hebben bij de verhuur van middeldure huurwoningen om zo doorstroming te bevorderen. Door deze voorrangsregeling zijn 21 woningen in de Nijmeegse woningmarkt weer vrijgekomen voor de sociale doelgroep, waarvan 15 binnen onze eigen portefeuille.

### Huurderving als gevolg van leegstand

Wanneer woningen beschikbaar komen doordat huurders vertrekken, willen we ze het liefst zo snel mogelijk weer verhuren. De afgelopen jaren hebben we te maken met hogere huurderving die parallel loopt met de toename van het aantal onderhoudsprojecten, waarbij we veel woningen inzetten als wissel- en modelwoningen. In 2022 is de huurderving € 1,7 miljoen (2021: € 1,8 miljoen). Het grootste deel van de leegstand is het gevolg van renovatieprojecten (circa 30%) en mutatieonderhoud (circa 25%).

### Aedes Benchmark

Het prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid in de Aedes Benchmark is gebaseerd op verschillende onderdelen. Deze komen tot uitdrukking in drie deelscores die staan opgenomen in de onderstaande tabel. Ten opzichte van Aedes Benchmark 2021 leveren we op alle deelscores iets in. Voor de onderdelen Beschikbaarheid en Huisvesten van doelgroepen komt dit vooral doordat de gemiddelde score in de sector verbeterd is. Bij Betaalbaarheid heeft de huurbefriazing van 2021 ertoe geleid dat de verschillen tussen corporaties kleiner zijn en we niet zoals in eerdere jaren een lager dan gemiddelde huurverhoging hebben kunnen hanteren.

Verhuur <sup>1</sup>	Benchmark 2021	Benchmark 2022	
	Talis	WoonGenoot	Talis
Beschikbaarheid	A	B	B
Verhuringen	B	B	C
Huisvesten doelgroepen	A	C	B

<sup>1)</sup> Aedes Benchmarkcijfers

### 3.3 Verkoop

In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, is verkoop een goed instrument om meer differentiatie te realiseren. Daarnaast verkopen we ook huurwoningen om financiële middelen te genereren die we kunnen inzetten voor de verbetering en verduurzaming van onze bestaande voorraad en om nieuwe woningen te bouwen die beter aansluiten op de huidige en toekomstige woonbehoefte van onze huurders.

Een nadeel van het verkopen van een woning is dat de woning vervolgens niet meer beschikbaar is voor onze huurders. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt onderzochten we of we een verkoopstop moesten toepassen. Het belang van het stimuleren van de doorstroming door gerichte verkoop van sociale huurwoningen vinden we zwaarder wegen dan de verminderde beschikbaarheid van sociale woningen in onze regio. Ook zorgt nieuwbouw ervoor dat we de komende jaren voldoende sociale woningen kunnen aanbieden en het compenseert daarmee de verkoop van 2022 en de volgende jaren. Om deze redenen hebben we in 2022 de verkoop van sociale woningen doorgezet.

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. Door de hogere mutatiegraad in onze verkoopvijver komen er meer woningen beschikbaar voor verkoop, waardoor het aantal DAEB verkopen in 2022 hoger uit is gekomen dan begroot. De vrijgekomen woningen in blokjes die compleet in ons eigendom zijn hebben we opnieuw verhuurd, waarvan een deel in de middeldure huur.

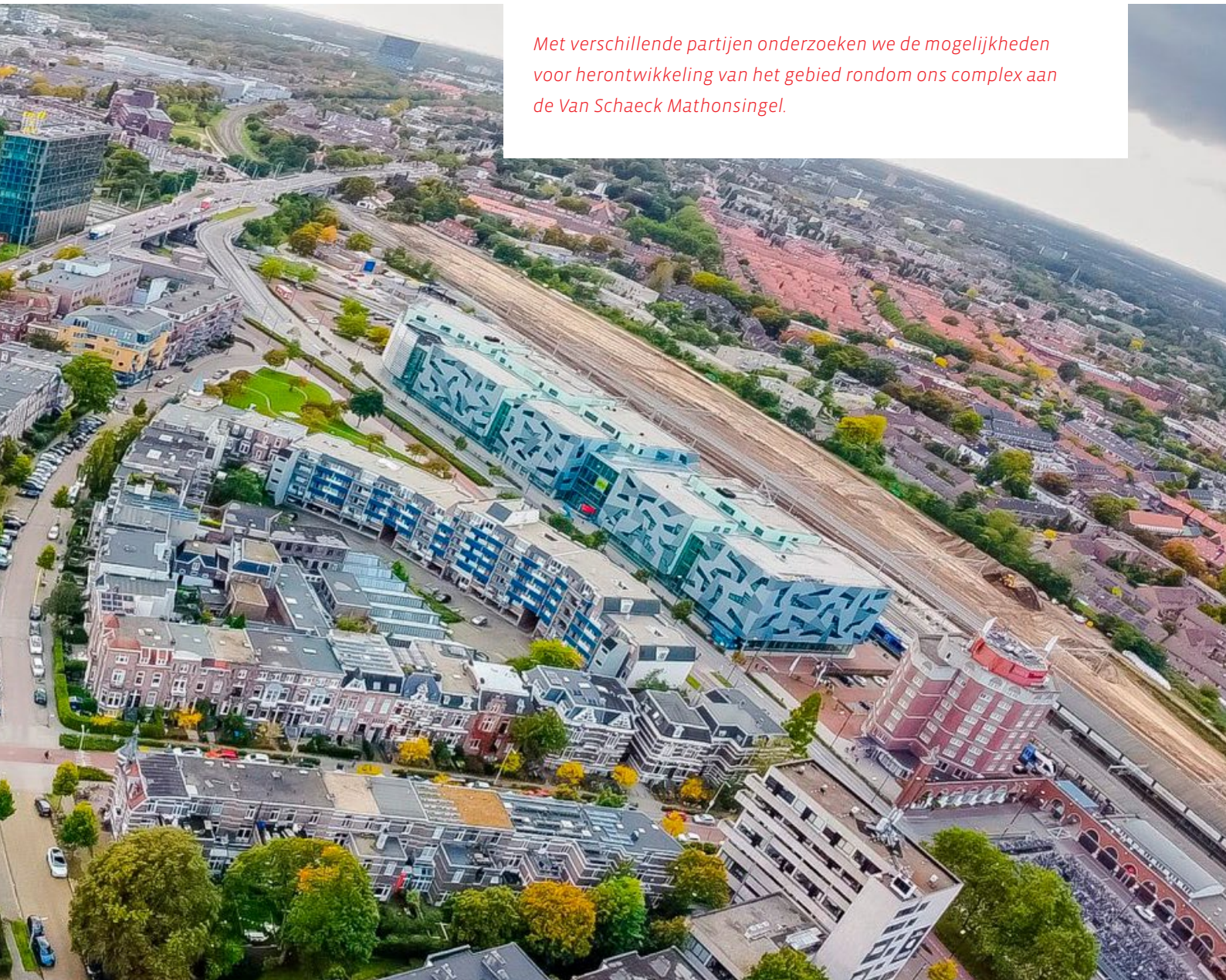
Met de voorgenomen verkoop van onze niet-DAEB woningen in het complex aan de Van Schaeck Mathonsingel zijn we gestopt vanwege herontwikkeling rondom dit complex en verdere afstemming met partijen. Vrijkomende woningen verhuren we voorlopig met tijdelijke huurcontracten.

We hebben in 2022 42 DAEB-woningen verkocht. Het totaal komt hiermee uit op het begrote aantal. De afwijking zit in de verdeling, begroot 30 DAEB en 12 niet-DAEB. Naast onze huurders krijgen huurders van Portaal, Woonwaarts en SSH&, die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Nijmegen, sinds 1 april 2022 voorrang bij het kopen van een koopwoning. In 2022 hebben 22 huurders via deze weg een woning gekocht. (11 huurders Talis, 6 huurders Portaal, 4 huurders SSH& en 1 huurder Woonwaarts). Daarnaast hebben 3 zittende huurders hun huidige huurwoning gekocht. Een mooi resultaat ten behoeve van de doorstroming in het DAEB bezit.

Ook hebben twee huurders de Koopgarant regeling afgekocht. Verder hebben wij 9 woningen teruggekocht, waarvan 7 woningen niet zijn/worden doorverkocht, maar zijn/worden verhuurd.

Verkopen 2022			
	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Sociale huurwoningen regulier verkocht (DAEB)	5	37	42
Vrije sector huurwoningen regulier verkocht (niet-DAEB)	0	0	0
<b>Totaal verkocht</b>	<b>5</b>	<b>37</b>	<b>42</b>
Totaal begroot inclusief 12 niet-DAEB	9	33	42
Afkopen Koopgarant	1	1	2
Terugkopen Koopgarant	4	5	9





*Met verschillende partijen onderzoeken we de mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied rondom ons complex aan de Van Schaeck Mathonsingel.*

# 4 Vastgoed



*NDW21, waarvoor we met de gemeente Nijmegen, de Rijksoverheid, andere corporaties en leverancier De Meeuw Nezzt intensief hebben samengewerkt.*

We willen dat ons vastgoed voldoet aan de huidige en toekomstige woonbehoeften en veilig is. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ons vastgoed een eigentijdse uitstraling heeft. We blijven daarom onze vastgoedportefeuille onderhouden, verbeteren en verversen.

## 4.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders

Wij proberen zo veel mogelijk te voldoen aan de woonbehoefte van onze huurders en horen ook graag hun mening. We doen dat op verschillende manieren, maar vooral door bijeenkomsten te organiseren voor onze bewoners. Voor de flats in Zwanenveld hebben we laagdrempelig open inlopen gehad, waarin we met bewoners het gesprek zijn aangegaan over hun woonbehoeften. Voor de Meijhorst maisonnettes hebben we bewonersbijeenkomsten gehouden, om te horen welke wensen en behoeften er allemaal leven qua onderhoud. Op deze manieren blijven we telkens andere manieren zoeken om onze huurders te betrekken bij onze werkzaamheden in de wijk. Maar we realiseren ons ook dat we hierin creatief moeten blijven en dat we hiervoor aandacht moeten blijven houden.



*Open inloopavond voor bewoners Zwanenveld*

In voorbereiding van projecten gaan we steeds meer het gesprek met bewoners aan over schoonheid van bezit en hun wensen en ideeën hierbij. Afgelopen jaar resulteerde dat bijvoorbeeld bij de complexen Sperwer-Spechtstraat en Knollenpad in een nieuw, fris en eigentijds gevelbeeld.





*Nieuwe galerijen  
Knollenpad in  
Nijmegen*

Sinds 2019 renoveren we onze douches, keukens en toiletten vraaggestuurd. In 2022 zien we, ten opzichte van de voorgaande jaren dat we dit vraaggestuurd doen, dat we minder renovaties hebben uitgevoerd. Dit past ook in ons beeld dat we de afgelopen jaren een inhaalslag hebben gemaakt. We hebben meerdere verzoeken van onze huurders gekregen of wij elektrisch koken aanbieden. We hebben dit onderzocht en hebben afgesproken dat we dit vanaf 2023 gaan aanbieden bij keukenrenovaties en bij mutatiewoningen.

## 4.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed

### De ontwikkeling van onze energielabels

Wij zien onze rol en verantwoordelijkheid in het tegengaan van energiearmoede, vooral als de partij die investeert in een goede kwaliteit van de woningen om deze energiezuiniger te maken. Bij onderhoud hebben we de afgelopen jaren consequent naar minimaal energielabel C gestreefd, en bij renovaties hebben we de lat vaak hoger gelegd naar een B, A of nog hoger label. Doordat al deze werkzaamheden zonder huurverhogingen voor de zittende huurder zijn uitgevoerd, draagt dit naast de energetische verbetering bij aan de betaalbaarheid van onze woningen. Met de plannen die we hebben zal in de komende jaren het gemiddelde energielabel verder verbeteren. Dit vormt een solide basis voor onze doelstelling om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te hebben. Deze doelstelling komt voort uit het Klimaatakkoord en is opgenomen in de gemeentelijke meerjaren-prestatieafspraken.

#### De verdeling van energielabels eind 2022 in vergelijking met 2021:

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	
<b>Gemiddeld 2021</b>	0%	0%	1%	43%	23%	21%	7%	3%	1%	1%
<b>Gemiddeld 2022</b>	1%	2%	4%	47%	22%	17%	6%	2%	0%	1%

Circa 9% van onze woningen heeft een label D of slechter. Een groot deel van de woningen met een slecht label wordt in de periode tot en met 2030 op basis van onze huidige plannen aangepakt en verbeterd naar een label C of beter. Voor 3% van onze woningen hebben we nog geen plannen en zijn we in een onderzoeksfase om te zien hoe we deze kunnen uitfaseren. Bovendien zien we ook een groep woningen die een slechter label hebben dan andere woningen in dat complex. Dit komt door zelf aan-

gebrachte voorzieningen of bewoners die, om diverse redenen, ons nog niet hebben toegestaan om een actueel energielabel op te kunnen nemen. We blijven investeren in de verdere verduurzaming van onze complexen, om daarmee bij te dragen aan het terugdringen van de energielasten.

### **Energietransitie en wijkaanpak**

In de Proeftuin Aardgasvrij Zwanenveld onderzoekt de gemeente Nijmegen, in samenwerking met partners, waaronder de corporaties, de haalbaarheid van de aanleg van een warmtenet naar Zwanenveld en Lankforst Noord. Nadat een eerdere poging in 2021 was gestrand, richt het onderzoek zich nu op de mogelijkheden om een publiek warmtenet van de grond te krijgen. De betaalbaarheid voor onze huurders in combinatie met een betrouwbare warmteleverancier staat hierbij voor ons voorop. Parallel hieraan bereiden we de plannen voor het grootonderhoud voor deze complexen voor.

Verder is de gemeente Wijchen het traject gestart om haar TransitieVisie Warmte uit te werken. Wij geven hiervoor inbreng en denken mee bij het vervolg. Samen met de gemeente onderzoeken we op voorwaarden de haalbaarheid van een warmtenet voor (een deel van) Wijchen-Zuid. In de eerste verkennende gesprekken zijn vooral beelden, verwachtingen en mogelijke kansen gedeeld.

De voorbereidingen om de Buffelstraat aardgasvrij te maken zijn gestart. Dat is, na de 220 aardgasvrije woningen in Jerusalem, het tweede complex met bestaande bouw dat we aardgasvrij willen maken. De nieuwbouw, veelal in de Waalsprong, leveren we aardgasvrij op door ze aan te sluiten op het bestaand warmtenet.

We moeten goed oog blijven houden voor het meenemen van huurders in dergelijke veranderingen. Dat blijkt ook uit het afstudeeronderzoek dat een masterstudent van de Radboud Universiteit in onze opdracht heeft uitgevoerd. Huurders uitleggen hoe nieuwe technieken in hun woningen werken en het hebben (of vroegtijdig werken aan) van een goede relatie met de huurder helpt bij het draagvlak creëren voor de energietransitie en de benodigde aanpassingen aan de woningen in het bijzonder.

### **Circulariteit en klimaatadaptatie**

De opgave voor duurzaamheid verbreedt zich verder naar klimaatadaptatie en circulair (ver)bouwen. Zo is deze hete zomer het hittevraagstuk wederom actueel geworden. We doen mee aan landelijke en provinciale werkgroepen en onderzoeken om meer kennis en handelingsperspectief te krijgen. In dat kader zijn metingen verricht in twee van onze complexen (Fenikshof en Passerel), die momenteel nog worden geanalyseerd. We volgen wet- en regelgeving (Bouwbesluit) en geven huurders tips hoe zij hun woning en hoofd koel(er) kunnen houden tijdens hitteperiodes.

In de Benedenstad in Nijmegen hebben we meegewerkt aan een geveltuin-actie. Dat deden we samen met Operatie Steenbreek. Bewoners kregen tijdens een gezamenlijke Doe-dag gratis plantjes en onderhoudstips. Dit heeft niet alleen voor groenere straten gezorgd, maar ook voor ontmoetingen tussen burens.

Verder hebben we met onze RGS-partners verkend hoe we samen meer en structureler werk kunnen maken van circulair onderhoud. Dit is voor ons allen een nieuw vraagstuk en daarom willen we elkaar meer inspireren, van elkaar leren en stimuleren door middel van kennissessies. De eerste kennissessie hebben we dit jaar georganiseerd.

### **Bewustwording huurders**

Op verschillende manieren stimuleren we huurders om energie te besparen. Dat doen we samen met andere corporaties en de gemeenten. In Nijmegen zijn afgelopen jaar de 'EnergieFixers' van start gegaan. De EnergieFixers brengen gratis energiebesparende maatregelen aan in woningen, als bewoners dat willen. Daarbij geven ze advies over energiebesparing en verwijzen waar nodig door naar de Energiecoaches. In de gemeente Wijchen heet dit project 'Energieklus-team'.

Iedere inwoner van Nijmegen kan zich aanmelden voor de diensten van de EnergieFixers, ook onze huurders. De EnergieFixers zijn in december in Aldenhof, Meijhorst en Zwanenveld begonnen. Hier wonen mensen die het meest kwetsbaar zijn voor energiearmoede. Om juist deze groep te bereiken, werken de EnergieFixers samen met ons en Bindkracht10. Accio en Omslag promoten de EnergieFixers en -coaches volop.

## **4.3 Veilig en gezond wonen**

### **Brandveiligheid**

In 2022 hebben we voor de complexen van oud Woongenoot bepaald aan welke eisen ze moeten voldoen qua brandveiligheid. De volgende stap is het beoordelen of de complexen ook aan deze eisen voldoen. Deze onderzoeken lopen door tot in 2023. Voor de Talis panden hebben we deze onderzoeken al afgerond.

We onderzoeken samen met de gemeente Nijmegen, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) of we brandveiligheid op een alternatieve wijze vorm kunnen geven, om zo een gelijkwaardig veiligheidsniveau tegen lagere kosten te bereiken. We noemen dit de proeftuin proportionele brandveiligheid. We zijn deze proeftuin gestart, omdat we vinden dat we gebaat zijn met een doelgerichte benadering die leidt tot een proportionele brandveiligheid. We hadden graag meer voortgang geboekt op dit dossier maar de gevraagde veranderingen vragen in de proeftuin veel overleg en onderlinge afstemming.

Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht om in alle bestaande woningen rookmelders te plaatsen. De woningeigenaar is hiervoor verantwoordelijk. We zien dat niet elke huurder mee heeft gewerkt aan het aanbrengen van de noodzakelijke rookmelders en dat het ons daarom nog niet is gelukt om overal een rookmelder op te hangen. We vinden het belangrijk dat we ons maximaal hebben ingespannen om alsnog de rookmelders aan te brengen. We hebben daarom eind 2022 nog ongeveer 1.500 huurders aangeschreven met de vraag of we alsnog een rookmelder mogen aanbrengen in hun woningen. We bieden daarbij de bewoners ook aan dat ze, met een gedegen instructie, zelf de rookmelder kunnen ophangen. Daarnaast zijn we en onze partners alert als we in een woning zijn of er een rookmelder hangt.

### **Schimmel en Vocht**

Schimmel en vocht nemen door de energiearmoede toe. Bewoners ventileren en verwarmen hun huis minder vanwege de toenemende energiekosten. Dat geeft schimmel meer kans om zich te ontwikkelen. Naast het onderhouden en verbeteren van onze woningen ter voorkoming van schimmel en vocht, blijven we onze bewoners informeren over hoe ze in hun huis om moeten gaan met schimmel en vocht. Om zittende en nieuwe huurders daar nog bewuster van te maken hebben we daarover een nieuwe folder gemaakt.

## **Asbest**

Wij voeren al enige jaren de slogan 'Normaal doen over asbest'. Dit betekent dat wij risico-gestuurd omgaan met het asbestbeleid en kritisch blijven in de wijze waarop asbest gesaneerd wordt.

Uitgangspunten zijn dat wij dit doen met zo min mogelijk overlast voor onze huurder, veilig in de uitvoer en tegen zo laag mogelijke kosten. We blijven samen zoeken met onze partners naar manieren om dit op eenvoudiger en verantwoorde wijze veilig te inventariseren en te saneren. Ook hiervoor geldt dat wij blijven zoeken naar mogelijkheden om via een risico-gestuurde aanpak de kosten te beperken.

Hiernaast houden wij actief in de gaten waar eventuele risico's zitten rondom het gebruik van de woningen en eventueel onderhoud hieraan. Talis heeft afgelopen jaar dan ook veel woningen onderzocht op aanwezigheid van asbesthoudende tegellijmen. Uit deze onderzoeken blijkt dat dit niet veelvuldig voorkomt. Daar waar dit voorkomt, halen wij het risico weg door te saneren.

## **Sluitplannen**

Eind september zijn we geconfronteerd met signalen van bewoners uit het complex de Meiberg (voorheen bezit WoonGenoot), over dat ze zich niet meer veilig voelden. Dit had te maken met het sluitplan. Er waren incidenten geweest waarin onbekenden in het gebouw waren gesignaleerd. Na een analyse hebben we geconcludeerd dat wij, op basis van het aanwezige sluitplan, de door ons gewenste veiligheid niet langer konden garanderen. We hebben op basis daarvan de Meiberg versneld overgezet naar het sluitsysteem dat gangbaar is binnen Talis.

## **4.4 Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven**

### **Vastgoedbusinessmodel**

De kern van onze vastgoedambities en -activiteiten is ervoor zorgen dat onze woningen voldoen aan de woonbehoeften: nu en in de toekomst, duurzaam zijn en een eigentijdse uitstraling hebben. We realiseren dit door veel operationele vastgoedtaken uit te besteden aan RGS-partners en intern de focus te leggen op portefeuille- en complexmanagement.

We hebben, zoals we dat vaker doen, dit jaar een externe audit laten uitvoeren, om te onderzoeken of we volgens het businessmodel Vastgoedmanager, zoals deze beschreven staat in de RGS-leidraad, werken. Samenvattend kan worden gesteld dat Talis en de ketenpartners goed op weg zijn naar het model Vastgoedmanager. Belangrijkste ontbrekende punt om dat model te bereiken, is het goed invullen van de assetrol in de beleidsrichtbaan en de ondersteuning daarbij van de ketenpartners. De kwaliteit van de opdracht vanuit asset en de uitvraag in de startnotities moet verder omhoog. Als het ons lukt om onze rol nog verder te verstevigen door onze complexstrategieën beter uit te werken en we onze adviseurs beter weten te positioneren, dan zullen we in staat zijn om onze partners nog meer uit te dagen met als doel betere plannen voor onze complexen.

### **Aedes Benchmark**

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark 'Onderhoud & Verbetering' bestaat uit drie indicatoren: instandhoudingskosten, technische woningkwaliteit en ervaren woningkwaliteit. In 2022 is dit, net zoals de voorgaande jaren, de letter B. Deze index geeft aan dat we 38% meer aan instandhouding van ons bezit hebben uitgegeven dan gemiddeld is voor een corporatie met vergelijkbaar bezit. Dat wordt vooral veroorzaakt door de deelscore op investering in woningverbetering en in mindere mate door de deelscore op mutatieonderhoud. Op de andere deelscores van deze index; reparatieonderhoud en

planmatig onderhoud, scoren we respectievelijk rond en onder het sectorgemiddelde. Dit is ook een logisch gevolg van eerder ingezet beleid om de kwaliteit van onze woningen te verbeteren. De afgelopen jaren hebben we, omdat onze woningkwaliteit er onvoldoende goed voorstond, meer dan gemiddeld geïnvesteerd om onze woningen te verbeteren. We zien dit dan ook terug in een betere technische woningkwaliteit en lagere energie-index dan de gemiddelde corporatie met vergelijkbaar bezit. Dit vertaalt zich nog niet door naar een hogere score op ervaren woonkwaliteit, al is er in 2022 wel een lichte stijging te zien ten opzichte van voorgaande jaren.

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark 'Duurzaamheid' bestaat uit drie indicatoren: energetische prestatie, CO<sub>2</sub>-uitstoot en isolatieprestatie. Evenals het vorige jaar scoren we in de benchmark 2022 op het totale prestatieveld de letter A.

	Benchmark 2020		Benchmark 2021		Benchmark 2022
	Talis	WoonGenoot	Talis	WoonGenoot	Talis
<b>Prestatieveld onderhoud en Verbetering</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
Instandhoudingskosten index	C	B	C	B	C
Technische woningkwaliteitsindex	A	A	A	B	A
Ervaren woningkwaliteitsindex	B	A	B	A	B
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
Energetische prestatie	A	A	A	B	A
CO <sub>2</sub> -uitstoot gasverbruik per m <sup>2</sup>	A	A	A	A	A
Isolatieprestatie			A	A	A

Aedes Benchmarkcijfers

## 4.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud

We zien een toenemend tekort aan personeel bij onze RGS-partners en overige onderhoudsbedrijven. We zien dat door de langdurige samenwerking die we hebben opgebouwd, onze partners ons overwegend proactief meenemen rondom hun personele uitdagingen. Hetzelfde geldt ook voor het tijdig leveren van materialen. Vooral nog heeft dit nog niet geleid tot onoverkomelijke problemen in het dagelijkse onderhoud. Dit jaar hebben we 8.842 reparaties uitgevoerd. Het aantal reparaties voor oud Talis bezit ligt in lijn met voorgaande jaren. We zien in het bezit van voormalig Woongenoot gemiddeld genomen een lagere reparatiegraad per vhe (hoofdzakelijk door een andere wijze van registratie ten opzichte van voormalig WoonGenoot). Het aantal renovaties voor een nieuwe douche, keuken of wc loopt terug. Het aantal renovaties is uiteindelijk afhankelijk van het feit of huurders een renovatie willen. Het aantal huurders dat hiervoor in aanmerking komt neemt door de inhaalslagen van de afgelopen jaren af.

Vastgoed <sup>a)</sup>	2019	2020	2021	2022
Aantal reparaties	7.008	7.763	10.193	8.842

<sup>a)</sup> Jaren 2019 t/m 2020 zijn exclusief voormalig woongenoot

	2019	2020	2021	2022
Douche renovaties	438	500	511	398
Keukenrenovaties	340	500	525	398
Toiletrenovaties	349	250	378	267

Jaren 2019 t/m 2020 zijn exclusief voormalig woongenoot

Het afgelopen jaar hebben we structureel door onze partners onze inspecties laten verrichten over of de aanvraag van een huurder voor een nieuwe keuken of douche voldoet aan de criteria die wij stellen. We hebben voor dit nieuwe proces ook een audit uitgevoerd om te bezien of dit proces conform de afspraken verloopt. We zien dat onze partners op dezelfde kwaliteitsaspecten toetsen als wij dat doen. We blijven ondertussen ook de kwaliteit en de algehele dienstverlening volgen. We constateren dat we hierdoor sneller onze huurders van dienst kunnen zijn bij hun aanvraag voor een nieuwe keuken of douche. We zien dat de doorlooptijden aan het teruglopen zijn naar het door ons gewenste niveau.

Vastgoed <sup>1</sup>	Realisatie 2021	Realisatie 2022
Uitgaven (x € 1.000)		
Dagelijks en mutatieonderhoud	15.326	15.080

Aantal		
Aantal reparatieverzoeken	10.193	8.842
Aantal DKT renovaties	1.414	1.063

## 4.6 (Groot) onderhoud

In 2022 hebben we met een aantal (groot)onderhoudsprojecten verder gewerkt aan de verbetering en verduurzaming van ons woningbezit. De projecten zijn over het algemeen minder groot dan in voorgaande jaren. De grote complexen hebben we nagenoeg allemaal verbeterd. De beperktere schaalgrootte betekent overigens niet dat de projecten minder gecompliceerd zijn. Onderdeel van de werkzaamheden is vaak verduurzaming, verbetering van de veiligheid (asbest en brand), verbetering van de toegankelijkheid ten behoeve van het levensloopgeschikter maken van ons vastgoed en verbetering van de esthetische uitstraling. Hieronder staat een toelichting op een aantal projecten. Naast deze genoemde projecten zijn we in tal van complexen werkzaam geweest en hebben we (groot) onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd bij circa 4.000 verhuureenheden.

Vastgoed <sup>1</sup>	Realisatie 2021	Realisatie 2022
Uitgaven (x € 1.000)		
Planmatig onderhoud	16.567	21.452
Ingrijpende verbouwing	21.078	11.749

## **Projecten die in 2022 zijn afgerond**

### *Meijhorst eengezinswoningen*

In 2021 zijn we gestart met het onderhoud aan de eengezinswoningen in de Meijhorst. Een complex met versnipperd bezit, waar de uitdaging ligt bij de dakaansluiting met de woningen van particuliere eigenaren. Het versnipperd bezit heeft ook mede de keuze bepaald om van binnenuit de daken te isoleren. Op twee woningen na zijn de werkzaamheden afgerond. De twee woningen worden in februari 2023 aangepakt. De woningen moeten nog definitief afgemeld te worden, maar we verwachten dat ze een label A krijgen.

### *Valendries*

In Wijchen voeren we sinds 2019 onderhoud uit in Valendries aan achtereenvolgens verschillende complexen, het zogenaamde treintje Wijchen. We zijn vanaf oktober gestart met het onderhoud van de 40 duplexwoningen aan de Ringlaan, Valendrieseweg en Bergweg. Deze woningen krijgen mechanische ventilatie, HR++ glas en zonnepanelen, waardoor we het energielabel verbeteren naar label A.

### *Gildekamp en Heeskesacker (Lindenholt)*

Eind 2021 zijn we gestart met het onderhouden en upgraden van in totaal 114 eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen in Gildekamp en Heeskesacker. Er zijn nieuwe cv-ketels geplaatst en de groepenkasten zijn vernieuwd. Waar nog enkel glas aanwezig was is dit vervangen naar dubbel glas, slechte voegen in de muren zijn gerepareerd en gevelpanelen vervangen. Daarnaast zijn er ventilatie-warmtepompen en zonnepanelen geplaatst. Gemiddeld krijgen de woningen hierdoor een verbetering van het energielabel van C naar A+.

### *Oud Brakkestein*

In dit complex hebben we onderhoud uitgevoerd aan de gevels en hebben we het buitenschilderwerk aangepakt. We hebben brandvertragende maatregelen op zolder uitgevoerd. Om de betaalbaarheid voor de huurders te verbeteren hebben we de daken geïsoleerd en hebben we een afzuiging in de badkamers gerealiseerd. Hierdoor zijn de energielabels van de woningen ook verbeterd van label C/D naar label B/C.

## **Projecten die eind 2022 nog in uitvoering zijn**

### *Benedenstad*

Vorig jaar september zijn we in Nijmegen gestart met het onderhoud van de 145 woningen in de Benedenstad. In verband met de Flora en Fauna worden de werkzaamheden in twee fases uitgevoerd. De eerste fase is in maart dit jaar opgeleverd. Na de bouwvakantie zijn we gestart met fase 2. Deze fase wordt in mei 2023 afgerond. We renoveren het dak, vervangen de mechanische ventilatie en verbeteren de uitstraling van de woningen door schilderwerk met een kleurwijziging. Naast de woningen wordt samen met de gemeente en de bewoners ook de binnenplaats opgeknapt.

### *Leuvenbroek*

Vanaf september 2022 zijn we gestart met het onderhouden en upgraden van Leuvenbroek. Tot april 2023 vinden er onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden plaats aan de in totaal 101 eengezins-

woningen. Er worden nieuwe cv-ketels geplaatst en waar nodig worden de groepkasten vernieuwd. Alle enkel glas schuiframen worden vervangen door inzetkozijnen met dubbel glas. Daarnaast worden er ventilatiewarmtepompen en zonnepanelen geplaatst. Gemiddeld maken de woningen hier een energiesprong van label B naar label A++.

#### *Oud Bottendaal*

In Bottendaal liggen verspreid over de wijk verschillende woningen verdeeld in vijf complexen. De werkzaamheden zijn per complex en zelfs per woning verschillend. Het gaat om het verbeteren van de brandveiligheid, het vernieuwen van het dak, het uitvoeren van schilderwerkzaamheden met kleurwijziging en het vervangen van de cv- ketel en/of mechanische ventilatie. Begin dit jaar zijn we met twee complexen gestart. Na de bouwvak zijn we gestart met de andere drie complexen. Door lange levertijd op dakpannen en de Flora en Fauna lopen de werkzaamheden door tot en met 2023.

#### *Maisonnettes Meijhorst*

In mei en in september hebben we bewonersbijeenkomsten gehouden over het onderhoud in de Meijhorst. De bewoners waren teleurgesteld over het door hun ervaren achtergestelde onderhoud. We zijn met de bewoners het gesprek aangegaan en hebben een plan neergelegd. Dit plan is in oktober door de RvC goedgekeurd. In januari 2023 starten we het traject op om de 70% instemming op te halen. Zodra we die goedkeuring hebben zal door het onderhoud het energielabel van de 192 woningen verbeteren tot overwegend een label A, of een label B voor de hoekwoningen.

## **4.7 Nieuwbouw**

### **Nieuwbouwontwikkeling**

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. De gemeente Nijmegen en Wijchen geven in dat verband aan respectievelijk 5.770 en 700 nieuwbouwwoningen te willen realiseren in de periode tot 2030. Dit jaar wordt de woondeal voor de regio wordt geactualiseerd waardoor de geambieerde nieuwbouwproductie waarschijnlijk wat lager zal liggen. Wij blijven onverminderd doorbouwen, zodat we stevig kunnen bijdragen aan deze opgaven om het woningtekort terug te dringen én om onze eigen portefeuille te kunnen verversen.

In 2022 hebben we de projecten Aaron, de 1e fase van Laverna, Zorgwoningen Zuid en fase 3 en 4 van Jerusalem opgeleverd. Hierdoor hebben we in 2022 246 nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast hebben we in 2022 verder gebouwd aan projecten die we in 2023 en 2024 zullen opleveren. De bouw van Havenkade, Blok E in het Hart van de Waalsprong, Laverna fase 2 loopt nog door in 2023 en zijn we eind 2022 gestart met Vlek 1 in de Waalsprong en de bouw van appartementen in de Lindenstraat/ Meidoornstraat (Valendries).

<b>Uitgaven (x € 1.000)</b>	<b>Realisatie 2021</b>	<b>Realisatie 2022</b>
Nieuwbouw	55.645	47.050

<sup>2</sup> Uitgaven exclusief Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw



Gerealiseerde nieuwbouw en goedgekeurde projecten								
Projecten met besluitvorming	Aantal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Jerusalem**	218	84	86	48				
Zuiderveld***	46	46						
Woenderskamp gestapeld*	124	124						
Woenderskamp grondgebonden	31					51		
31								
Laverna *	90		60	30				
Aaron *	91		91					
Zorgwoningen Zuid *	9		9					
Havenkade	77			77				
Hof van Holland centrum*	51			51				
NDW 21*	142			142				
Lindenstraat/Meidoornstraat*	27			27				
WoonInitiatief Wijchen*	13			13				
Hof van Holland veld 1	77				77			
Planetenstraat*	53				53			
Huurlingsedam fase 3	50				50			
Huurlingsedam fase 4	44					44		
Hof van Holland veld 10	128					128		
<b>Hof van Holland veld 8</b>	<b>167</b>						<b>167</b>	
<b>Waalkwartier</b>	<b>80</b>						<b>80</b>	
<b>Metterswane</b>	<b>50</b>						<b>50</b>	
<b>Van Schaeck Mathonsingel</b>	<b>32</b>							<b>32</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.600</b>	<b>285</b>	<b>246</b>	<b>388</b>	<b>180</b>	<b>172</b>	<b>297</b>	<b>32</b>

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

\*\*\*) In Jerusalem zijn in 2020 2 proefwoningen opgeleverd

\*\*\*\*) Collectief wonen



*De nieuwe 'Blokje-Om' woningen in de wijk Jerusalem*

### *Jerusalem*

In 2018 hebben we besloten om de sloop-nieuwbouw van Jerusalem via het concept “Blokje Om” van Dura Vermeer te realiseren. De 220 woningen worden tot de fundering gesloopt en weer opgebouwd. Dankzij de toekenning van de RVV-nieuwbouw en de subsidie van de provincie Gelderland konden bewoners kiezen voor een aardgasvrije woning. Het proefblok van twee woningen was in de zomer van 2020 gerealiseerd en fase 1 en 2 zijn in 2021 opgeleverd. In 2022 hebben we 86 eenheden in fase 3 en 4 opgeleverd, waardoor eind 2022 inmiddels 170 woningen van het gas zijn afgesloten. In maart 2023 starten we met de laatste fase, waarna rond de bouwvak het complete project is afgerond.

### *Aaron*

- In maart van dit jaar hebben we Aaron opgeleverd. Als gevolg van de Covid-19 pandemie (corona) is het gebouw met enige vertraging opgeleverd. Aaron is het eerste Vitaal Wonen gebouw dat we samen met ZZG hebben gerealiseerd. Naast ZZG is ook het ouderinitiatief Majstro onderdeel van Aaron. Vitaal Wonen is een mix van beschermd en beschut wonen. Kenmerkend aan Vitaal Wonen is de sociale cohesie en interactie, de vitale gemeenschap.
- Aaron is het eerste gebouw dat in Hof van Holland werd opgeleverd. De bewoners zijn daarmee pioniers in deze nieuwe wijk. Momenteel wordt er volop gebouwd rondom Aaron, in onder andere het Hart van de Waalsprong, waar we ook 51 appartementen realiseren. Deze zullen in 2023 worden opgeleverd.

Het gebouw is vernoemd naar Julian Aaron Cook, de legerofficier die in 1944 de heldhaftige oversteek van de geallieerden over de Waal aanvoerde. In september onthulden we de plaquette op het gebouw, ter herdenking aan deze moedige oversteek, in aanwezigheid van de zoon van Julian Aaron Cook.

### *Laverna*

- Begin 2022 hebben we de 1e fase van Laverna opgeleverd. De bouw bij Laverna bestaat uit nieuwbouw van 90 appartementen en de sloop en nieuwbouw van het oude complex van LuciVer. Bij fase 1 hebben we in de afbouw behoorlijk last gehad van uitval van bouw personeel door corona.
- De bouw van 60 appartementen in de 1e fase is opgeleverd. Deze worden bewoond door bewoners van LuciVer. Na de verhuizing kon gestart worden met de sloop van het oude Laverna en aansluitend met de bouw van de 2e fase (30 appartementen en gemeenschappelijke ruimten). Inmiddels hebben we het hoogste punt van deze fase gevierd. De bouw ligt op schema om in het tweede kwartaal van 2023 te worden opgeleverd. Dan verhuizen 20 bewoners van Driestroom en nog 10 bewoners van LuciVer naar de nieuwbouw.

### *Zorgwoningen Zuid*

In maart 2022 zijn acht woningen en een begeleidersunit aan de Stadsbroekseweg in Nijmegen opgeleverd en verhuurd aan het Leger des Heils. Het is een project waarin we samenwerken met de gemeente Nijmegen, Leger des Heils, Iriszorg, RIBW en GGD Gelderland Zuid. Wij voorzien in de woonbehoefte voor mensen die niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen. Deze zorgwoningen zijn bedoeld voor mensen die aantoonbaar niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen. Vaak vanwege een psychiatrische stoornis of aandoening. De andere partijen voorzien in de begeleiding en verzorging van deze wensen.



### *Havenkade*

In het Waalfront, aan de Nijmeegse haven, is in 2022 verder gebouwd aan het omvangrijke project Havenkade. In totaal worden er 320 appartementen gebouwd, waarvan wij 77 woningen afnemen. Portaal realiseert 87 appartementen en BPD 156 duurdere huur- en koopappartementen. In 2022 is het hoogste punt gevierd van de toren van BPD, die de skyline van Nijmegen heeft veranderd, en zijn ook de eerste appartementen al opgeleverd. De appartementen van ons zitten in de laatste fase van de bouw. Deze worden in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd. In dit project is sprake van een relatief lage parkeernorm. De gemeente heeft daaraan de voorwaarde gekoppeld dat er in het complex ruimte is voor de inzet van deelauto's.

### *WoonInitiatief Wijchen*

Aan de Kasteellaan in Wijchen zijn we in 2022 gestart met de nieuwbouw van een woonvorm voor dertien meervoudig gehandicapte jongvolwassenen. De ouders zijn initiatiefnemer en na jaren van voorbereiding kon dit jaar de bouw starten. Waar we eerder nog dachten het gebouw al in 2022 te kunnen opleveren, is dat door vertraging in de toelevering van materialen, doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2023.

### *Alba*

In 2022 zijn we gestart met de uitvoering van de sloop en nieuwbouw in de Lindenstraat en Meidoornstraat in Wijchen. De 5 woningen die er stonden zijn inmiddels gesloopt. De nieuwbouw, die de naam Alba (de Latijnse naam van een Meidoornsoort) draagt, start begin 2023.

We bouwen, in afstemming met de gemeente, levensloopgeschikte appartementen voor 60-plussers, waarbij de huurders die hun woning in Valendries achterlaten, voorrang hebben. Zo bouwen we voor de buurt én voor de doorstroming. Een belangrijke aantrekkingskracht van Alba is de ontmoetingsruimte, die we dankzij een subsidie van de rijksoverheid realiseren.

### *NDW21*

In het te ontwikkelen gebied rondom de Winkelsteeg ontwikkelen we tijdelijke woningen, die in heel korte tijd gebouwd gaan worden. Het is een gezamenlijk project van vier Nijmeegse corporaties, in samenwerking met de gemeente Nijmegen, en behelst 488 verplaatsbare woningen om starters, studenten, statushouders en spoedzoekers een plek in Nijmegen te geven. In 2022 hebben we met de gemeente Nijmegen, de Rijksoverheid, andere corporaties en leverancier De Meeuw Nezzt intensief gewerkt om het project (financieel) haalbaar te krijgen. Onze 142 woningen in NDW21 worden in 2023 opgeleverd.

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

Uiteraard werken we ook aan diverse prospects om onze woningvoorraad continu te blijven vernieuwen. Dankzij de inzet van onze collega's en ambtenaren en wethouders van de gemeenten zien we kansen om onze woningvoorraad verder uit te breiden. Naast de hierboven genoemde projecten die in aanbouw zijn of in 2023 in aanbouw gaan, werken we aan diverse projecten die vanaf 2023 tot een stijging in de nieuwbouw leiden. Die projecten liggen in de Waalsprong, in het Waalfront, in de rest van Nijmegen en in Wijchen.

Prospects en projecten in voorbereiding						
Verwacht aantal eenheden	Aantal	2023	2024	2025	2026	2027
Nog geen besluitvorming	734	0	0	152	259	323

## Grondprijzen

In het grondprijzenbeleid van de gemeente Wijchen zijn geen veranderingen. Het grondprijzenbeleid van de gemeente Nijmegen is in 2022 ook niet gewijzigd. Voor projectontwikkelingen in de Waalsprong zijn in het verleden afzonderlijke afspraken gemaakt over de grondprijs en uitneemcondities. Deze afspraken zijn met twee jaar verlengd tot juli 2024.

## 4.8 Stijgende bouwkosten

Vorig jaar beheerste het grip krijgen op onzekerheid als gevolg van de coronapandemie onze dagelijkse realiteit. Inmiddels lijkt deze pandemie nauwelijks meer van betekenis gezien nieuwe realiteiten. Behalve een krapte aan passende en betaalbare woningen bereikte ook de schaarste aan grondstoffen en arbeidskrachten, en daarmee de stijgende bouwkosten, regelmatig het nieuws. Daar bovenop kwam ook nog de oorlog in Oekraïne dat, behalve een nieuwe vluchtelingenstroom, stijgende prijzen teweeg heeft gebracht. Daarnaast neemt de werkvoorraad bij de bouwbedrijven in 2022 verder af naar ruim 10,4<sup>3)</sup> maanden. Mogelijk zorgt deze afname voor scherpere inschrijvingen van bouwers in 2023. Tekorten in materialen en arbeidskrachten zet de leverantiezekerheid onder druk en deze toenemende onzekerheid van levering werkt weer prijsopdrijvend. De bouwkosten in de markt stegen dit jaar met 5,82%. Binnen het onderhoud was er sprake een prijsstijging van 4,42%<sup>4)</sup>. Deze stijging van bouwkosten zet, samen met de oplopende rente en de hogere rendementseisen, de investeringsruimte vervolgens onder druk.

We zien bij projecten dat de bouwkosten toenemen en dat aannemers bij nieuwbouw minder lang hun prijzen gestand kunnen doen. Door de hogere kosten nemen we langer de tijd om onze projecten voor te bereiden of aan te passen qua ontwerp zodat deze binnen alle redelijkheid uitgevoerd kunnen worden. Samen met bouwkostenadviseurs en onze aannemers blijven we het gesprek voeren over de risico's en zoeken we samen naar mogelijkheden om onze bouwplannen naar realisatie toe te brengen.

Waar we tot medio dit jaar vrij weinig van onze RGS-partners hoorde over de algehele marktsituatie, merken we dat ook zij nu meer last van de markt hebben. Zij geven aan bezorgd te zijn over de markt-, loon- en prijsontwikkelingen op dit moment en de bijbehorende leveringsonzekerheid. We zijn hierover met hen in gesprek en zijn vooral benieuwd welke maatregelen ze allemaal treffen in hun organisatie en met hun ketenpartners. We faciliteren vooral door kennis en ervaring uit te wisselen om samen door deze periode heen te komen. Wij proberen vooral bij te dragen door tijdig opdracht te geven. Dat helpt onze partners om tijdig materialen te bestellen en vaklieden in te plannen.

Vanuit deze realiteit blijven we investeren en werken. Het inzetten van onze middelen moeten we kunnen blijven verantwoorden aan onze (toekomstige) huurders, partners en toezichthouders. Ook dit jaar hebben we weer gemerkt dat we, ondanks deze omstandigheden, veerkrachtig en wendbaar zijn om mee te kunnen blijven bewegen om onze opgaven te kunnen realiseren.

<sup>3)</sup>Bron: Economisch Instituut voor de bouw (EIB) De werkvoorraad in november 2022 was 10,4 maanden

<sup>4)</sup>Prijsstijging vastgesteld via Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB)

## 4.9 Vastgoed naar type

### Samenstelling voorraad per eind 2022

Samenstelling voorraad per eind 2022						
Categorie	2022			2021		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
1. Zelfstandige huurwoningen	15.037	14.715	322	15.126	14.822	304
2. Onzelfstandige woonegelegenheden	261	261		239	239	0
3. Intramuraal	228	223	5	260	260	0
4. Maatschappelijk onroerend goed	190	184	6	188	182	6
5. Bedrijfs onroerend goed	41	3	38	41	3	38
6. Garages en parkeerplaatsen	2.081	556	1.525	2.078	561	1.517
7. Overig	464	21	443	359	15	344
<b>Totaal</b>	<b>18.302</b>	<b>15.963</b>	<b>2.339</b>	<b>18.291</b>	<b>16.082</b>	<b>2.209</b>

Veranderingen in de voorraad 2022								
Bezit	Zelf-standige huur-woningen	On-zelfstandige woon-gelegen-heden	Intra-muraal	Maat-schappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Garages en parkeer-plaatsen	Overig	Totaal
<b>Per 31-12-2021</b>	<b>15.126</b>	<b>239</b>	<b>260</b>	<b>188</b>	<b>41</b>	<b>2.078</b>	<b>359</b>	<b>18.291</b>
Verkopen	-42	-	-	-	-	-	-	-42
Sloop	-89	-	-85	-1	-	-	-20	-195
Opleveringen	46	-	53	9	-	74	56	238
Transformatie / Splitsing	-12	22	-	-5	-	-1	-1	3
Terugkoop koopgarant	7	-	-	-	-	-	-	7
<b>Per 31-12-2022</b>	<b>15.036</b>	<b>261</b>	<b>228</b>	<b>191</b>	<b>41</b>	<b>2.151</b>	<b>394</b>	<b>18.302</b>

# 5

# Leefbaarheid

We willen dat huurders met plezier in hun wijk wonen en daar ook actief regie in nemen. Bij onze aanpak is ‘zichtbaar en aanwezig zijn, samenwerken en verbinden en sociaal beheer’ de rode draad. Van de ondersteuning van het Dashboard van Leefbaarheid en Wijk in Beeld is vaak gebruik gemaakt. We zijn continu bezig met het duiden van de opgave, in gesprek met onze samenwerkingspartners over de aanpak van maatwerk per wijk en het onderhouden van de bijbehorende netwerken. Naast deze specifieke leefbaarheidstaken ondersteunt het team bij onderhoudsprojecten, oplevering nieuwbouw en levert een bijdrage aan het huurincasso-traject.

De uitgaven van leefbaarheidsbudgetten betreffen vooral juridische kosten, schoonmaakkosten om vervuilingen van complexen tegen te gaan en activiteiten die samen met bewoners en netwerkpartners zijn georganiseerd.

Directe leefbaarheidsuitgaven 2022			
Uitgaven (x € 1.000)	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Vershil
Leefbaarheid	365	609	-244

## 5.1 Zichtbaar en aanwezig

De wijkbeheerders en wijkadviseurs zijn actief in de wijk aanwezig. Wij opereren vanuit de wijkkantoren en gaan met onze huurders en partners in gesprek over de problemen die er spelen. Wij spreken huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid en gedrag. Voor lichtere problemen zoeken wij pragmatische oplossingen, vaak in samenwerking met Buurtbemiddeling. Zwaardere problematiek die speelt in een wijk of complex bespreken we in de buurt- en regieteams. Door dit integraal te bespreken is er snel een beter beeld van de situatie, waarmee wij adequater kunnen inspelen op ontwikkelingen in een complex, straat of wijk.

Over het algemeen doen we hetzelfde als andere corporaties; we hebben natuurlijk wettelijke verplichtingen en kaders. Maar wat ons werk bijzonder maakt, is dat we op wijkniveau veel ruimte krijgen om invulling te geven aan het oplossen van bijzondere en uitzonderlijke casussen, om alle verschillende mensen met hun uiteenlopende problemen een aanpak-op-maat te geven. Hiervoor zijn geen vastomlijnde regels of blauwdruk te geven, anders dan relevante wetgeving en een aantal richtinggevende principes. Elke zaak is weer anders. Dat maakt het mooi en tegelijkertijd ook ingewikkeld.

Die ingewikkeldheid is een gezonde uiting van professionaliteit. In plaats van alles op te lossen, zit de winst in het delen (o.a. middels bespreken casuïstiek).

### **Onderzoek naar Burgerschap**

In 2022 heeft een masterstudent antropologie en ontwikkelingssociologie van de Radboud universiteit, in de rol van wijkadviseur, een jaarlang participierend onderzoek gedaan naar burgerschap en burgerrelaties in de context van woningcorporaties. Eén van de conclusies is dat door het aanwezig zijn in de wijk van wijkbeheerders en wijkadviseurs uitwisselingen en verbanden met bewoners ontstaan. Veel bewoners hebben hier een actieve rol in, ook als ze geen vrijwilliger of bewonersvertegenwoordiger zijn. Bewoners spannen zich veelvuldig in om invloed uit te oefenen op hun buurt en leefomgeving. Talis neemt uit dit onderzoek mee dat veel bewoners iets te zeggen of bij te dragen hebben en dat het de moeite waard is om met bewoners te onderzoeken hoe hier ruimte aan te geven.

## **5.2 Sociaal beheer**

Sociaal beheer gaat over de aanpak van woonoverlast en over een schone en veilige woonomgeving. Tolerantie en de bereidheid om zelf verantwoordelijkheid te nemen bij burenoverlast lijkt teruggevoerd te worden. Men legt deze verantwoordelijkheid vooral bij ons neer en verwacht snelle oplossingen. Een belangrijke taak voor de medewerkers is om bewoners te stimuleren en te ondersteunen bij hun eigen mogelijkheden.

### **Een schone, hele en veilige woonomgeving**

Samen met de gemeente en de DAR, zetten we in op een schone, hele en veilige woonomgeving. Uitgangspunt is hoe schoner en veiliger de woonomgeving is, des te minder vervuiling er optreedt en des te makkelijker bewoners willen bijdragen aan de woonomgeving.

In 2022 hebben we ons met name gericht op de vervuiling van de woonomgeving. Wij zijn met gemeenten en DAR in gesprek gegaan over de toename van vervuiling. We hebben de gezamenlijke ambitie uitgesproken om afvalproblematiek aan te pakken. Daarvoor gaan we samen een pilot bij Hof van Elst en Meijhorst opzetten en uitvoeren. Dit jaar zijn de voorbereidingen hiervoor gestart. De insteek is om eerst te focussen op gedragsverandering. We gaan aan de slag om elkaar als organisatie beter leren kennen en wat de verschillende instrumenten zijn die we per organisatie kunnen inzetten. Dat heeft tijd nodig. De leerpunten die we uit het actiegericht onderzoek vanuit de opleiding MMI (Master Management & Innovatie in maatschappelijke organisaties van de HAN) hebben opgedaan hebben we in de aanpak verwerkt.

Als het gaat om zwerfafval doen wij een beroep op 2Switch en Stichting Dagloon. Zij maken complexen waar regelmatig veel zwerfvuil ligt periodiek schoon.

Om huurders te helpen om van hun grofvuil af te komen houden wij in samenwerking met onze netwerkpartners, met enige regelmaat opruimdagen. In 12 complexen zijn het afgelopen jaar opruimdagen georganiseerd. Ook hebben wij een team dat samen met bewoners tuinen opschoont en achterpaden weer toegankelijk maakt.

### **Wijk in Beeld**

De registratie van casussen in “Wijk in beeld” geeft inzicht in het aantal casussen en de soorten overlast, zorg en woonfraude. Deze registratie helpt om een goed beeld te hebben van de wijk zodat we

kunnen bepalen welke ontwikkelingen in een wijk opvallen en welke inzet nodig is. Daarnaast brengen we juridische inzet en de betrokkenheid van Regieteams in beeld. Het aantal actieve casussen is met 16% toegenomen ten opzichte van 2021. In verhouding tot 2021 zijn er fors meer casussen in 2022 afgesloten (zie onderstaande tabel).

Casussen Leefbaarheid	Actief in	Nieuw in	Afgesloten in	Dossiers met eenvoudige problematieken	Dossiers met meerdere problematieken (multi-probleem)
2022	503	150	168	52%	48%
2021	432	163	82	49%	51%

### Doorlooptijden casuïstiek

Problematieken worden complexer en de doorlooptijd van dossiers is langer. In 2022 heeft 41% een doorlooptijd die langer is dan 2 jaar. Dat was in 2021 33%. Bij casuïstiek met zwaardere overlast, waarbij veel andere acties al zijn ingezet die niet tot het gewenste effect hebben geleid, is vaak (de dreiging van) ontruiming of interventies van samenwerkingspartners het enige middel om rust te kunnen creëren in een complex. Intern zijn wij gestart met een casuïstiekoverleg om intensieve langlopende casussen te bespreken.

De toename van het aantal kwetsbare bewoners en diversiteit in de wijken is in de praktijk merkbaar voor onze medewerkers. Ondersteuning, training en signaleren en samenwerken met partijen in de wijk is hierbij essentieel. Onderstaande grafiek uit ons Dashboard Leefbaarheid laat zien dat geluidsoverlast/burenruzie, casussen waar psychische problematiek een rol spelen en woonfraude de meest voorkomende problematieken zijn. Woonfraude (illegale bewoning/oneigenlijk gebruik en wiet/drugs-handel) is sterk aan het toenemen vooral in de tweede helft van 2022

### Aantal dossiers: opgesplitst per type overlast (hoofd- en subkenmerk)

Hoofdkenmerk	Subkenmerk	Aantal
Overlast	Geluidsoverlast/burenruzie	188
	Stankoverlast/Vervuiling	87
	Bedreigingen/geweld/discriminatie	81
	Tuinverwaarlozing/schoon-heel-	56
Zorg	Psychische klachten	103
	Verslaving	38
	Ouderenzorg	23
Woonfraude	Illegale bewoning/oneigenlijk ge..	92
	Wiet/drugshandel	30

### Geluidsoverlast/burenruzie

Bij meldingen van geluidsoverlast gaat het vaak over een situatie tussen twee burens. Ergernissen over elkaars gedrag worden niet uitgesproken en irritaties kunnen uitgroeien tot conflicten. Bij conflicten tussen burens wordt door onze medewerkers vooral ingezet op het stimuleren van gesprekken met beiden, waarbij Buurtbemiddeling een ondersteunende rol kan spelen

In 2022 zijn er in totaal 252 meldingen bij Buurtbemiddeling Nijmegen binnengekomen, waarvan 35 meldingen door onze medewerkers en 29 rechtstreeks door onze huurders. De overige meldingen komen van collega corporaties, politie, eigenaar/bewoners. Bij buurtbemiddeling Wijchen zijn in 2022 in totaal 57 meldingen binnengekomen, waarvan 35 meldingen door onze medewerkers of rechtstreeks door onze huurders. De overige meldingen komen van collega corporaties, politie, eigenaar/bewoners.



### *Psychische problematiek*

Veel casussen hebben te maken met mensen met psychische problemen. Zowel door veroorzaker als klager. De beleving van een bewoner met psychische problematieken komt niet altijd overeen met de realiteit. Een goede samenwerking met GGZ-instellingen als ProPersona, RIBW, Iriszorg is noodzakelijk.

### *Stankoverlast/vervuiling*

Ook waar het gaat om meldingen van vervuilde woningen spelen psychische problematieken, en ook verslaving, vaak een rol. Het komt voor dat een bewoner wel wil, maar niet weet hoe te beginnen. In dit soort situaties leiden wij toe naar de juiste begeleiding en kan vaak veel bereikt worden.

### *Woonfraude - Illegale bewoning - oneigenlijk gebruik van de woning*

Binnen de categorie “Illegale bewoning/oneigenlijk gebruik van de woning” is in Wijchen een toenevende ontwikkeling te zien. Een aantal van deze casussen is gerelateerd aan drugshandel, andere aan prostitutie. We trekken hierin samen op met politie en gemeente.

### *Regieteams*

Van de 503 actieve casussen in 2022 zijn er 59 aangemeld bij de verschillende Regieteams. In samenwerking met onder andere gemeente, zorg, sociaal wijkteam en politie worden deze casussen integraal opgepakt binnen een dwang- en drangkader.

## **5.3 Samenwerken en verbinden**

Wij zijn voortdurend op zoek naar partijen en projecten die ons kunnen helpen, om de verbinding tussen bewoners te faciliteren en inclusie te bevorderen. Binnen de verschillende wijken gaan we op zoek naar de opgaves per wijk door analyse van cijfers, duiding door het netwerk en te luisteren naar huurders. Tegelijk bouwen we aan netwerken met sleutelfiguren die passen bij de opgaves van de wijk. Dit resulteert in uiteenlopende samenwerkingsverbanden.

Een voorbeeld hiervan is het buurtmaatjesproject in Nijmegen en Wijchen, dit is van meerwaarde voor statushouders, huurders met zorg en huurders die eenzaam zijn. Dit project is bedoeld om deze huurders in contact te brengen met burens en omwonenden zodat er verbinding en betrokkenheid ontstaat. In het Rentmeestercomplex is de jaarlijkse picknick georganiseerd door de stichting HazenkampThuis. De goedbezochte activiteiten van deze stichting zijn een mooi voorbeeld van verbinding tussen de huurders en de autistische jongeren.

Dit jaar hebben wij ook contact gelegd met Club Goud om samen met hen de focus te leggen in de complexen waar veel ouderen wonen, door activiteiten te organiseren die zorgen voor verbinding in de wijk.

Met stichting Move loopt een pilot die voor meer verbinding zorgt tussen leerlingen van groep 7 en 8 van de basisschool en studenten van de HAN of universiteit. Dit project laat kinderen meedenken over de leefbaarheid in de wijk Meijhorst. Met de Lindenberg werken wij samen in het project “On the Block” waarbij jongeren die veel op straat hangen een culturele activiteit wordt aangeboden. Dit project is onder jongeren als zeer succesvol ervaren. Deze projecten zorgen ervoor dat we op verschillende manieren in gesprek zijn met onze huurders over uiteenlopende thema’s en daardoor weten wat er leeft in de wijken.

## **Binder**

Uit onderzoek blijkt dat De Binder een belangrijke functie heeft in de stad namelijk zelfstandig wonen met een vangnet. Het is een tussenvorm, een opstap naar zelfstandig wonen, waar verschillende mensen samenwonen. De Binder biedt de mogelijkheid om snel aan onderdak te komen bijvoorbeeld na een echtscheiding of vanwege een tijdelijke baan. Maar evenzo voor dak- en thuisloze jongeren, studenten en ex-studenten is de Binder een uitkomst. De leefbaarheid in de Binder is stabiel vanaf 2021 door een goede verhouding tussen dragers en vragers in het complex en continue inzet van collega's van vastgoed, verhuur en leefbaarheid. Samen met Sterker Sociaal Werk brengen wij de bewoners met elkaar in contact.

Huurachterstanden zijn goed in beeld en fluctueren. Wij verwijzen bij huurachterstand door naar een budgetcoach van Sterker Sociaal Werk of dringen aan op een bewindvoerder. Om huurders te ondersteunen in lastige situaties zijn er wekelijks spreekuren met een financieel coach van Bindkracht10 en een maatschappelijk werker van Sterker Sociaal Werk. Verder houdt een consulent van het werkbedrijf spreekuur die huurders helpt met werk, opleiding en dagbesteding. In het najaar hebben wij een punt bereikt dat alle 117 kamers zijn verhuurd. De gemeente verhuurt een ander gedeelte van het gebouw aan COA. Dit vraagt in de praktijk afstemming op de samenwerking met COA. De gemeente Nijmegen heeft € 180.000 subsidie toegezegd voor de Binder.

## **Zorgwoningen Zuid**

Op vrijdag 1 april zijn de Zorgwoningen Zuid, ook bekend als Skaeve Huse, officieel geopend. Met de realisatie van de 8 zorgwoningen en de begeleidingsunit is, na 17 jaar, de onderste trede van de woonladder in Nijmegen gerealiseerd. In dit project werken wij samen met de gemeente Nijmegen en de zorginstellingen Iriszorg, Leger des Heils, RIBW en GGD.

Deze zorgwoningen zijn bedoeld voor mensen die aantoonbaar niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen. Vaak vanwege een psychiatrische stoornis of aandoening. Meestal zijn zij al lang dakloos en heeft het lange zwerven zijn tol geëist. De buurt vreesde voor overlast, maar dit blijkt niet aan de orde te zijn. De 8 bewoners zijn erg blij dat zij eindelijk een stabiel dak boven hun hoofd hebben. Bij 1 bewoner bleek er toch een mismatch te zijn en is er een andere oplossing gezocht.



*In deze 9 prefabunits kwamen 8 bewoners te wonen en is er 1 begeleidingsunit.*

## **Samenwerking Bindkracht10**

We zijn binnen de thema's meedoen en ontmoeten, armoede en schone en veilige leefomgeving met vier verschillende werkgroepen actief in verschillende stadsdelen. In deze werkgroepen werken we samen met Bindkracht10. Wij zoeken elkaar veelvuldig op en organiseren bijeenkomsten voor bewoners variërend van een soepmiddag, koffiemomentjes tot een zomerfeest waar het nodig is om samen zichtbaar en aanwezig te zijn. Zo is in de Gildekamp, samen met de collega corporaties, een zomerfeest

gehouden. Afhankelijk van de doelen van de werkgroepen worden hier ook andere partijen, zoals collega corporaties, de gemeente, buurtbewoners en de DAR bij betrokken. Door samen te werken willen we kansen maximaal benutten met als doel de meerwaarde voor de mensen in de wijk te optimaliseren.

### **Vereniging van eigenaren**

Onze wijkadviseurs hebben de rol van eigenaar in de VvE's om de leefbaarheid te stimuleren. Om deze rol verder te professionaliseren en om ons als geheel meer in de rol van eigenaar te laten stappen hebben we een verbeterslag gemaakt. Het project is afgerond en de verbeteringen zijn opgenomen in het werkproces. De verschillende rollen binnen onze organisatie zijn beschreven. De samenwerking tussen VvE beheer en eigenaar Talis is verduidelijkt. De focus ligt nu op samenwerking in de gebiedsteams rond het thema VvE's.

## **5.4 Initiatieven**

We houden aandacht voor leefbare buurten door huurders en organisaties te ondersteunen met de activiteiten die zij ondernemen. Hieronder een aantal voorbeelden van projecten en activiteiten waar we het afgelopen jaar aan bijgedragen hebben.

### **Een Welkome Wijk**

De regio Gelderland-Zuid is een van de vier (landelijke) pilotgebieden die meedoen aan het project Een Welkome Wijk. In Nijmegen is een actieonderzoek gestart naar het samenwonen in de wijk Heseveld door mensen met en zonder psychische kwetsbaarheid. Deze zogenaamde bewustwordingsbijeenkomsten zijn in december afgerond. Het actieonderzoek richt zich op hoe we eventuele vooroordelen kunnen verminderen en hoe we met elkaar het onderlinge contact kunnen verbeteren en verder normaliseren. Met andere woorden: hoe kunnen we sociale inclusie verder brengen.

### **HazenkampThuis: gewoon waar het kan, bijzonder waar het moet!**

Zelfstandig wonen en in verbinding met andere bewoners. Dat biedt ouderinitiatief Hazenkamp Thuis aan jongvolwassenen met autisme en aanverwante gedragskenmerken. Er wonen inmiddels acht jongeren zelfstandig in het Rentmeestercomplex. In de activiteitenruimte organiseren zij creatieve en culturele activiteiten waar ontmoeting met elkaar en andere bewoners centraal staat.

### **Opvang Oekraïners**

De corporaties in Nijmegen leveren onder leiding van de gemeente een bijdrage in sociaal beheer van de opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen. Wij hebben het beheer van de locatie Schippersinternaat en het voormalige Propersonakantoor gekregen. Wijkbeheerders zijn ingezet om er te zijn als aanspreekpunt voor de Oekraïners en als beheerder van de openbare ruimte

Bruikbare spullen die gebruikt zijn voor het inrichten van wisselwoningen hebben wij beschikbaar gesteld voor de Oekraïense vluchtelingen in het Schippersinternaat. Wij hebben de spullen geleverd, de DAR heeft ze vervoerd en de gemeente heeft gecoördineerd. De gemeente Wijchen gaat in 2023 flexwoningen inzetten voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen die nu nog in het oude gemeentehuis verblijven. We hebben hiervoor onze kennis van flexwoningen gedeeld.

## **Hart van Zuid**

Eind 2021 is de gebiedsvisie voor het vernieuwen van het voorzieningshart in Wijchen Zuid vastgesteld. In het afgelopen jaar is de discussie gevoerd over uitbreiding van winkeloppervlakte en een tweede supermarkt in Wijchen Zuid. Deze discussie loopt nog. In december 2022 ligt er een concept participatieplan voor de fysieke aanpak van het voorzieningshart. Hierin is voor 2023 de uitwerking van het masterplan opgenomen.

## **Ontmoetingsruimten**

Met het lectoraat Architecture in Health (AiH) van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) is gewerkt aan een ontwerpend onderzoek sociaalruimtelijke oplossingen voor ontmoetingsruimten die wij kunnen toepassen. Het driejarige onderzoek eindigt eind 2023 en heeft als doel om Talis te voorzien met inzichten rondom het gebruik van ontmoetingsruimtes en deze te verbeteren. De indeling en ontwerp van een ontmoetingsruimte kan helpen om de sociale netwerken van bewoners te versterken en de samenredzaamheid te vergoten. In het eerst kwartaal van 2022 zijn er twee deelonderzoeksrapporten door de onderzoekers opgeleverd, welke dit jaar aan de organisatie zijn gepresenteerd. Ook hebben de onderzoekers op basis van interviews en co-creatie sessies prototypes ontwikkeld die in de ontmoetingsruimten geplaatst worden. De prototypes, een gesprekstarterstafel en een communicerende wand beogen de sociale interactie tussen de bewoners te stimuleren. Bij de realisatie van Aaron hebben we de opgedane kennis, over hoe een gebouw ontmoetingsvriendelijk ingericht kan worden, al toegepast. En dit gaan we ook gebruiken bij de inrichting van de ontmoetingsruimte van de nieuwbouw aan de Lindenstraat. Daarnaast is er een overzicht gemaakt van alle ontmoetingsruimtes en wordt de wetenschappelijke literatuur rondom ontmoetingsruimtes verder inzichtelijk gemaakt. Met deze informatie worden de, op basis van eerder onderzoek opgezette ontwerprichtlijnen aangescherpt, naar bepaalde kenmerken van een ruimte. Het komende jaar wordt onder andere, op basis van deze ontwerprichtlijnen, de Toermalijn ruimtelijk veranderd.

## **5.5 Wonen en zorg**

Mensen blijven langer thuis wonen. Ook als zij ouder en 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. Zowel voor zware zorg als voor zelfstandig wonen met een lichtere vorm van ontmoeten, welzijn, zorg en/of diensten. Daarnaast zetten we in op goede samenwerkingen in het netwerk van wonen en zorg in de wijk en onderzoeken we wat werkt. Naast onze eigen visie op wonen en zorg 'een thuis voor iedereen' is de woonzorgvisie van de gemeente Wijchen en het planningskader van de gemeente Nijmegen kadergevend voor ons, om de verschillende doelgroepen te huisvesten. De samenwerkingsovereenkomst voor de Woonzorgvisie in Wijchen tussen ons, zorgpartijen en gemeente is begin dit jaar ondertekend. Resultaat hiervan is dat er op enkele locaties weer woonzorgprojecten van de grond komen zoals Veenhof.

### **Woonconcepten**

We ontwikkelen woonvormen voor de huisvesting van kwetsbare groepen. We doen dit door middel van beschut en beschermd wonen. Zo hebben we dit jaar het vitaal woongebouw Aaron opgeleverd met woningen voor zelfstandig wonende ouderen en beschermd wonen voor bewoners met zware zorg vanwege dementie. Uit een analyse van de verhuisbewegingen naar Aaron blijkt o.a. dat meer dan de helft van de nieuwe bewoners al in Nijmegen woonde. Daarnaast lieten 26 van de nieuwe bewoners

een sociale huurwoning achter, waardoor er doorstroming binnen de sociale huurmarkt op gang is gebracht. Voor een locatie aan de Groenestraat onderzoeken we met ZZG hoe we een vitaal woongebouw kunnen ontwikkelen, waar zorgvragers en mantelzorgers samen kunnen wonen in een gebouw en samen bijdragen aan een vitale leefomgeving.

Aangezien we te maken hebben met een krappe markt voor zorgpersoneel wordt het steeds belangrijker om woonconcepten te ontwikkelen, waarbij mantelzorgers dicht bij de zorgvragers kunnen wonen zodat zij ook een bijdrage kunnen leveren aan de zorgvraag. Zo zijn we bezig met het onderzoeken van een woonvorm voor Molukse mensen met dementie waarbij hun mantelzorgers een grote rol krijgen in de zorg. Ook hebben wij een vraag binnen gekregen van ouders die een woonvorm willen ontwikkelen waarbij gehandicapte kinderen naast hun ouders wonen en hun ouders zorg kunnen verlenen. Maar dat daarnaast ook, los van de ouderlijke woning, de gehandicapte kinderen zorg kunnen ontvangen van zorgpersoneel vanuit een centraal gelegen zorgunit.

Met Driestroom gaan we in 2023 een gemengd-wonenproject in het Hart van de Waalsprong opleveren. Mensen met een verstandelijke beperking wonen naast, onder en boven andere bewoners. De samenwerkingsovereenkomst is in 2022 getekend. Interessant is dat er hier sprake is van een grote groep mensen met een verstandelijke beperking die we in de wijk willen laten integreren (ook gespikkeld wonen). Het gaat dan om het samenwonen met burens goed vorm te geven evenals de samenwerking met mantelzorgers, familie en zorgverleners.

### *Langer zelfstandig wonen*

### *Levensloopgeschied*

Onze huurders worden steeds ouder. Het is daarom van belang dat hun woning en directe woonomgeving veilig en toegankelijk is. Het levensloopgeschied(er) maken van onze woningen heeft daarom onze aandacht. Onze nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk levensloopgeschied.

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

### *Bewust Wonen*

Dit jaar is bij 92 huurders (in 2021 bij 85 huurders) een aanvraag via het project Bewust Wonen uitgevoerd. Hierbij brengen we op verzoek van de huurder tegen kostprijs woningaanpassingen aan, zoals een tweede trapleuning of beugels. De eerste twee uur voeren we kosteloos uit. In de afgelopen jaren zien we dat we meer worden gevonden en meer huurders hier een beroep op doen.

### *Pilot Seniorenlabel*

In de complexen Symfoniestraat, De Globe in Nijmegen en de Pas en de Waaij in Wijchen hebben we het 60+ label per augustus 2020 opnieuw ingevoerd. Het is een proef voor vijf jaar. Met Accio voerden we in het jaar 2021 gesprekken over de verwachtingen die zij hebben bij het 60+ label. In het kader daarvan hebben we de vier uitgekozen complexen samen met Accio bezocht. In hetzelfde jaar hebben er 7 mutaties plaats gevonden binnen de Pilot, waarvan 3 in Wijchen (2020: 5) en 4 (2020: 1) in Nijmegen. In het afgelopen jaar zijn dit er in totaal 10 mutaties geweest. Binnen de afdelingen Verhuur en Leefbaarheid spelen er geen bijzonderheden binnen deze complexen, die bijsturing van de pilot zouden kunnen vragen

In januari 2023 wordt er een tussenonderzoek uitgevoerd door KWH. Dit is volgens de afspraak die gemaakt is met Accio bij het opstellen van de beleidsnotitie voor deze pilot.

Uit dit onderzoek moet onafhankelijk duidelijk worden of de voortgang van de pilot bijsturing nodig heeft. Voor het onderzoek worden er dezelfde vragen gebruikt als bij het startonderzoek. Wel hebben we in dit onderzoek ruimte gevraagd voor extra vragen die Accio zou kunnen hebben na de afgelopen 2,5 jaar.

### **Inclusieve wijk/moderne devotie**

Vanuit de netwerksamenwerking Moderne Devotie (Talis, Portaal, Woonwaarts en 6 zorgpartijen Driestroom, Pro Persona, Iriszorg, ZZG, Pluryn en RIBW) is er een routekaart ontwikkeld met 6 routes. Wij dragen bij aan de uitvoering van de routekaart. Op 12 mei 2022 vond de Uitmarkt Samen uit, samen thuis plaats, waar ruim 150 enthousiaste medewerkers, partners en klanten van zorg en wonen organisaties in Nijmegen, bijeen kwamen. Doel is om elkaar beter te leren kennen en om informatie op te halen bij ca. 25 initiatieven die tot uitvoer gebracht zijn.

Een delegatie van onze medewerkers is met de twee huurdersverenigingen (Accio en Omslag) op excursie geweest naar een tweetal projecten (LOhuizen in Amsterdam en de Pionier in Amersfoort) waar gemengd wonen centraal staat. Dit deden we om samen kennis op te doen voor NDW21. Het heeft inspiratie opgeleverd voor het toewijzingsproces en het betrekken van huurders bij het thema leefbaarheid in gemengd wonen projecten.

Afgelopen jaar heeft de nieuwe projectleider sociaal geïnvesteerd in het goed luisteren naar inwoners en draagvlak creëren aan de hand van de 5 opgaven; vitaal & bruisend voorzieningen hart van de wijk, samen maken we de wijk, diversiteit in buurten, een kwaliteitsslag van de leefomgeving en duurzame wijken. Vanwege de lange doorlooptijd van het programma Hart van Zuid blijft het verbinden van bewoners een uitdaging. MeerVoorMekaar, gemeente en Talis hebben samen verschillende activiteiten ondernomen om de verbinding tussen bewoners en met bewoners te versterken, zoals een opruimdag in de Diepvoorde en een burendag.

# 6 Algemeen



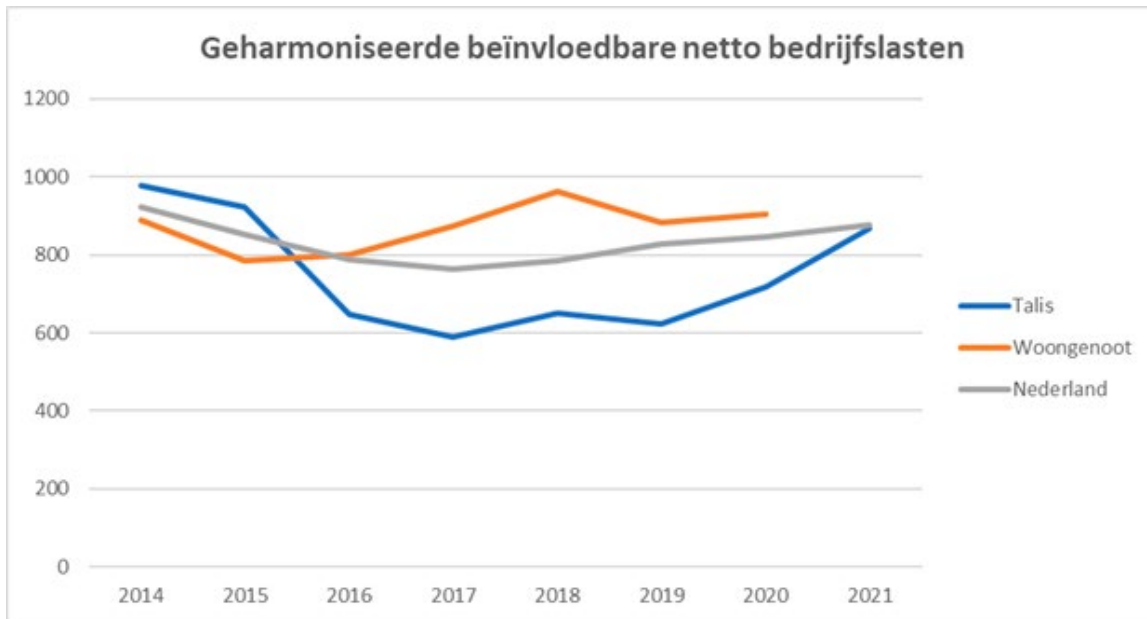
Activiteiten op het gebied van beleid, bedrijfsvoering en andere algemene functies en activiteiten zijn ondergebracht in het proces Algemeen. Maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wetgeving die invloed hebben, vertalen we in beleid. De administratieve processen en interne organisatie zijn constant in ontwikkeling en we werken daarbij samen met onze stakeholders.

We zetten doorlopend in op de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers, vanuit de filosofie dat gemotiveerde en flexibele medewerkers die zich blijven ontwikkelen de meeste waarde toevoegen. Het jaar 2022 is het eerste jaar dat we als fusieorganisatie actief zijn.

## 6.1 Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten

Wij monitoren onze financiële positie doorlopend, onder andere door de ontwikkeling van de financiële ratio's te volgen die de externe toezichthouders Aw en WSW hanteren. Daaruit blijkt in 2022 dat we een financieel gezonde corporatie zijn en dat naar verwachting ook de komende jaren zullen blijven. In paragraaf 8.5 Financiële sturingsvariabelen zijn de grafieken met de uitkomsten in meerjarenperspectief weergegeven, waarbij de uitkomsten uit de begroting 2023 zijn afgezet tegen de normen van de toezichthouders Aw en WSW.

Wij zijn ons al jaren bewust van de invloed van onze bedrijfslasten op onze totale uitgaven. Dit leidt ertoe dat we bewuste keuzes maken als het gaat om onze bedrijfslasten. In onderstaande grafiek uit de Aedes-benchmark zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten weergegeven ten opzichte van het gemiddelde van alle woningcorporaties samen. Daarbij valt te zien dat wij nog net onder het landelijk gemiddelde scoren. In het meest recente benchmarkjaar 2022 bedragen onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten € 867 per verhuureenheid ten opzichte van een sectorgemiddelde van € 877. Hiermee behalen wij een 'B' op bedrijfslasten in de Aedes-benchmark tegenover een A in voorgaand jaar. Onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten 2022 zijn met name gestegen als gevolg van eenmalige fusiekosten.



We zien onze bedrijfslasten stijgen, dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de hoge inflatie. Onze investeringen in ICT en huisvesting zullen slechts een beperkte stijging in de bedrijfslasten laten zien. Voor het jaar 2022 verwachten we weer een score A.

### *Belastingen en heffingen*

Wat opvalt in de ontwikkeling van onze totale bedrijfsvoeringskosten, is de sterke stijging van de belastingen en heffingen de afgelopen jaren: van circa € 8,8 miljoen in 2013 naar circa € 19,2 miljoen in 2022, exclusief diverse belastingen die onder andere posten zijn opgenomen. Zo zijn bijvoorbeeld de werkgeverslasten onderdeel van de salarislasten. Bovengenoemde bedragen staan nog los van de toename van de vennootschapsbelasting. Over het jaar 2022 hebben we een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting van € 6,37 miljoen betaald aan de Belastingdienst. Voor de komende jaren verwachten we ook aanzienlijke bedragen te moeten betalen aan vennootschapsbelasting, temeer door de afschaffing van de verhuurderheffing en daarmee het verhogen van de fiscale winst (de verhuurderheffing is immers niet langer een fiscale aftrekpost) en het feit dat de vrijgekomen gelden door afschaffing van de verhuurderheffing ingezet moeten gaan worden voor verduurzaming en nieuwbouw. Door de invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019 (ATAD) en aanscherping van de ATAD per 2022, zien we de vennootschapsbelastingdruk ook toenemen. Voor het jaar 2022 worden wij hierdoor voor circa € 4,3 miljoen beperkt in renteaftrek, wat neer komt op circa € 1 miljoen aanvullend te betalen vennootschapsbelasting per jaar. 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 bedraagt 0,188%, in Wijchen 0,1074%. De belastingdruk is daarmee een



belangrijke zorg voor ons. Met gemeenten voeren wij gesprekken over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sectorniveau blijven we gesprekken met de Rijksoverheid voeren over de belastingdruk voor woningcorporaties, die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. We zijn verheugd met de afschaffing van de Verhuurderheffing, ook al zijn we van mening dat de geschetste teruggave in de praktijk minder zal bedragen zoals door politiek Den Haag geschetst, temeer door de stijgende vennootschapsbelasting.

### *Strategisch programma WSW*

Het WSW is in 2021 gestart met de uitrol van het strategisch programma waar ze sinds 2018 aan gewerkt heeft. In 2021 is het Reglement van Deelneming aangepast, nieuwe lening documentatie ingevoerd en de obligolening geïntroduceerd. Ook zijn er wijzigingen in de volmacht doorgevoerd. In 2022 is de laatste handeling uitgevoerd door het ondertekenen van addenda bij bestaande leningen. Het doel van het strategisch programma is om het borgingsstelsel robuuster te maken en de positie van het WSW te versterken.

## **6.2 Planning- en controlcyclus**

De reguliere P&C-producten (waaronder begroting en tussentijdse managementrapportages) zijn tijdig opgesteld en besproken met de raad van commissarissen. Het management heeft gedurende het hele jaar gebruik kunnen maken van de in voorgaande jaren ontwikkelde stuurinformatie in onze Tableaudashboards.

## **6.3 Ontwikkelingen op ICT-gebied**

In het voorjaar zijn we gestart met het implementatietraject van ons nieuwe ERP-systeem (project Toby). Achtereenvolgens liepen we de volgende fases door: verkenning, inrichting, testen en opleiden. De laatste weken voor de daadwerkelijke start is de conversie van de data van SAP naar Tobias365 gecontroleerd. Per 19 december 2022 zijn we in productie gegaan met Tobias365. De laatste maanden zijn we daarnaast bezig geweest met het inrichten van het beheer.



Gedurende het jaar zijn de collega's op verschillende momenten meegenomen in de voortgang van Toby. Denk aan filmpjes, vertellen in Talis Draait Door, afdelingsbezoeken aan Toby's Place, Toby on Tour en toelichting in team overleggen. Ook onze RGS-partners en de huurdersverenigingen hebben we betrokken. Iedere OR-vergadering hebben we de impact op de organisatie besproken.

Gezien de impact van het implementeren van Tobias365 (inclusief stuurinformatie) spreekt het voor zich dat we niet veel andere ICT-vernieuwingen hebben gerealiseerd in 2022. De twee projecten MJOB en planbord voor de inzet van klantconsulenten hebben we al snel in 2022 doorgeschoven naar het nieuwe jaar. Wel hebben we stappen gezet in onze doelstelling om medewerkers digitale opleidingsmogelijkheden aan te bieden. We verwachten dat de digitale leeromgeving snel beschikbaar is in 2023 zodat medewerkers op ieder gewenst moment digitale vaardigheden kunnen ontwikkelen, de omgeving ons ondersteunt bij de onboarding van nieuwe collega's en we het (digitale) leren stimuleren. Onze werkplek bij KPN is nagenoeg volledig in de cloud. Hiermee ronden we het project Moderne Werkplek af.

Eind 2021 zijn we overgestapt op een andere telefoonoplossing, met onder andere als doel om onze telefonische bereikbaarheid te verhogen. In het najaar van 2022 hebben wij helaas hinder ervaren met de mobiele provider waardoor de kwaliteit van gesprekken te wensen overliet. Dit heeft ook impact voor onze huurders. Hierover zijn we ontevreden. We zijn hierover al enige tijd in overleg met de leverancier. Begin 2023 wordt ook op bestuurlijk niveau het gesprek met de leverancier gevoerd met als doel de problemen adequaat op te lossen.

Veiligheid van ICT en data is een belangrijk onderwerp. We investeren met name in bewustwording bij onze medewerkers en kennis bij de ICT medewerkers zelf. Vanzelfsprekend zetten we ons daarnaast in op een zo veilig mogelijke ICT infrastructuur. In project Toby is ook speciale aandacht geweest voor het stukje informatiebeveiliging. Daarnaast hebben we binnen ICT ons Incident Response Plan geactualiseerd. Het Incident Response Plan is een handleiding voor het afhandelen van cyberincidenten. We investeren in techniek en in bewustwording van onze medewerkers.

## 6.4 De organisatie blijft in ontwikkeling

Personeel – kengetallen					
Organisatie-kengetallen <sup>1)</sup>	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal medewerkers	162	165	176	195	209
Fte's	146,6	148,46	159,82	174,93	187,02
Mannen	79	82	81	92	92
Vrouwen	83	83	95	103	117
In deeltijd	64	65	74	86	86
Gemiddelde leeftijd	47,81	47,5	47,6	47,3	45,8
Gemiddelde lengte dienstverband	11,2	11,1	11,3	11,3	10,2

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

In 2022 is het aantal medewerkers gegroeid. Er is een aantal (tijdelijke) formatieplaatsen toegevoegd in verband met grote projecten als de verhuizing, de implementatie van de fusie met WoonGenoot en het nieuwe ERP-systeem.

### Fusie

Per 1 januari 2022 zijn we als fusie organisatie gestart. Door onze krachten te bundelen zijn wij samen in staat de stevige volkshuisvestelijke uitdagingen in Nijmegen en Wijchen aan te gaan. Gedurende 2022 hebben we ons ingezet om de fusie zo soepel mogelijk te laten verlopen, zowel voor huurders als voor onze eigen medewerkers. Op twee momenten in het jaar hebben een evaluatie gehouden, waarvan de laatste eind derde/begin vierde kwartaal. We hebben geconcludeerd dat de fusie ervoor gezorgd heeft dat we met de fusieorganisatie werken vanuit één financiële huishouding en met één portefeuillestrategie. Dit biedt ons meer slagkracht om bij de dragen aan de volkshuisvestelijke vraagstukken in de stad. Een mooie totstandkoming dus. De allerlaatste zaken typeren we niet meer als fusie, maar handelen af vanuit de 'going concern'.

## Huisvesting

Op 3 oktober jl. hebben wij de opening van ons nieuwe centrale kantoor gevierd. Per die datum wonen we samen met Bindkracht10 op de Boekweitweg. Een locatie waar de komende jaren ‘het werk te doen is’, waarmee wij een maatschappelijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van dit gebied. De Kanaalzone ondergaat de komende periode een grote herontwikkeling. Vanzelfsprekend blijven we zichtbaar en aanwezig in de buurten en wijken, zodat we een bijdrage leveren aan de leefbare stad. Door het samenwonen met Bindkracht10 komen we elkaar dagelijks tegen wat de samenwerking in de wijken alleen maar bevordert.

In de eerste maanden hebben we gezien dat het prettig ontmoeten en samenwerken is op onze nieuwe plek. Het aantal bezoekers zien we toenemen. Bij de entree vangen vrijwillige gastmensen onze bezoekers op. We hebben nog ruimte voor een andere medebewoner en verwachten deze komend jaar te vinden.

In het nieuwe kantoorpand hebben we – net als op de Waalbandijk – aandacht voor duurzaamheid. Zo is het dak van 80 zonnepanelen voorzien en heeft het gebouw een energielabel A+++.

We hebben zoveel mogelijk meubilair meegenomen naar het nieuwe kantoor en het wagenpark is vergroend, doordat we nu in elektrische dienstauto's rijden. De elektrische fietsen zijn in bestelling en volgen nog. Afgelopen jaren hebben we regelmatig een CO<sub>2</sub> footprint van onze organisatie laten uitvoeren. Vanwege de verhuizing hebben we dat dit jaar niet gedaan, omdat de cijfers weinig extra inzicht zouden bieden. Over 2023 maken we weer een nieuwe 0-meting.

Door de fusie met WoonGenoot hebben we er een locatie bij. Deze locatie is in 2022 de thuisbasis geweest van het project Toby. Daarnaast zijn we dit jaar gestart met het onderzoek hoe we dit pand structureel gaan inzetten. Hierbij kijken we met name welke invulling het meest passend is in de wijk.

## Ontwikkelingen managementstructuur

In 2022 zijn er wijzigingen geweest in het managementteam. We hebben een nieuwe manager Advies en Ondersteuning en ook de nieuwe manager Bedrijfsvoering is verwelkomd. Daarmee is het managementteam weer op volle sterkte.

## 6.5 Duurzame inzetbaarheid personeel

De Werkvermogensmonitor heeft ons voor de derde maal inzicht gegeven in de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers en van de organisatie. We zien dat de gemiddelde score op werkvermogen ten opzichte van 2018 van 81,7% naar 82,8% is gestegen. Met deze uitslag kunnen we stellen dat de vele interventies die we in verband met corona hebben uitgevoerd, effectief zijn geweest. Als rode draad hebben we gezien dat de behoefte van “elkaar meer ontmoeten” bestond. Er zijn concrete acties benoemd die zich richten op het thema “verbinding en contact hebben met elkaar tijdens en buiten het werk”. We zien in ieder geval dat de bezetting in de verschillende werklocaties fors is toegenomen na het opheffen van de corona-maatregelen. In het kader van samenwerking en verbinding liepen en lopen er acties om de processen en informatie-uitwisseling binnen en tussen de afdelingen? te stimuleren en te optimaliseren, zoals het (werken aan het) nieuwe ERP- systeem, de training Integraal adviseren en de afdelingsoverleggen. De verhuizing naar onze nieuwe pand aan de Boekweitweg geeft ons de mogelijkheid elkaar dagelijks te ontmoeten.

## Ziekteverzuim

Ook in 2022 blijft het ziekteverzuim een stabiel beeld geven, ten opzichte van landelijke trends: We zien een laag kort en middellang verzuim en een hoger langdurig verzuim. De oorzaken van het langdurig verzuim zijn te vinden in met name mentale aandoeningen. Dit is in lijn met de landelijke cijfers, waaruit blijkt dat het aandeel langdurig psychisch verzuim hoog is en nog steeds toeneemt. Het mentaal verzuim wordt bij ons met name veroorzaakt door privé-gerelateerde factoren. De invloed van COVID-19 op de verzuimcijfers is landelijk vooral terug te zien in een hoger percentage middellang verzuim. De gevolgen van corona en de griepepidemie aan het einde van 2022 zien we ook bij Talis terug in een verhoging van de verzuimfrequentie en het kort en middellang verzuim.

Verzuimpercentage naar ziekteduur 2022 deeltijdbetrekking					
	2018	2019	2020	2021	2022
Verzuimfrequentie	0,70	0,76	0,66	0,59	0,96
Kort <- 7 dagen	0,42	0,49	0,37	0,40	0,72
Middel 7-42 dagen	0,49	0,60	0,70	0,57	0,72
Lang -> 42 dagen	5,50	3,96	3,92	4,12	4,22
<b>Totaal</b>	<b>6,41</b>	<b>5,04</b>	<b>4,99</b>	<b>5,09</b>	<b>5,77</b>

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

## Weer terug naar kantoor

Tot begin van 2022 hebben we, ingegeven door de dan geldende coronamaatregelen, voornamelijk vanuit huis gewerkt. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 zijn we weer meer naar kantoor gegaan. De één heeft het thuiswerken goed gedaan, de ander wilde graag weer het directe sociale contact met de directe collega's. Het is voor iedereen weer wennen om tegelijkertijd met elkaar in één ruimte te werken. Ons nieuwe pand, dat we zijn ingetrokken in oktober 2022, heeft geholpen om elkaar weer te ontmoeten. Bij Talis blijven we hybride werken. Afhankelijk van het type werk, de taak, het doel van de activiteit en onze persoonlijke voorkeuren, kiezen we de locatie waar we dat werk uitvoeren: thuis, op kantoor of op het wijkkantoor.

## Samenwerking regionale corporaties

In 2020 is de HR-pool opgericht tussen Baston Wonen, Oosterpoort en onszelf. Eind 2022 is de evaluatie gestart. Atrivé voert deze in onze opdracht uit. Op basis van de evaluatie bepalen we of de samenwerking in 2023 wordt voortgezet en zo ja in welke vorm.

## Opleiding en ontwikkeling

Opleiding en ontwikkeling <sup>1)</sup>						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Totaal	258	448	390	287	473	276

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

Er is een flinke daling in het aantal opleidingen. Dit kan te maken hebben met het weer naar kantoor gaan, elkaar ontmoeten en een gevulde agenda door o.a. fusie, het nieuwe ERP-systeem en huisvesting.

## Strategische Personeelsplanning

Recent is de projectgroep Strategische Personeelsplanning formeel gestart als voorbereiding op de strategische personeelsplanning. We gaan onszelf, met ondersteuning en onder begeleiding van EVZ, bij het proces en de inhoud van SPP inzicht geven in de huidige bezetting, zowel op kwalitatief als kwantitatief niveau. Hiermee zorgen we dat het personeelsbestand aansluit bij de ontwikkelingen die we zien vanuit het nieuwe ondernemingsplan. Uit de SPP volgt een HR-interventieplan.

## Participatiewet

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. Als organisatie spelen we een actieve rol in de uitvoering van de Participatiewet. We onderzoeken welke mogelijkheden er zijn binnen de organisatie om iemand met afstand tot de arbeidsmarkt een positie binnen onze organisatie aan te bieden.

Streefcijfers participatiewet per jaar				
2021	2022	2023	2024	2025
3,75 FTE	4,5 FTE	5,25 FTE	6,5 FTE	7,5 FTE

Eind 2022 hadden we 8 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst. Omgerekend naar de definitie van de Participatiewet is dit 5,92 FTE. We lopen hiermee ruim voor op de streefcijfers vanuit de Participatiewet. In 2022 hebben we gesproken over de visie op participatiebanen. We hebben stappen gezet in de aanscherping van de kaders op participatiebanen, de verschillende rollen en taken van iedereen die hierbij betrokken is. Dit heeft ertoe geleid dat we de streefcijfers hebben verhoogd en een interne jobcoach voor de begeleiding van de participatiemedewerkers en vrijwilligers gaan aanstellen. Hiervoor is formatie toegevoegd aan de begroting.

## CAO Woondiensten

In 2022 is een tweejarige CAO afgesproken met 2 structurele loonsverhogingen: 3% per 1 januari 2022 en 2,4% per 1 januari 2023. Ook gaat het generatiepact woondiensten de komende jaren door. In verband met de hoge inflatie en stijgende brandstofprijzen waar we in 2022 mee zijn geconfronteerd, hadden we met instemming van de Ondernemingsraad besloten de vergoeding voor woon-werkkilometers met ingang van 1 januari 2022 te verhogen van € 0,19 naar € 0,22.

## 6.6 Verwachting

Onze uitgangspositie is goed. Ook dit jaar bevestigt onze externe toezichthouder WSW dit met de jaarlijkse beoordeling. Dit is geen reden om achterover te leunen. We realiseren ons terdege dat het succes van de afgelopen jaren geen garantie is voor de toekomst. Integendeel, de dynamiek en ontwikkelingen in de samenleving zorgen voortdurend voor nieuwe vraagstukken die ons werkveld raken. Het afschaffen van de verhuurderheffing in het nieuwe coalitieakkoord versterkt ons vertrouwen dat we ook de aankomende jaren aan onze opgaven kunnen blijven voldoen.

Deze ontwikkelingen spelen in een tijd waarin onze maatschappelijke opgave groter en complexer wordt. Wij willen een actieve en constructieve bijdrage leveren aan de grote opgaven van de toekomst, zoals bijvoorbeeld de inclusieve wijk. De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan zijn groot. De woningnood vraagt om extra woningen en demografische ontwikkelingen om een andere

woningvoorraad. Van ons wordt een bijdrage verwacht aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Die duurzaamheidsagenda willen we vooral realiseren om daarmee een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid voor onze huurders in onze woningen. Want met de toenemende energiekosten zien we dat we daarmee een verschil kunnen maken. Bovendien zal in de komende jaren steeds vaker een oplossing moeten worden gezocht in binnenstedelijke ontwikkeling, met alle complexiteit en aanpassingsvermogen van de organisatie die daarbij hoort. Een goede samenwerking met lokale, provinciale en landelijke overheden en met de huurdersvereniging(en), op basis van wederkerigheid, vinden wij belangrijk. Ook zal de samenwerking met andere maatschappelijke partners intensiever worden.

Datzelfde geldt voor de kwaliteit van onze eigen organisatie. Met de inspanningen die de afgelopen jaren zijn geleverd op organisatieontwikkeling is onze personeelsbezetting op niveau gebracht. We investeren voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers. En we hebben nieuwe kennis en ervaring in huis gehaald. Waar nodig zullen we blijven door ontwikkelen en eventueel tijdelijk medewerkers in dienst nemen of expertise inhuren.

Binnen de context van de discussies over maatschappelijke waarden van woningcorporaties en met de doelen van ons ondernemingsplan voor ogen, blijft de financiële sturing in onze reguliere P&C-cyclus bovendien onze aandacht houden. Dit doen we om een financieel gezonde en slagvaardige woningcorporatie te blijven.

## **6.7 Risico's en compliance aan wet- en regelgeving**

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, dat er een redelijke zekerheid bestaat ten aanzien van het realiseren van onze doelstellingen.

Periodiek bespreken we risico's en vindt er een actualisatie van het risicoprofiel plaats. Op basis van deze gesprekken formuleren wij de relevante strategische risico's. Deze risico's zijn hieronder opgenomen.

### *Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit*

Het risico van veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld. Denk bijvoorbeeld aan de NPA, de 2<sup>e</sup> woondeal regio Arnhem/ Nijmegen dat in concept gereed is, of aan mogelijke gevolgen van de concept Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv). De horizon van dit speelveld is soms 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.

### *Het verdienmodel staat onder druk*

Het risico van een toename van de lasten van 'overheidswege' in de sector, waardoor volkshuisvestelijke doelstellingen niet worden gerealiseerd. Daarnaast zorgen de sterke stijging van de bouwkosten, de energieprijzen, de rente en de beperkte beschikbaarheid van materiaal en personeel voor een temporisering van geplande investeringen of uitgaven voor renovatie en onderhoud.

### *Betaalbaarheid huurder onder druk*

Het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan. Zolang energieprijzen en inflatie hoog blijven komen meer en meer huurders in de knel. Op een gegeven moment zit er een plafond op verdere huurstijgingen, waardoor de verdien capaciteit nog verder onder druk komt te staan.

# 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 2022 toezicht hebben gehouden 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.

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 raad van commissarissen.

#### 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 gesprek met ons over het algemene functioneren van Talis en kan gevraagd en ongevraagd advies geven. 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 huurdersverenigingen Accio en Omslag. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten handvatten.

Deze instrumenten zijn onder andere:

- woningwetvoorschriften;
- rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen;
- accountantscontrole;
- ondernemingsplan en strategisch vastgoedbeleid;
- 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 maatwerkbijeenkomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een passende setting belanghouders te ontmoeten. Wij hanteren geen eigen integriteitreglement en onderschrijven de gedragscode van Talis. In 2022 hebben ook de individuele RvC leden de vernieuwde gedragscode Talis ondertekend. Vervolgens is dit benut voor een extra RvC-bijeenkomst met integriteit als onderwerp. Daarnaast houden we ons aan de integriteitartikelen uit het reglement *Raad van Commissarissen Stichting Talis*.

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

(Her)benoeming, werving en selectie van leden van de raad van commissarissen 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*.

In 2022 is de voorzitter RvC per 20 juni 2022 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Eén RvC-lid is per 1 augustus afgetreden gezien zijn nieuwe aanstelling als bestuurder bij een woningcorporatie. Ook is één RvC-lid herbenoemd op voordracht van de huurders, per 1 december 2022 voor een periode van 4 jaar. Eind 2022 telde de raad van commissarissen zes leden.

### **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. Wij hebben in 2022 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

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.



<p><b>De heer K.J.H.M van Sleuwen</b> Eigenaar Mooi Nederland Advies. Benoemd van 1 februari 2015 tot 1 februari 2019 lid RvC WoonGenoot. Herbenoemd van 1 februari 2019 tot 1 februari 2023 en is per die datum reglementair aftredend. Per 1 januari door de fusie WoonGenoot en Talis RvC-lid Talis.</p> <p><b>Relevante nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid stichting Monument &amp; Landschap Berg en Dal (onbezoldigd);</li> <li>• Lid van de RvC van Stichting Peelrand Wonen.</li> </ul> <p><b>Overschot PE-punten in 2021:</b></p> <p><b>Behaalde PE-punten in 2022:</b></p>	<p>3</p> <p>3</p>
<p><b>De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren</b> Lid raad van bestuur bij het Flevoziekenhuis in Almere. Benoemd van 1 juni 2015 tot 1 juni 2019. Herbenoemd van 1 juni 2019 tot en met 31 mei 2023 en is per die datum reglementair aftredend. Voorzitter van de auditcommissie tot 1 december 2022.</p> <p><b>Relevante nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lid raad van toezicht bij Stichting PAMM, Veldhoven;</li> <li>• lid raad van toezicht bij Rijnbrink, ondersteuningsorganisatie Bibliotheken;</li> <li>• lid raad van toezicht bij Stichting Gezondheidscentra Eindhoven SGE.</li> </ul> <p><b>Behaalde PE-punten 2022:</b></p>	<p>14</p>
<p><b>De heer B. (Bram) Peperzak</b> Eigenaar adviesbureau Twist Management. Benoemd van 1 juni 2016 tot 1 juni 2020. Herbenoemd van 1 juni 2020 tot 1 juni 2024 en is per die datum reglementair aftredend. Lid van de auditcommissie tot 5 november 2020. Vanaf 5 november 2020 tot 1 juli 2022 lid van de remuneratiecommissie. Vanaf 1 juli 2022 voorzitter remuneratiecommissie.</p> <p><b>Relevante nevenfuncties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestuurslid Energiecoöperatie Leur en omstreken U.A;</li> <li>• lid raad van commissarissen Windpark Nijmegen-Betuwe B.V.</li> </ul> <p><b>Behaalde PE-punten in 2022:</b></p>	<p>5</p>
<p><b>Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit</b> Zelfstandig organisatieadviseur, verbonden aan De Beuk Organisatieadvies. Op voordracht van de huurders benoemd van 20 juni 2018 tot 1 augustus 2022. Herbenoemd van 20 juni 2022 tot 20 juni 2026 en is per die datum reglementair aftredend. Voorzitter van de raad van commissarissen. Vanaf 1 juli 2022 lid remuneratiecommissie.</p> <p><b>Relevante nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorzitter van de Provinciale Commissie Leefomgeving, adviescommissie voor PS en GS provincie Utrecht;</li> <li>• lid raad van Toezicht Welzijnsgroep Midden Nederland;</li> <li>• bestuurslid Dress for Succes Regio Utrecht;</li> <li>• lid Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Apeldoorn;</li> <li>• lid van de jury voor de Gelderse Prijs Ruimtelijke Kwaliteit.</li> </ul> <p><b>Behaalde PE-punten 2022:</b></p>	<p>5</p>
<p><b>Mevrouw S.M.E. (Sylvie) Deenen</b> Sectordirecteur Economie en Handel ROC Aventus in Apeldoorn, Deventer en Zutphen Op voordracht van huurders benoemd van 25 augustus 2020 tot 25 augustus 2024. Reglementair te herbenoemen van 25 augustus 2024 tot 25 augustus 2028. Lid van de auditcommissie vanaf 5 november 2020. Voorzitter van de auditcommissie van 1 december 2022.</p> <p><b>Relevante nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lid raad van toezicht HAVO Notre Dame des Anges Ubbergen;</li> <li>• lid raad van toezicht Ondernemershuis Deventer;</li> <li>• bestuurslid Stichting Praktijk Leren Amersfoort;</li> <li>• voorzitter Stichting Maatwerk Praktijk Leren Amersfoort.</li> </ul> <p><b>Overschot PE-punten in 2021:</b></p> <p><b>Behaalde PE-punten 2022:</b></p>	<p>5</p> <p>5</p>

**De heer J.A.J.G. van Baars**

Zelfstandig adviseur.

Op voordracht van de huurders benoemd van 1 december 2018 tot 1 december 2022 lid RvC WoonGenoot. Per 1 januari door de fusie WoonGenoot en Talis lid RvC Talis. Reglementair te herbenoemen van 1 december 2022 tot 1 december 2026. Lid van de auditcommissie vanaf 23 juni 2022.

**Relevante nevenfuncties**

- Voorzitter Raad van Commissarissen coöperatieve vereniging HDN, De Meern
- Lid Raad van Commissarissen Nationale Hypotheek Garantie, Utrecht;
- Lid Raad van Advies Fortrum, Houten;
- Voorzitter Raad van Commissarissen, Daelmans Vastgoed, Maastricht;
- Bestuurder/penningmeester Stichting Vrijheidsmuseum, Groesbeek;
- Bestuurder Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum, Groesbeek.

**Behaalde PE-punten 2022:**

6

**Vergaderingen**

In 2022 hebben wij vijf keer regulier vergaderd. De RvC was in vier van de vijf vergaderingen voltallig aanwezig. In de vierde vergadering (10 oktober 2022) waren twee RvC leden met kennisgeving afwezig en één RvC-lid was aanwezig bij de geagendeerde besluiten. 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 2021, de begroting 2023 en het treasury jaarplan 2023. Tijdens de reguliere vergaderingen hebben de volgende onderwerpen onder andere aandacht gekregen:

- afscheid RvC lid & wisseling in bezetting van de remuneratie-cie en audit-cie;
- eindevaluatie fusie WoonGenoot en Talis;
- nieuwe huisvesting Talis;
- ICT-ontwikkeling/ nieuw ERP-systeem;
- opgave & middelen irt regionale bewegingen;
- Groene Metropool Regio (GMR) Arnhem/ Nijmegen en reality check;
- coalitieprogramma's gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen;
- woonruimte verdeelsysteem;
- toelichting programma betaalbaar wonen; jaarlijkse huurverhoging;
- toelichting proces en fasen inrichting besluitvorming nieuwbouw;
- visie op toezichthouden 2022;
- nieuw ondernemingsplan;
- doorbouwen in dure tijden
- Governance met actualisatie van statuten, reglement RvB, reglement RvC, remuneratiebeleid en treasury statuut;
- diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (Veld 10 Hof van Holland; Veld 8 Hof van Holland; Veld 1 Hof van Holland; NDW21; Waalkwartier), groot onderhoud (maisonnettes Meijhorst);
- biedingen en prestatieafspraken 2023 gemeenten Nijmegen en gemeente Wijchen.

Hiernaast hebben wij kennisgenomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2021, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes benchmark 2021.

Naast deze reguliere vergaderingen hebben niet-reguliere vergaderingen en bijeenkomsten plaatsgevonden. In het kader van nadere kennismaking als gevolg van de fusie WoonGenoot en Talis per 1 januari 2022, heeft de voltallige RvC een kennismakingsbijeenkomst gehad in januari. In dit kader is in mei

een 24-uursessie geweest, met een volkshuisvestelijk karakter in Rotterdam Zuid, met de RvC, de RvB en de bestuurssecretaris. Ook heeft in februari een delegatie van 'de oude RvC Talis' kennis gemaakt met het bestuur Omslag. In juni heeft de voorzitter RvC een rondje bezit WoonGenoot gemaakt met het bestuur Omslag. In april hebben de twee voormalige WoonGenoot RvC-leden kennisgemaakt met het bestuur Accio. In maart is een niet-reguliere vergadering geweest waarbij de visie op toezichthouden onderwerp van gesprek was. Dit heeft geleid tot een nieuw document Visie op Toezicht 2022; Zo zien we dat bij Talis! (zie ook een voorgaande alinea 'Werkwijze'). Daarnaast was in augustus een extra vergadering waarin uitgebreid gesproken is over integriteit.

### *Projectendag*

Jaarlijks vindt een Projectendag raad van commissarissen plaats. Op deze manier worden wij vroegtijdig geïnformeerd over gebiedsontwikkeling, herstructurering, lopende projecten en komen we soms kijken na de afronding. Ook leefbaarheidsvraagstukken komen aan de orde. In juni heeft de projectendag 2022 plaatsgevonden. We hebben gestaan op de ontwikkellocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Vervolgens zijn we op bezoek geweest bij WoonInitiatief Wijchen waar we o.a. werden ontvangen door de initiërende ouders. Ook hebben we een wandeling gemaakt door de Lindenstraat/Meidoornstraat, waar naast onderhoud, inbreiding plaats vindt met nieuwe appartementen. Vervolgens zijn we ontvangen door Toby's Place waar verschillende projectgroepen een presentatie gaven. Toen zijn we naar de maisonnettes in de Meijhorst geweest, hebben een woning bezichtigd, hebben gesproken met bewoners en zijn bijgepraat door de collega's van leefbaarheid. Hierna hebben we de Benedenstad Nijmegen aangedaan en hebben vanaf het dak van de Nimbus gesproken met bewoners over ontwikkelingen Stationsgebied en de Van Schaeck Mathonsingel.

### **Kerncommissies**

De raad van commissarissen heeft twee commissies ingesteld: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

### *Auditcommissie*

De auditcommissie richt zich op de financiële, control en/of risicomanagementkant en bestaat uit twee RvC-leden, te weten de heer van Duren (voorzitter) en mevrouw Deenen. RvC-lid de heer van Baars is bij de vergadering van mei aangesloten als toehoorder, en per 23 juni 2022 benoemt als lid. Per 1 december 2022 is de samenstelling van de commissie opnieuw gewijzigd: mevrouw Deenen is voorzitter en de heer van Baars lid. De heer van Duren is geen lid meer. De commissie is in 2022 vijf keer 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;
- flexibel wonen;
- opstalverzekering;
- zorgorganisatie LuciVer;
- het proces van auditrapporten tot aan opvolging;
- auditrapport RGS;
- investeringsvoorstel NDW21;
- project Toby

- diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (Veld 10 Hof van Holland, Veld 8 Station Lent, Waalkwartier) en groot onderhoud (Meijhorst maisonnettes (schriftelijk)).

De accountant is gevraagd extra aandacht te vestigen op de conversie van data van SAP naar Tobias365.

### **Remuneratiecommissie**

De belangrijkste reguliere taken van de remuneratiecommissie zijn het doen van voorstellen over het bezoldigingsbeleid van het bestuur en het voeren van het jaarlijkse functioneringsgesprek met het bestuur. 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 is gewisseld in samenstelling gezien het vertrek van de heer Wiersema (voorzitter remu-cie) als lid RvC Talis. De heer Peperzak was lid remu-cie en wordt per 1 juli 2022 voorzitter remu-cie. Mevrouw de Wit wordt lid remu-cie, ook vanaf 1 juli.

### **Herbenoemingen in 2022**

Na de werving en selectie van de nieuwe bestuurder in 2021 en de fusie met de bijbehorende uitbreiding van de RvC was 2022 een jaar met een drietal herbenoemingen die de remuneratie commissie heeft voorbereid en begeleid. Alle drie de processen zijn zorgvuldig doorlopen waarbij in de RvC als geheel is opgehaald wat de bevindingen waren rondom samenwerking, toegevoegde waarde en een advies over wel of niet verlengen. In alle gevallen was de raad unaniem in zijn advies om de betreffende personen te herbenoemen. Public Spirit heeft ons geholpen met de formele aspecten daarvan waaronder het verzamelen van alle documentatie benodigd voor het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Aw.

Voorgaande heeft ertoe geleid dat in de eerste helft van 2022 (1 juli 2022) de heer Leushuis is herbenoemd als bestuurder van Talis voor een periode van vier jaar. Daarnaast is in de eerste helft van 2022 (20 juni 2022) mevrouw De Wit herbenoemd als voorzitter van de RvC voor een periode van vier jaar. In de tweede helft van 2022 (1 december 2022) is de heer Van Baars herbenoemd voor een periode van vier jaar als lid van de RvC. Zoals eerder aangegeven vertrok de heer Wiersema (voorzitter remu-cie) als lid RvC Talis, omdat hij bestuurder werd van woningstichting Thius. Voor hem hoefde geen vervanging geworven te worden, omdat de RvC na zijn vertrek nog steeds uit zes personen bestond. Vijf RvC-leden is het minimale aantal voor Talis.

Naast voorgaande herbenoemingen voerde de remuneratiecommissie jaargesprekken met de bestuurders en organiseerde zij de zelfevaluatie.

### **Jaargesprek raad van bestuur**

Het jaargesprek van beide leden van de raad van bestuur met de remuneratiecommissie over het jaar 2021 heeft begin februari 2022 plaatsgevonden. Focus in de gesprekken lag op samenwerking tussen beide bestuurders na het aantreden van mevrouw Lubbers als nieuwe bestuurder in oktober 2021. Aspecten die aan de orde kwamen waren onder andere de rol- en portefeuilledeling, doelen, bestuursfilosofie en persoonlijke ontwikkeling. De gesprekken zijn individueel gevoerd met een gezamenlijk gesprek als afsluiting. De gesprekken verliepen in een goede en open sfeer. Het bestuur heeft informatie gedeeld met het management over de eigen gesprekken betreffende het gezamenlijke en

individuele functioneren. In het jaargesprek werd afgesproken om voortaan halfjaarlijks een informeel gesprek te hebben. In oktober heeft dit plaatsgevonden separaat met de bestuursleden. Er is uitgewisseld over de onderlinge samenwerking RvB, ontwikkelingen en activiteiten.

### **Zelfevaluatie**

Wij evalueren ons eigen functioneren jaarlijks. Niet alleen is dit een verplichting uit de Woningwet, ook vinden wij het belangrijk één keer jaar te reflecteren op onze werkwijze en effectiviteit. Om het jaar vindt de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. Dit was in 2021 gebeurd. Echter, wij vonden het goed om in 2022 ook een zelfevaluatie te doen onder begeleiding. Dit vanwege de aard van het gesprek; onderlinge samenwerking en elkaar kunnen versterken. Voorgaande onderwerpen kwamen naar voren omdat het van de RvC-leden aanpassingen vergt als de samenstelling na een fusietraject substantieel wijzigt met de komst van twee commissarissen met een andere achtergrond.

In 2022 heeft mevrouw Wajer, van GovernanceQ ons zodoende begeleid naar volle tevredenheid.

Wij hebben verschillende situaties die in 2022 waren voorgevallen besproken, er leer- en verbeterpunten uit gehaald evenals concrete actiepunten voor 2023.

### **Integriteit**

In 2022 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstrengeling tussen (leden van) de raad van commissarissen en Talis.

### *Relatie met de belanghebbenden*

Een delegatie van de RvC heeft twee bijeenkomsten bijgewoond met de huurdersbelangenvereniging Accio in mei en in november. Tijdens deze bijeenkomsten is onder andere gesproken over huurbeleid, communicatie, leefbaarheid, dienstverlening en de prestatieafspraken met de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Ook is gesproken over het afscheid van de voorzitter en de beperkte omvang van het huidige bestuur Accio. De kwetsbaarheid neemt toe. De inzet van de bestuursleden was immers al enorm. De samenwerking met Omslag, de huurdersvereniging van voormalig WoonGenoot, is ook besproken. De intentie tot samenwerking is er wel maar er is nu geen zicht op een onderlinge fusie. In het vervolg zal een delegatie van de RvC jaarlijks eenmaal samen met Omslag en Accio gesprek hebben en eenmaal alleen met Omslag en alleen met Accio.

Een delegatie van de RvC is twee keer aanwezig geweest bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad (mei en oktober), waarbij onder andere organisatieontwikkeling, fusie, verhuizing, ICT-vernieuwing en het voorkomen van grensoverschrijdend gedrag onderwerpen van gesprek waren.

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 NDW21 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 gecheckt op actualiteit en indien noodzakelijk door de RvC goedgekeurd. 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 & beheer 2022

De financiële resultaten van 2022 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 2022 af met een positief jaarresultaat van circa € 25,4 miljoen (2021: € 347,2 miljoen). De winst is 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 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Bedrijfsopbrengsten	122.228	123.269	120.182
Bedrijfslasten	124.979	111.940	114.993
Bedrijfsresultaat	- 2.751	11.329	5.189
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	43.589	50.016	344.380
Financiële baten en lasten	- 10.445	- 11.044	- 11.157
Jaarresultaat voor belastingen	30.392	50.301	338.412
Belastingen	- 4.969	- 5.209	8.859
Jaarresultaat na belastingen	25.423	45.092	347.271

#### *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, de volkshuisvestelijke bijdrage voor de Vestia lening en de effecten vanuit belasting latenties en vennootschapsbelasting buiten beschouwing. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een positief saldo van € 22,8 miljoen (2021: € 21,7 miljoen positief).

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):			
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkopen)	118.582	115.996	2.586
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen en excl. Volkshuisvestelijke bijdrage)	- 85.381	- 83.170	- 2.211
Financiële baten en lasten	- 10.445	- 11.157	712
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	22.755	21.669	1.087

Het verschil tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2022 ten opzichte van 2021 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving	Bedragen in € 1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil) Realisatie 2022 t.o.v. 2021
Huuropbrengsten	+ 2.767
Overige opbrengsten	- 181
<b>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>+ 2.586</b>
Hogere personeelslasten	- 592
Hogere onderhoudskosten	- 4.678
Lagere leefbaarheidsuitgaven	+ 244
Lagere beheerkosten	+ 1.296
Lagere zakelijke lasten en heffingen	+ 1.828
Hogere overige bedrijfslasten	- 309
<b>Subtotaal bedrijfslasten</b>	<b>- 2.211</b>
Rente baten en lasten	+ 712
<b>Totaal</b>	<b>+ 1.087</b>

## 8.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. Het jaar 2022 kenmerkt zich door een aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021, al is eind 2022 al sprake van een daling tussen maanden. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor onze woningportefeuille heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 40 miljoen gegroeid naar een waarde € 2.766 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de krapte resulteert in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille, alsmede het vervallen van de verhuurderheffing.



### **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 waardebepaling 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 2021 gestegen met € 76 miljoen en bedraagt per 31 december 2022 € 1.316 miljoen. Hoewel er sprake is van een stijging van de beleidsnormen als gevolg van inflatie, wordt de stijging van de beleidswaarde hoofdzakelijk veroorzaakt door het vervallen van de verhuurderheffing.

### **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 2022 is in totaal € 1.547 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.527 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 doorexploiteren. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur 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 € 1.450 miljoen. Dit impliceert dat circa 67% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## **8.5 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief**

In december 2022 is de begroting voor 2023 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2024 tot en met 2027. In de begroting zetten we het gematigde huurbeleid voort en investeren we, net als in de voorgaande jaren, een aanzienlijk bedrag in het verbeteren van onze woningen, nieuwbouw en duurzaamheid. Uit de begroting en de meerjarenprognose blijkt dat onze financiële positie gezond is. Bij het samenstellen van de begroting is rekening gehouden met, voor zover bekend, de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting.

Onze jaarrekening is opgesteld op basis van het ‘going concern principe’. Dit betekent dat onze continuïteit langer dan één jaar wordt beoordeeld. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de posten gewaardeerd op basis van het continuïteit principe. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de financiële resultaten uit de begroting 2023 en de meerjarenprognose is dat onze financiële positie ook richting de toekomst gezond is. Er is meer financiële ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing. Daar staan dan wel afspraken voor woningbouw en verduurzaming tegenover vanuit de Nationale Prestatieafspraken. We zijn blij dat we deze financiële middelen weer mogen behouden omdat dit hard nodig is. De extra opgaven die van ons verwacht worden zijn fors. Het onderzoek ‘Opgaven en middelen corporatiesector’ heeft al duidelijk gemaakt dat corporaties structureel geld tekortkomen om aan alle maatschappelijke opgaven te voldoen. Dit geldt ook voor ons. Tegelijkertijd zien we dat het positieve effect vanuit het verdwijnen van de verhuurderheffing voor een aanzienlijk deel verdampt doordat het leidt tot een aanzienlijke stijging in onze lasten voor de vennootschapsbelasting.

Desalniettemin is onze financiële positie voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan het beoogde investeringsprogramma. Om dit voor de toekomst zo te houden, moeten nieuwe investeringsvoorstellen, conform ons investeringsstatuut, voldoen aan vooraf vastgestelde rendementnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's.

## **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.

Op basis van de realisatie 2022, begroting 2023 en de meerjarenprognose 2024-2027 zijn deze financiële ratio's doorgerekend. Hierbij is nog slechts in beperkte mate rekening gehouden met de extra opgaven die voortvloeien vanuit de Nationale Prestatieafspraken. De uitkomsten zijn weergegeven in onderstaande grafieken. Zoals kan worden opgemaakt uit de volgende grafieken voldoen we in meerjarig perspectief aan de gestelde normen. We verwachten de komende jaren dan ook om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren.



### *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 ruim 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 vastgesteld op maximaal 85%. 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 vastgesteld op minimaal 15%. We voldoen ruimschoots aan de norm van 15%.

### *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*

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 onderpand ratio is maximaal 70%. De onderpandratio voldoet ook aan de normstelling.

## **8.7 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties**

Al sinds enkele jaren 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 voor DAEB wordt uitgedrukt in drie verschillende vormen van inzet: investeringen in nieuwbouw, investeringen in renovatie/duurzaamheid en huurverlaging- of matiging. 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 drie verschillende categorieën niet optelbaar zijn: het is of/of. Bij de bestedingsruimte voor Niet-DAEB is er sprake van twee bestedingsdoelen: nieuwbouw van middenhuur-woningen en een eenmalige dividenduitkering aan de DAEB-tak.

De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit dPI 2021 en dus op de begroting 2022 en meerjarenprognose 2023-2026. De uitkomsten staan in de onderstaande tabellen.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB (bedragen x € 1.000):						
Gemeente	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Wijchen	169.002	41.757	127.585	33.406	4.114	1.293
Nijmegen	438.998	106.543	331.415	85.294	10.686	3.259
<b>Totaal</b>	<b>608.000</b>	<b>148.300</b>	<b>459.000</b>	<b>118.700</b>	<b>14.800</b>	<b>4.552</b>

Indicatieve bestedingsruimte DAEB

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB (bedragen x € 1.000):				
Gemeente	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2022	2021	2022	2021
Wijchen	22.932	29.354	11.841	15.218
Nijmegen	59.568	73.286	30.759	37.992
<b>Totaal</b>	<b>82.500</b>	<b>102.640</b>	<b>42.600</b>	<b>53.210</b>

Indicatieve bestedingsruimte niet-DAEB

De indicatieve bestedingsruimte van de DAEB-tak is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Oorzaak van de toename is het wegvallen van de verhuurderheffing, die is gecorrigeerd op de door de corporaties ingediende begrotingscijfers. Hoewel de actualiteit van het verdwijnen van de verhuurderheffing wel is meegenomen in de berekening, is er geen rekening gehouden met de veranderde marktomstandigheden van een hogere rente, inflatie en bouwkostenstijging die een grote negatieve impact op de IBW hebben. Ook zijn componenten vanuit de Nationale Prestatieafspraken (zoals de huurverlaging die in 2023 of 2024 zal plaatsvinden) niet ingerekend. De afname van de bestedingsruimte bij de niet-DAEB is te verklaren doordat we vanaf 2022 op kleine schaal DAEB-woningen die we oorspronkelijk wilden verkopen, overhevelen naar de middeldure huur. De financiële capaciteit die dit vraagt zorgt ervoor dat er minder ruimte beschikbaar is voor andere activiteiten in de niet-DAEB.

## 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.

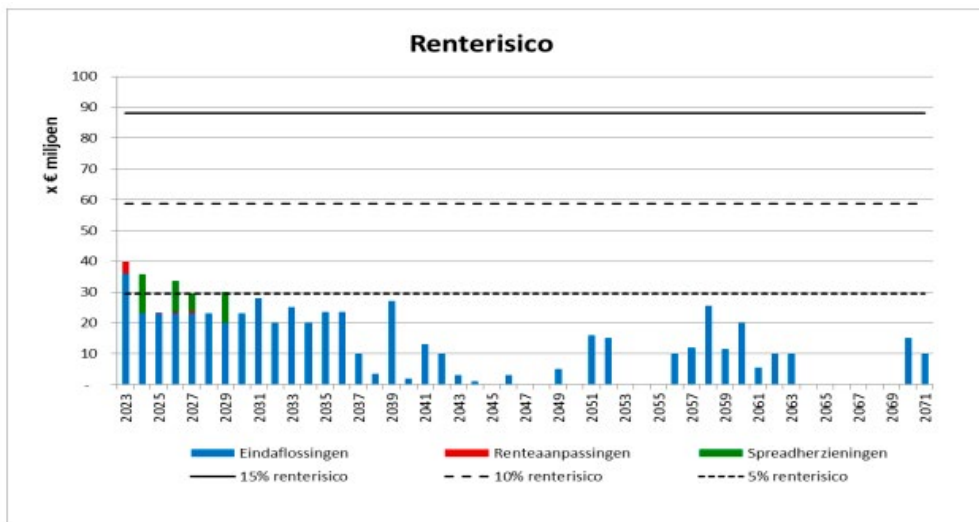
Binnen onze organisatie is een treasurycommissie actief die als taak heeft om het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasuryzaken. De treasurycommissie wordt ondersteund door een extern adviseur.

### Treasury activiteiten in 2022

De omvang van de lening portefeuille is in 2022 toegenomen met € 13 miljoen. Eind 2022 bedraagt onze totale lening portefeuille circa € 596 miljoen (2021: € 583 miljoen). In 2022 zijn nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 35 miljoen gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de herfinanciering van aflopende leningen voor een bedrag van € 20 miljoen en de financiering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit.

### 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. De minister heeft in 2022 besloten dat woningcorporaties in 2022 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 0,33% van het geborgde lening volume heffen. Daarnaast is in 2021 de obligolening geïntroduceerd. 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. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen we over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. In 2022 bedroeg de obligoheffing € 0,3 miljoen.

### *Vennootschapsbelasting*

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2020 ingediend. De aangifte vennootschapsbelasting 2018 is definitief vastgesteld door de Belastingdienst. In 2021 en 2022 heeft er overleg met de Belastingdienst plaatsgevonden over het vormen van de onderhoudsvoorziening en het fiscale onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Ter zake van het vormen van de onderhoudsvoorziening wachten we de procedures voor het vormen van een onderhoudsvoorziening af en zijn we tevens met de Belastingdienst in overleg om een VSO op dit punt overeen te komen. Vooralsnog is de onderhoudsvoorziening in de aangiften vennootschapsbelasting vanaf 2016 (al dan niet via bezwaar) gevormd en hanteren we in de fiscale positie een defensieve lijn. Dit wil zeggen dat we in de fiscale positie uitgaan van een vrijval van de onderhoudsvoorziening.

De aangifte vennootschapsbelasting 2021 is onderhanden en zal in 2023 binnen de geldende termijn worden ingediend. In 2022 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst. Deze voorlopige aanslag hebben we herzien naar een lager bedrag op basis van onze fiscale meerjarenprognose.

### *Fiscale beheersing*

We zien de afgelopen jaren de belastingdruk toenemen. Als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing zien we onze vennootschapsbelastinglast ook fors toenemen de komende jaren. 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. In navolging van het eerder opgestelde fiscaal statuut en fiscale strategie hebben we in 2022 een Tax Control Framework voor fiscale risicobeheersing en controle opgezet. Hierbij hebben we negen key risks op fiscaal gebied vastgesteld, onze interne beheersmaatregelen

hierop gedefinieerd alsmede rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van deze key risks benoemd. Het doel van dit Tax Control Framework 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, te monitoren op fiscaliteit en het gedrag van mensen in onze organisatie te sturen waar het gaat om fiscaliteit.

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 vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Eind 2022 heeft de belastingdienst deze gesloten VSO opgezegd. De opzegging gaat in per 2023 en heeft derhalve (nog) geen gevolgen voor de jaarrekening 2022. Met onze fiscaal adviseur hebben we de gevolgen van de opzegging van VSO2 voor de jaren 2023 en verder inzichtelijk gemaakt en zullen we de ontwikkelingen op dit punt blijven volgen.

## **8.10 Risicomanagement**

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.

Ter verkrijging van een integraal beeld 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.

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, staat op de agenda van de projectgroep AVG, Integriteit en Informatiebeveiliging 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 hetgeen 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 hebben we diverse harde beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om integriteitsrisico's, waaronder frauderisico's omtrent oneigenlijke toe-eigenen van middelen en omkoping, te mitigeren 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.

<b>Geld</b>					
$x > € 700.000$					
$€ 350.000 < x < € 700.000$					
$€ 140.000 < x < € 350.000$					
$€ 35.000 < x < € 140.000$					
$x < € 35.000$					
<b>Kans</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>70%</b>	<b>90%</b>

De risico's met de hoogste urgentie worden vervolgens nader 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, waarin de voor dat jaar uit te voeren auditplanning is opgenomen. In de managementrapportage worden de strategische risico's als bijlage opgenomen.

### Interne audits

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 controle rapportages. De rapportages gaan naar de verantwoordelijke proceseigenaren en procescontrollers. In het rapport staan de bevindingen n.a.v. de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. In 2022 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, verkopen, autorisatierechten in SAP, de implementatie van Tobias 365 en de extern uitgevoerde audit RGS.

### 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 € 7,7 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 7,7 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 2022

voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
	<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1</b>	<b>astgoedbeleggingen</b>		
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.643.561	2.608.250
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	122.378	118.356
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	81.394	79.375
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	56.083	34.324
	<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.903.416</i>	<i>2.840.305</i>
<b>1.2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.290	3.148
	<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>7.290</i>	<i>3.148</i>
<b>1.3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
	Latente belastingvordering(en)	2	1.099
	<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>2</i>	<i>1.099</i>
	<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.910.708</i>	<i>2.844.552</i>
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4</b>	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	985	685
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	Overige voorraden	48	57
	<i>Totaal voorraden</i>	<i>1.033</i>	<i>742</i>
<b>1.5</b>	<b>Vorderingen</b>		
	Huurdebiteuren	558	431
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.289	9.941
	Overige vorderingen	2	220
	Overlopende activa	891	1.332
	<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>4.740</i>	<i>11.924</i>
<b>1.6</b>	<b>Liquide middelen</b>	6.003	8.394
	<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>11.776</i>	<i>21.060</i>
	<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<b>2.922.484</b>	<b>2.865.612</b>

	PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
<b>1.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
	Herwaarderingsreserve	1.576.682	1.553.938
	Overige reserves	578.552	254.025
	Resultaat na belastingen van het boekjaar	25.423	347.271
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>2.180.657</i>	<i>2.155.234</i>
<b>1.8</b>	<b>Voorzieningen</b>		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	48.582	30.607
	Overige voorzieningen	33	33
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>48.615</i>	<i>30.640</i>
<b>1.9</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
	Schulden aan overheid	8.788	9.890
	Schulden aan banken	549.068	551.158
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.275	72.833
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>632.131</i>	<i>633.881</i>
<b>1.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
	Schulden aan overheid	1.102	1.050
	Schulden aan banken	37.090	21.044
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.354	6.321
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.250	4.421
	Overlopende passiva	11.285	13.021
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>61.081</i>	<i>45.857</i>
	<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<b>2.922.484</b>	<b>2.865.612</b>

## 9.2 Winst-en-verliesrekening 2022

(x € 1.000)

		2022	2021
<b>2.1</b>	Huuropbrengsten	111.944	109.177
<b>2.2</b>	Opbrengsten servicecontracten	4.467	4.780
<b>2.3</b>	Lasten servicecontracten	-4.630	-4.951
<b>2.4</b>	Overheidsbijdragen	75	26
<b>2.5</b>	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.063	-6.987
<b>2.6</b>	Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.392	-41.799
<b>2.7</b>	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.270	-21.200
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<b>38.131</b>	<b>39.046</b>
<b>2.12</b>	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.467	12.087
<b>2.13</b>	Toegerekende organisatiekosten	-664	-576
<b>2.14</b>	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.821	-7.902
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<b>2.982</b>	<b>3.609</b>
<b>2.15</b>	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.598	-24.790
<b>2.16</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.221	343.032
<b>2.17</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	367	1.973
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<b>3.990</b>	<b>320.215</b>
<b>2.18</b>	Opbrengsten overige activiteiten	1.375	1.117
<b>2.19</b>	Kosten overige activiteiten	-919	-1.004
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<b>456</b>	<b>113</b>
<b>2.20</b>	Overige organisatiekosten	-2.602	-11.304
<b>2.21</b>	Kosten omtrent leefbaarheid	-2.120	-2.111
<b>2.22</b>	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	204	14
<b>2.23</b>	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.649	-11.171
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<b>-10.445</b>	<b>-11.157</b>
	<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>30.392</b>	<b>338.411</b>
<b>2.24</b>	Belastingen	-4.969	8.860
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>25.423</b>	<b>347.271</b>

### 9.3 Kasstroomoverzicht 2022

directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	111.907	109.072
Vergoedingen	5.263	4.749
Overheidsontvangsten	74	26
Overige bedrijfsontvangsten	1.648	1.330
Ontvangen interest	1	1
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>118.893</i>	<i>115.178</i>
Betalingen aan werknemers	-13.513	-13.085
Onderhoudsuitgaven	-35.538	-31.695
Overige bedrijfsuitgaven	-23.526	-23.104
Betaalde interest	-11.506	-11.752
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-359	-418
Verhuurdersheffing	-9.921	-11.085
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-383	-359
Vennootschapsbelasting	2.763	-4.328
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-91.983</i>	<i>-95.826</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>26.910</b>	<b>19.352</b>

<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.486	12.200
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	222
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	37	0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>10.523</i>	<i>12.422</i>
Nieuwbouw huur	-36.077	-53.140
Verbeteruitgaven	-13.184	-27.494
Aankoop	-1.672	-1.090
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-512	-1.153
Sloopuitgaven	-697	-304
Investerings overig	-760	-207
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-52.902</i>	<i>-83.388</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-42.379</i>	<i>-70.966</i>
<i>Ontvangsten verbinding</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ontvangsten overig	0	0
<b>Uitgaven verbindingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitgaven overig</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-42.379</b>	<b>-70.966</b>

<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nieuwe te borgen leningen	35.000	82.473
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>35.000</i>	<i>82.473</i>
Aflossing geborgde leningen	-21.395	-21.607
Aflossing ongeborgde leningen	-527	-1.231
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-21.922</i>	<i>-22.838</i>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.078</b>	<b>59.635</b>
<i>Toename(afname) van geldmiddelen</i> <i>Wijziging kortgeld</i>	<i>-2.391</i>	<i>8.021</i>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.394	373
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.003	8.394

## 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.

### 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.

### Presentatiewijzigingen

De RJ Werkgroep Woningcorporaties heeft voorgesteld om voor de verwerking van de vermindering van de verhuurderheffing aan te sluiten bij de fiscale verwerking van deze vermindering. Als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad in 2022 dient de vermindering verhuurderheffing fiscaal te worden verwerkt als een investeringssubsidie. Voor de verwerking in de jaarrekening moet worden aangesloten op de fiscale verwerkingwijze. Hierdoor wordt de vermindering verhuurderheffing niet in mindering gebracht op de verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening, maar als investeringssubsidie in mindering gebracht op de investering in de balans. De verwerking is prospectief en geldt vanaf verslagjaar 2022. In 2022 zijn de investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling vanwege de vermindering verhuurderheffing met een bedrag van € 9,5 miljoen verlaagd in de balans.

### 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, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 9.4.

## **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, en
- 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde 2022'). 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 waarderen 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 waarderen 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 2023.1.0) 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 markthuurgeschiedt 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 contractuur, 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 2022 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	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Markthuur	€ 404 - € 1.757	€ 462 - € 1.564	N.v.t.	N.v.t.	€ 6 - € 178	€ 34 - € 100	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 77.000 - € 636.000	€ 76.000 - € 662.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.000 - € 25.000	€ 7.000 - € 22.500	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,50% - 7,50%	4,85% - 7,25%	4,95% - 10,50%	4,50% - 10,00%	5,00% - 9,75%	4,94% - 10,34%	5,0% - 7,85%	5,4% - 8,65%
Exit Yield	3,75% - 6,83%	3,47% - 6,12%	4,49% - 12,00%	4,24% - 10,75%	4,49% - 12,00%	0% - 10,80%	5,75% - 7,25%	5,50% - 9,46%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 18,67%	N.v.t.	N.v.t.	6,00%	6%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploteeren	€ 390 - € 4.699	€ 329 - € 5.263	€ 6,50 - € 7,90	€ 6,00 - € 7,30	€ 30 - € 91	€ 79 - € 137	€ 10,50	€ 9,70
Onderhoud uitponden	€ 442 - € 2.682	€ 225 - € 3.328			€ 30 - € 121	€ 65 - € 550		
<b>Impact hantering vrijheidsgraden</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>	<b>Eigen parameter</b>
Markthuur	€ 404 - € 1.757	€ 251 - € 1.564	N.v.t.	N.v.t.	€ 6 - € 178	€ 34 - € 100	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 77.000 - € 636.000	€ 76.000 - € 662.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.000 - € 25.000	€ 7.000 - € 22.500	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,50% - 7,50%	4,85% - 7,25%	4,95% - 10,50%	4,50% - 10,00%	5,00% - 9,75%	4,94% - 10,34%	5,0% - 7,85%	5,4% - 8,65%

Exit Yield	3,75% - 6,83%	3,47% - 6,12%	4,49% - 12,00%	4,24% - 10,75%	4,49% - 12,00%	0% - 10,80%	5,75% - 7,25%	5,50% - 9,46%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 18,67%	N.v.t.	N.v.t.	6%	6%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 390 - € 4.699	€ 329 - € 5.263	€ 6,50 - € 7,90	€ 6,00 - € 7,30	€ 30 - € 91	€ 79 - € 137	€ 10,50	€ 9,70
Onderhoud uitponden	€ 442 - € 2.682	€ 225 - € 3.328			€ 30 - € 121	€ 65 - € 550		
Exploitatiescenario	Deels afgedwongen	Deels afgedwongen	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 2022. Een aanpassing van 0,5% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van € 115 miljoen in de waardering tot gevolg.

De gevoeligheidsanalyse is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2021	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door exploiteren/uitponden)	+ 6,44% + 7,84%	+ 1,00% -/- 1,00%	73.411 -/- 80.768	+ 2,7% -/- 2,9%
2	Exit yield (door exploiteren/uitponden)	+ 5,44% + 5,40%	+ 1,00% -1,00%	-/- 124.970 302.382	-/- 4,5% +10,9%
3	Disconteringsvoet (door exploiteren/uitponden)	+ 5,98% + 6,69%	+ 0,5% - 0,5%	-/- 114.800 127.582	-/- 4,2% + 4,6%
4	Leegwaarde ontwikkeling	-/- 2,26%	+ 10,00% -/- 10,00%	125.957 -/- 89.810	+ 4,6% -/- 3,3%
5	Huurverhoging boven inflatie				
	-jaar 1	+ 0,15%			
	-jaar 2	+ 0,00%			
	-jaar 3	+ 0,00%			
	-vanaf jaar 4	+ 0,42%			

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente.
3. 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.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- 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 contractvoor-



waarden 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 1,41% (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.

## **Vorraden**

### *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.

### *Vorraden*

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 waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Indien op een waarderingscomplex 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.

### **Voorzieningen**

Voorzieningen 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 1,41% (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 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (2021: 118,8%). De minimale vereiste dekkingsgraad bedraagt in 2022 104,2%. 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 maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen is voor 2022 vastgesteld op 2,3% 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 2022 gemaximeerd op 3,3%.

#### *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 vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Eind 2022 heeft de belastingdienst deze gesloten VSO opgezegd. De opzegging gaat in per 2023 en heeft derhalve (nog) geen gevolgen voor de jaarrekening 2022.

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 2022. 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. Het treasurystatuut is in 2022 vastgesteld. 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.

### *Prijzrisico*

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 betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede 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 betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata 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 de financiering van niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen heeft Talis de mogelijkheid om deze te financieren uit de positieve operationele kasstroom in de niet-DAEB tak. De verwachting is dat Talis ook in 2023 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en 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.

### Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2022 (x € 1.000)
Banktegoed per 1 januari 2023	6.003
Kredietlimiet	7.500
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen	20.779
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-84.911
Aflossingen	-38.192
Financieringsbehoefte	-68.821
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	95.730 <sup>3)</sup>

<sup>3)</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. Het indekken van de aflossingen in 2023 zorgt er daarbij 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 2023.

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 vervalkender 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 vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale meerjarenprognose opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk

dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2020 tot en met 2022 zoals opgenomen in deze jaarrekening zal afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het fiscale onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Vaststelling restwaarde verhuurde vastgoed ter bepaling van de jaarlijkse afschrijvingen;
- Vormen van een onderhoudsvoorziening.

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.

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 vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Eind 2022 heeft de belastingdienst deze gesloten VSO opgezegd. De opzegging gaat in per 2023 en heeft derhalve (nog) geen gevolgen voor de jaarrekening 2022.

## 9.9 Toelichting op de balans

### 1.1 Vastgoedbeleggingen

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

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Verkrijgingsprijzen	1.135.523	1.075.465	80.926	80.590
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.472.727	1.169.335	37.430	24.344
<i>Boekwaarden per 1 januari 2022</i>	<i>2.608.250</i>	<i>2.244.800</i>	<i>118.356</i>	<i>104.934</i>
<b>Mutaties 2022</b>				
Investeringen	7.007	28.060	159	291
Aankopen	1.437	1.090	-	-
Desinvesteringen	-17.493	-14.492	-	-
Mutatie actuele waarde	43.211	330.842	10	12.189
Waardeverminderingen	-5.205	-9.464	-46	-
Herclassificatie	-3.899	-573	3899	573
Overboekingen - naar vastgoed in ontwikkeling	-4.897	-2.602	-	-
Overboekingen - van vastgoed in ontwikkeling	15.149	30.589	-	369
<b>Totaal mutaties</b>	<b>35.311</b>	<b>363.450</b>	<b>4.022</b>	<b>13.422</b>

<i>Stand per 31 december 2022</i>				
Verkrijgingsprijzen	1.150.433	1.135.523	83.170	80.926
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.493.128	1.472.727	39.208	37.430
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.643.561</b>	<b>2.608.250</b>	<b>122.378</b>	<b>118.356</b>

(x € 1000)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Verkrijgingsprijzen	53.300	55.235	57.113	37.629
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	26.075	16.561	-22.789	-14.204
<i>Boekwaarden per 1 januari 2022</i>	<i>79.375</i>	<i>71.796</i>	<i>34.324</i>	<i>23.424</i>
<b>Mutaties 2022</b>				
Investerings	-	20	37.741	53.551
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-2.067	-2.836	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	-	-
Herwaardering	4.086	10.233	-	-277
Herclassificatie	-	-	-	-685
Waardeverminderingen	-	-	-7.031	-14.536
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	1.301	1.203
Overboekingen - van vastgoed in exploitatie	-	-	4.897	2.602
Overboekingen - naar vastgoed in exploitatie	-	162	-15.149	-30.958
<i>Totaal mutaties</i>	<i>2.019</i>	<i>7.579</i>	<i>21.759</i>	<i>10.900</i>
<i>Stand per 31 december 2022</i>				
Verkrijgingsprijzen	51.948	53.300	82.637	57.113
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	29.446	26.075	-26.554	-22.789
<b>Boekwaarden</b>	<b>81.394</b>	<b>79.375</b>	<b>56.083</b>	<b>34.324</b>

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.013 woningen, 504 BOG/MOG/ZOG en 2.081 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2022 bedraagt € 3.219 miljoen (waarde peildatum 1 januari 2021).

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 waarderen marktwaarde 2022').

### Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2020 circa 1.990 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. In totaal zijn er 42 woningen ultimo 2022 verkocht. De opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 10,5 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 6,8 miljoen. In begroting 2023 en meerjarenprognose 2024-2027 gaan we uit van de verkoop van circa 180 DAEB woningen in de komende 5 jaar periode.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 392 (2021: 403) 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 2022 € 1.214 miljoen (2021: € 1.146 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 102 miljoen (2021: € 94 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 woongelegenheden 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 uitpenden 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.

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,80%	5,40%
Streefhuur per maand	€ 633	€ 625
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.641	€ 2.414
Lasten beheer per jaar	€ 1.040	€ 973

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.

X € 1000,-	2022	2021
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 2.765.939	€ 2.726.606
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 364.571	€ 226.754
Betaalbaarheid (huren)	€ 1.266.590 -	€ 1.231.564 -
Kwaliteit (onderhoud)	€ 490.894 -	€ 423.536 -
Beheer (beheerkosten)	€ 57.419 -	€ 58.466 -
	€ 1.450.332	€ 1.486.812
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€ 1.315.607</b>	<b>€ 1.239.794</b>

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.547 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.527 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.450 miljoen. Dit impliceert dat circa 67% 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	Effect op beleidswaarde x € 1.000,-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 121.053 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 189.174 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 49.771 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 49.771 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: € 2.116 miljoen (2021: € 2.241 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. € 830.000 (2021: € 159.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,72% (2021: 0,43%).

## 1.2 Materiële vaste activa

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
<i>Stand per 31 december 2021</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	13.378
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.230
<b>Boekwaarden per 1 januari 2022</b>	<b>3.148</b>
<i>Mutaties 2022</i>	
Investerings	5.228
Desinvesterings	-345
Afwaarderingen	0
Afschrijvingen	-741
<b>Totaal mutaties</b>	<b>4.142</b>
<i>Stand per 31 december 2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	18.261
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.971
<b>Boekwaarden</b>	<b>7.290</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 € 2,82 miljoen (2021: € 2,49 miljoen) en de inventaris is voor € 2,50 miljoen (2021: € 1,84 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

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belasting- vordering(en)	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2022</i>	1.099	1.099
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-1.097	-1.097
Vrijval latentie verkoopresultaten	-	-
Vrijval latentie afschrijving	-	-
Waardeverminderingen	-	-
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

	31-12-2022	31-12-2021
Latentie disagio langlopende leningen	2	4
Latentie volkshuisvestelijke bijdrage	-	1.095
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>2</b>	<b>1.099</b>

#### *Latentie disagio*

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2022 bedraagt afgerond € 8.000. De fiscale claim bedraagt afgerond € 2.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
<i>Stand per 1 januari 2022</i>	-	17	17	4
<b>Toevoeging</b>	-	-	-	-
<b>Ottrekking</b>	-	-9	-9	-2
<b>Stand per 31 december 2022</b>	-	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

De nominale waarde van de latentie voor het disagio bedraagt afgerond € 2.000. De latentie voor het disagio is gebaseerd op de resterende looptijd van drie jaar. Het deel van de latentie dat naar verwachting binnen een jaar wordt afgewikkeld bedraagt afgerond € 1.000.

### Latentie volkshuisvestelijke bijdrage

De fiscale verwerking van volkshuisvestelijke bijdrage uit de Vestia leningruil vindt plaats overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst die is gesloten met de Belastingdienst. Het belaste tijdelijke verschil voor de volkshuisvestelijke bijdrage per 31 december 2022 is nihil.

Het verloop is als volgt:

	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Stand per 1 januari 2022	-	4.251	4.251	1.096
Toevoeging	-	-	-	-
Onttrekking	-	-4.251	-4.251	-1.096
<b>Stand per 31 december 2022</b>	-	-	-	-

### Overig

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. Het per ultimo 2022 resterende saldo van de compensabele verliezen bedraagt nihil (2021: € 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 € 1.916 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 2.766 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 850 miljoen. Talis heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de in 2022 geldende fiscale behandeling (VSO2) 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.

## 1.4 Voorraden

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

	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	985	685
Overige voorraden	48	57
	<b>1.033</b>	<b>742</b>

### Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant en regulier doorverkocht zullen worden. Eind 2022 zijn er twee woningen op voorraad (2021: 0). Eind 2022 is 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 auto's

	31-12-2022	31-12-2021
Voorraad materialen	48	57
<b>Overige voorraden</b>	<b>48</b>	<b>57</b>

## 1.5 Vorderingen

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

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	558	431
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.289	9.941
Overige vorderingen	2	220
Overlopende activa	891	1.332
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.740</b>	<b>11.924</b>

### 1.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	898	693
Vorderingen uit hoofde van herstelkosten	24	32
Voorziening wegens oninbaarheid	-364	-294
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>558</b>	<b>431</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 € 714.000 uit zittende huurders en € 183.000 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

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	3.289	9.941
Verhuurderheffing	0	0
Omzetbelasting	0	0
Overdrachtsbelasting	0	0
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.289</b>	<b>9.941</b>

### 1.5.3 Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
Te vorderen inzake verzekeringen	12	58
Te verrekenen servicecontracten	283	323
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	136	13
Te ontvangen inzake projecten	359	434
Overige	101	504
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>891</b>	<b>1.332</b>

### 1.6 Liquide middelen

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

	31-12-2022	31-12-2021
Direct opvraagbaar	6.003	8.394
	<b>6.003</b>	<b>8.394</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 afname van de liquide middelen.

### 1.7 Eigen vermogen

#### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie			
	2022	2021	2022	2021
Stand per 1 januari	1.527.863	1.212.539	26.075	16.561
Realisatie door verkoop	-5.078	-4.440	-715	-635
Realisatie door sloop	-7.798	-13.492	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	32.249	333.256	4.086	10.149
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.547.236</b>	<b>1.527.863</b>	<b>29.446</b>	<b>26.075</b>

### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	254.025	377.016
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	347.271	201.847
Overige mutaties	-22.744	-324.838
<b>Stand per 31 december</b>	<b>578.552</b>	<b>254.025</b>

### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 25,4 miljoen geheel 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 2021 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2021 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 2022 is als volgt:

	Stand per 1-1-2022	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2022
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	30.607	41.076	21.540	1.561	48.582
Overige voorzieningen	33	0	0	0	33
<b>Totaal</b>	<b>30.640</b>	<b>41.076</b>	<b>21.540</b>	<b>1.561</b>	<b>48.615</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 27,8 miljoen (2021: € 8,7 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Onrendabele investeringen nieuwbouw	41.907	25.043
Onrendabele investeringen herstructurering	6.675	5.564
<b>Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b>	<b>48.582</b>	<b>30.607</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.

## 1.9 Langlopende schulden

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2022 is als volgt:

	Stand per 31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd	
			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar
Schulden aan overheid	8.788	1.102	4.448	4.340
Schulden aan banken	549.068	37.090	94.807	454.261
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.275	0	0	74.275
<b>Totaal</b>	<b>632.131</b>	<b>38.192</b>	<b>99.255</b>	<b>532.876</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2023 bedraagt € 38,2 miljoen.

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar Over 5 jaar
Schulden aan overheid	1.116	1.129	1.143	1.060
Schulden aan banken	24.031	23.586	23.592	23.598
<b>Totaal</b>	<b>25.147</b>	<b>24.715</b>	<b>24.735</b>	<b>24.658</b>

### Schulden/leningen overheid en banken

De mutaties in 2022 van de schulden/leningen overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen overheid	Schulden/leningen banken	Totaal
Stand per 1 januari 2022 (lang- en kortlopend)	10.940	572.202	583.142
Nieuwe leningen	-	35.000	35.000
Agio op nieuwe leningen	-	19	19
Aflossingen	-1.050	-20.872	-21.922
Vrijval agio leningen	-	-191	-191
<b>Stand per 31 december 2022 (lang- en kortlopend)</b>	<b>9.890</b>	<b>586.158</b>	<b>596.048</b>

- Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 38.192
- Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 557.856

De reële waarde van de leningen ultimo 2022 is € 557 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:

31-12-2022	
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	9.890
Gewogen gemiddelde rente	1,56%
Gewogen gemiddelde looptijd	9,0

### Schulden/leningen banken

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

31-12-2022	
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	577.846
Gewogen gemiddelde rente	1,90%
Gewogen gemiddelde looptijd	16,8
	<b>31-12-2022</b>
Agio op de leningen	
Stand per balansdatum	8.311
Gemiddelde looptijd	39

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 € 582 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 € 101 miljoen negatief per 31-12-2022. 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 0,16%.

Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spreadherzieningen (bedragen x € 1000)							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Eind-datum	Basis-rente%	Spread%	Spread-herzienin	Totaal
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,03	0,2	12-04-2027	11.500
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,100	02-09-24	25.500
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,23	01-10-2029	20.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,090	01-09-2026	10.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,99	0,18	07-04-2026	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 marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

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

	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	52.105	53.989
Verminderings/vermeerderingen	20.728	13.206
<b>Schuld per 1 januari</b>	<b>72.833</b>	<b>67.195</b>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	246
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.892	-2.618
Herwaardering	3.334	8.010
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	50.806	52.105
Verminderings/vermeerderingen	23.469	20.728
	<b>74.275</b>	<b>72.833</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.

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan overheid	1.102	1.050
Schulden aan banken	37.090	21.044
<b>Totaal kortlopend deel van langlopende schulden</b>	<b>38.192</b>	<b>22.094</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 krediet-faciliteit. Talis heeft per 31 december 2022 een multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	3.697	3.906
Pensioen en premies sociale verzekeringen	552	515
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>4.250</b>	<b>4.421</b>

	31-12-2022	31-12-2021
Waarborgsommen	51	51
Vooruit ontvangen huren	1.149	1.054
Niet vervallen rente per 31 december	4.589	4.631
Vakantiedagenverplichting	288	288
Servicekosten	1.453	883
Rekening courant PV Talis	0	0
Tussenrekening onderhoud	0	0
Nog te ontvangen facturen	3.755	6.114
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>11.285</b>	<b>13.021</b>

### Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### *Huurverplichtingen*

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt €219.000. Hieronder valt de jaarlijkse huur van het hoofdkantoor van € 200.000 en heeft een looptijd tot 1 augustus 2032. Het restant van afgerond € 19.000 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 € 119.200.

### *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:

<b>Te betalen:</b>	
Binnen één jaar	€ 280.410
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 993.802

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

Minimale leasebetalingen	€ 226.006
--------------------------	-----------

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 € 59,1 miljoen (2021: € 45,4 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen een periode van één jaar na balansdatum.

### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Talis verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 10,5 miljoen (2021: 16,4 miljoen) voor onderhoud, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee 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*

Er is een lopend geschil, betrekking hebbende op een asbestbesmetting, deze procedure blijkt langlopend. Inmiddels is er een tussenvonnis geweest maar een eindvonnis is nog niet in zicht. Uitkomst van de procedure is onzeker, maar we kunnen verwachten dat (pas) in de loop van 2023 een einduitspraak volgt. De verwachting is dat een bedrag van € 140.000 aan eisers wordt toegekend.

### *Afnameverplichting Waalsprong*

Talis heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de gemeente Nijmegen over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1.100 kavels voor sociale huurwoningen af. Een deel van deze kavels is al afgenomen, waardoor voor de periode 2023 t/m 2029 nog een verplichting is van circa 320 kavels met een grondprijs van € 7,9

miljoen incl. btw. Van de totale verplichting zullen naar verwachting circa 130 kavels met een grondprijs van € 3,4 miljoen binnen 1 jaar worden afgenomen. Circa 190 kavels met een grondprijs van € 4,5 miljoen zullen binnen 2 tot 5 jaar worden afgenomen. De afnameverplichting jegens de gemeente is aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

#### *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 2022.

#### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% 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 € 15,7 miljoen per 31 december 2022 (€ 13,3 miljoen per 31-12-2021). 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 en of een gedeelte van het loonkostenbestanddeel van de factuur op de G-rekening van de (onder)aannemer moet worden gestort.

### Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 392 contracten (2021: 403) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 51 miljoen (2021: € 52 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.

### 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. In 2022 hebben we gewerkt aan het vernieuwen van de samenwerkingsovereenkomst met WBVG, deze zal begin 2023 ondertekend worden. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht. We hebben in 2022 geen woningen aangekocht.

## 9.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 2.1 Huuropbrengsten

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2022	2021
Woningen en woongebouwen	110.901	108.064
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.982	3.040
Huurderving wegens leegstand	-1.737	-1.801
Huurderving wegens oninbaarheid	-202	-126
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>111.944</b>	<b>109.177</b>

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

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

	2022	2021
Gemeente Nijmegen	80.533	78.241
Gemeente Wijchen	31.411	30.936
	<b>111.944</b>	<b>109.177</b>

## 2.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	5.013	5.048
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-106	-155
Af: Verrekend / te verrekenen met huurders	-440	-113
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.467</b>	<b>4.780</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 € 106.000 wegens leegstand.

## 2.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Schoonmaken	1.352	1.410
Elektra	250	491
Halverlichting	287	415
Waterlevering	347	247
Groenvoorziening	367	333
Lift	184	225
Glasverzekering	260	230
Diversen	350	348
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>3.397</b>	<b>3.699</b>
Warmtewet		
Warmtekosten	1.233	1.252
<b>Totaal servicekosten en warmtewet</b>	<b>4.630</b>	<b>4.951</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

	2022	2021
Overige rijksbijdragen	75	26
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>75</b>	<b>26</b>

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

## 2.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	6.737	6.671
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	326	316
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>7.063</b>	<b>6.987</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 aangescherpte 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

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	19.533	20.006
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	27.858	21.793
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>47.392</b>	<b>41.799</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	21.452	16.567
Portefeuille beleid	-8	0
Klachtenonderhoud	3.829	3.874
Mutatie-onderhoud	2.112	2.232
Overig dagelijks onderhoud	9.139	9.220
Toegerekende organisatiekosten	10.868	9.906
<b>Totaal</b>	<b>47.392</b>	<b>41.799</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.

## 2.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Gemeentelijke heffingen	8.462	8.240
Verhuurderheffing	9.921	11.823
Juridische kosten	63	67
Verzekeringskosten	359	528
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	465	542
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>19.270</b>	<b>21.200</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.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 2.12 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Voormalige huurwoningen	10.467	9.618
Voormalige koopwoningen	0	2.469
Bedrijfsruimtes	0	0
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>10.467</b>	<b>12.087</b>

De verkoopopbrengst betreft 42 uit exploitatie genomen woningen (2021: 45 woningen). 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 2021 betrof dit 9 woningen. In 2022 zijn 2 woningen teruggekocht die doorverkocht zullen worden, maar de overdracht zal pas in 2023 plaatsvinden. Daarnaast is bij 2 woningen (2021: 6 woningen) de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

### 2.13 Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Lonen en salarissen verkoopafdeling	117	111
Overige indirecte kosten	547	465
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>664</b>	<b>576</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.

#### 2.14 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Boekwaarde huurwoningen	6.821	6.571
Boekwaarde koopwoningen	0	1.331
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>6.821</b>	<b>7.902</b>

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 2.15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	41.076	26.145
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	83	624
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-110	-487
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.451	-1.492
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>39.598</b>	<b>24.790</b>

#### 2.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB vastgoed opgeleverde projecten	0	0
DAEB vastgoed in exploitatie	43.211	330.842
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10	12.190
Overige waardemutaties	0	0
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>43.221</b>	<b>343.032</b>

De marktwaarde 2022 ligt circa 1% hoger dan 2021. De woningen in onze regio zijn aantrekkelijkere beleggingsobjecten dan in 2021. Daardoor nemen investeerders genoegen met een lager rendement en zijn ze bereid meer te investeren bij aankoop van een woningcomplex.

#### 2.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-385	-250
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-3.334	-8.010
Herwaardering onroerende zaken VOV	4.086	10.233
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden</b>	<b>367</b>	<b>1.973</b>

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



## Nettoresultaat overige activiteiten

### 2.18 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Opbrengst overige dienstverlening	1.028	823
Opbrengst beheer Binder	347	294
Overige baten	0	0
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.375</b>	<b>1.117</b>

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

### 2.19 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	192	441
Kosten overige dienstverlening	241	210
Kosten beheer Binder	486	353
Overige kosten	0	0
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>919</b>	<b>1.004</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

	2022	2021
Kosten uit hoofde van treasury	129	123
Volkshuisvestelijke bijdrage	-	8.502
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	560	807
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	399	425
Kosten strategische beleidskeuze	945	984
Kosten begeleiding	209	88
Obligoheffing	277	292
Saneringsheffing	-	-
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	82	83
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>2.602</b>	<b>11.304</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.

Uit hoofde van de borgstelling woningbouwcorporaties heeft Talis in 2021 bijgedragen aan de leningruil met Vestia. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de Vestia-lening, het agio, is in 2021 als 'Volkshuisvestelijke bijdrage' verwerkt.

## 2.21 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	613	604
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.507	1.507
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>2.120</b>	<b>2.111</b>

Het bedrag voor leefbaarheid is inclusief de toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid.

## Saldo financiële baten en lasten

### 2.22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente op liquide middelen	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	204	14
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>204</b>	<b>14</b>

### 2.23 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	173	295
- Leningen kredietinstellingen **	10.990	10.811
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	316	224
- Geactiveerde rente	-830	-159
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>10.649</b>	<b>11.171</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 1,72% (2021: 0,43%).

## 2.24 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2022 bedraagt 16,3% (2021: 2,6%). 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 belastinglast kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Actieve latente leningen	1.095	1.095
Belastinglast 2018	-	3.740
Belastinglast 2019	-	8.529
Belastinglast 2020	-458	-1.176
Belastinglast 2021	-567	-3.328
Belastinglast 2022	4.899	-
<b>Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering</b>	<b>4.969</b>	<b>8.860</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2022
<i>Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening</i>	30.392
Bijzondere waardeverminderingen	-3.991
Afschrijvingen	-689
Tijdelijke verschillen	-4.919
HIR verkoop woningen	-5.909
Fiscale regelingen	-22
Gemengde kosten	39
Verkoopopbrengsten	1.799
Agio Vestia lening	-4.251
Opwaardering woningbezit	307
In aftrek beperkte rente	6.400
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>	<b>-11.236</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>19.155</b>
Af: Fiscaal compensabele verliezen	-
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>3.394</b>

Het lagere fiscale belastbare bedrag ten opzichte van het resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening is het gevolg van verschillen in de verwerking van resultaten uit met name de waardering van het vastgoed. Het toepasselijke belastingtarief van 25% is overeenkomstig voorgaand jaar.

## Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	741	708
	<b>741</b>	<b>708</b>

Dit betreft de afschrijving van de activa ten dienste van de bedrijfsvoering.

## Lonen en salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen	10.212	9.850
Sociale lasten	1.726	1.527
Pensioenpremies	1.282	1.251
Overige personeelskosten (incl. inhuur)	4.022	3.624
	<b>17.242</b>	<b>16.252</b>

Ultimo 2022 had Talis 209 (2021: 195) werknemers in dienst. Gemiddeld hadden we 185 (2021: 175) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2022 187 (2021: 175). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam.

Het gemiddeld aantal FTE over 2022 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2022
Raad van bestuur	2,00
Controller en bestuurlijke ondersteuning	2,83
Bestuursteam	5,56
Leefbaarheid	39,79
Nieuwbouw	2,83
Planmatig onderhoud	19,01
Dagelijks- en mutatieonderhoud	25,82
Verhuur & Verkoop	19,80
Advies & Ondersteuning	23,27
Bedrijfsvoering	30,80
Welkom	12,91
<b>Totaal</b>	<b>184,63</b>

### Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- Bestuurders en voormalige bestuurders € 410.764 (voorgaand jaar: € 551.319)
- Commissarissen en voormalige commissarissen € 112.266 (voorgaand jaar: € 145.997)

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 (voor Talis en WoonGenoot niet van toepassing);
- winstdelingen en bonusbetalingen (voor Talis en WoonGenoot niet van toepassing).

### Accountantshonoraria

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

		2022	
	<b>BDO Audit &amp; Assurance</b>	<b>Mazars N.V.</b>	<b>Totaal</b>
Onderzoek van de jaarrekening	161	47	208
Andere controleopdrachten	22	-	22
	<b>183</b>	<b>47</b>	<b>230</b>

		2021	
	<b>BDO Audit &amp; Assurance</b>	<b>Mazars N.V.</b>	<b>Totaal</b>
Onderzoek van de jaarrekening	162	69	231
Andere controleopdrachten	18	4	22
	<b>180</b>	<b>73</b>	<b>253</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

Er hebben zich na balansdatum geen 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 gronden

## 9.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2022

Voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	Boekjaar 2022 * in € 1.000				Boekjaar 2021 * in € 1.000			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOT AAL
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.643.561	-	-	2.643.561	2.608.250	-	-	2.608.250
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	122.378	-	122.378	-	118.356	-	118.356
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.935	16.459	-	81.394	62.936	16.439	-	79.375
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	56.083	-	-	56.083	34.324	0	-	34.324
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.764.579</i>	<i>138.837</i>	<i>-</i>	<i>2.903.416</i>	<i>2.705.510</i>	<i>134.795</i>	<i>-</i>	<i>2.840.305</i>
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.290	-	-	7.290	3.148	-	-	3.148
<i>Som der materiële vaste activa</i>	<i>7.290</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7.290</i>	<i>3.148</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.148</i>
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>								
Latente belastingvordering(en)	2	-	-	2	1.093	6	-	1.099
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.550	19.975	-24.525	-	4.875	19.632	-24.507	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	138.638	-	-138.638	-	134.269	-	-134.269	-
<i>Som der financiële vaste activa</i>	<i>143.190</i>	<i>19.975</i>	<i>-163.163</i>	<i>2</i>	<i>140.237</i>	<i>19.638</i>	<i>-158.776</i>	<i>1.099</i>
<i>Som der vaste activa</i>	<i>2.915.059</i>	<i>158.812</i>	<i>-163.163</i>	<i>2.910.708</i>	<i>2.848.895</i>	<i>154.433</i>	<i>-158.776</i>	<i>2.844.552</i>

ACTIVA	Boekjaar 2022 * in € 1.000				Boekjaar 2021 * in € 1.000			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>1.4 Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	985	-	985	-	685	-	685
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	46	2	-	48	55	2	-	57
<i>Som der voorraden</i>	46	987	-	1.033	55	687	-	742
<b>1.5 Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	454	104	-	558	391	40	-	431
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.147	141	-	3.288	9.429	512	-	9.941
Overige vorderingen	2	-	-	2	199	21	-	220
Overlopende activa	853	38	-	891	1.279	54	-	1.333
<i>Som der vorderingen</i>	4.456	283	-	4.739	11.298	627	-	11.925
<b>1.6 Liquide middelen</b>	5.603	400	-	6.003	7.826	568	-	8.394
<i>Som der vlottende activa</i>	10.105	1.670	-	11.775	19.179	1.882	-	21.061
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.925.164</b>	<b>160.482</b>	<b>-163.163</b>	<b>2.922.483</b>	<b>2.868.074</b>	<b>156.315</b>	<b>-158.776</b>	<b>2.865.613</b>

	Boekjaar 2022 * in € 1.000				Boekjaar 2021 * in € 1.000			
PASSIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>1.7 Eigen vermogen</b>								
Herwaarderingsreserve	1.576.682	42.576	-42.576	1.576.682	1.553.938	43.062	-43.062	1.553.938
Overige reserves	578.552	91.694	-91.694	578.552	254.025	75.876	-75.876	254.025
Resultaat na belastingen van het boekjaar	25.422	4.368	-4.368	25.423	347.271	15.332	-15.332	347.271
<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>2.180.657</i>	<i>138.638</i>	<i>-138.638</i>	<i>2.180.657</i>	<i>2.155.234</i>	<i>134.270</i>	<i>-134.270</i>	<i>2.155.234</i>
<b>1.8 Voorzieningen</b>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	47.606	976	-	48.582	29.981	626	-	30.607
Overige voorzieningen	31	2	-	33	31	2	-	33
<i>Som der voorzieningen</i>	<i>47.637</i>	<i>978</i>	<i>-</i>	<i>48.615</i>	<i>30.012</i>	<i>628</i>	<i>-</i>	<i>30.640</i>
<b>1.9 Langlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	8.788	-	-	8.788	9.890	-	-	9.890
Schulden aan banken	549.068	-	-	549.068	551.158	-	-	551.158
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.975	4.550	24.525	-	19.632	4.875	-24.507	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.791	15.485	-	74.276	57.344	15.489	-	72.833
<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>636.622</i>	<i>20.035</i>	<i>-24.525</i>	<i>632.132</i>	<i>638.024</i>	<i>20.364</i>	<i>-24.507</i>	<i>633.881</i>
<b>1.10 Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	1.102	-	-	1.102	1.050	-	-	1,050
Schulden aan kredietinstellingen	37.090	-	-	37.090	21.044	-	-	21.044
Schulden aan leveranciers	7.038	316	-	7.354	6.010	311	-	6.321
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.022	228	-	4.250	4.230	191	-	4.421
Overlopende passiva	10.997	288	-	11.285	12.471	551	-	13.022
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>60.249</i>	<i>832</i>	<i>-</i>	<i>61.081</i>	<i>44.805</i>	<i>1.053</i>	<i>-</i>	<i>45.858</i>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.925.164</b>	<b>160.482</b>	<b>-163.163</b>	<b>2.922.484</b>	<b>2.868.074</b>	<b>156.315</b>	<b>-158.776</b>	<b>2.865.613</b>



## Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2022 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2020	Boekjaar 2022 * in € 1.000				Boekjaar 2021 * in € 1.000			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	103.991	7.953	-	111.944	104.312	4.865	-	109.177
Opbrengsten servicecontracten	4.311	156	-	4.467	4.611	169	-	4.780
Lasten servicecontracten	-4.445	-185	-	-4.630	-4.752	-198	-	-4.950
Overheidsbijdragen	75	-	-	75	26	-	-	26
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.686	-377	-	-7.063	-6.605	-382	-	-6.987
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.863	-1.529	-	-47.392	-40.496	-1.303	-	-41.799
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.856	-414	-	-19.270	-20.626	-574	-	-21.200
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>32.526</i>	<i>5.605</i>	<i>-</i>	<i>38.131</i>	<i>36.469</i>	<i>2.577</i>	<i>-</i>	<i>39.046</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.118	485	-4.136	10.467	12.398	4.764	-5.075	12.087
Toegerekende organisatiekosten	-635	-29	-	-664	-551	-25	-	-576
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.106	-851	4.136	-6.821	-9.003	-3.974	5.075	-7.902
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>3.377</i>	<i>-395</i>	<i>-</i>	<i>2.982</i>	<i>2.844</i>	<i>765</i>	<i>-</i>	<i>3.609</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.743	-855	-	-39.598	-24.164	-626	-	-24.790
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.211	10	-	43.221	330.843	12.189	-	343.032
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	425	-58	-	367	1.601	372	-	1.973
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>4.893</i>	<i>-903</i>	<i>-</i>	<i>3.990</i>	<i>308.280</i>	<i>11.935</i>	<i>-</i>	<i>320.215</i>
Opbrengsten overige activiteiten	1.094	281	-	1.375	1.088	29	-	1.117
Kosten overige activiteiten	-883	-36	-	-919	-1.045	41	-	-1.004
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	<i>211</i>	<i>245</i>	<i>-</i>	<i>456</i>	<i>43</i>	<i>70</i>	<i>-</i>	<i>113</i>
Overige organisatiekosten	-2.504	-98	-	-2.602	-10.842	-462	-	-11.304
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.029	-91	-	-2.120	-2.020	-91	-	-2.111
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	326	341	-463	204	144	330	-460	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.990	-122	463	-10.649	-11.501	-130	460	-11.171
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-10.664</i>	<i>219</i>	<i>-</i>	<i>-10.445</i>	<i>-11.357</i>	<i>200</i>	<i>-</i>	<i>-11.157</i>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>25.810</i>	<i>4.582</i>	<i>-</i>	<i>30.392</i>	<i>323.417</i>	<i>14.994</i>	<i>-</i>	<i>338.411</i>
Belastingen	-4.755	-214	-	-4.969	8.522	338	-	8.860
Resultaat uit deelnemingen	4.367	-	-4.367	-	15.332	-	-15.332	-
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>25.422</b>	<b>4.368</b>	<b>-4.367</b>	<b>25.423</b>	<b>347.271</b>	<b>15.332</b>	<b>-15.332</b>	<b>347.271</b>

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2022 - directe methode (x € 1.000)

	Boekjaar 2022				Boekjaar 2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huurontvangsten	103.962	7.945	-	111.907	104.181	4.891	-	109.072
Vergoedingen	5.078	186	-	5.264	4.581	168	-	4.749
Overheidsontvangsten	74	-	-	74	26	-	-	26
Overige bedrijfsontvangsten	1.603	44	-	1.647	1.295	35	-	1.330
Ontvangen interest	123	341	-463	1	131	330	-460	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>110.840</i>	<i>8.516</i>	<i>-463</i>	<i>118.893</i>	<i>110.214</i>	<i>5.424</i>	<i>-460</i>	<i>115.178</i>
Betalingen aan werknemers	-12.932	-581	-	-13.513	-12.514	-571	-	-13.085
Onderhoudsuitgaven	-34.497	-1.041	-	-35.538	-30.877	-818	-	-31.695
Overige bedrijfsuitgaven	-22.499	-1.027	-	-23.526	-21.900	-1.204	-	-23.104
Betaalde interest	-11.847	-122	463	-11.506	-12.082	-130	460	-11.752
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-358	-2	-	-360	-417	-1	-	-418
Verhuurdersheffing	-9.921	-	-	-9.921	-11.085	-	-	-11.085
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-367	-16	-	-383	-345	-14	-	-359
Vennootschapsbelasting	2.644	119	-	2.763	-4.134	-194	-	-4.328
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-89.777</i>	<i>-2.670</i>	<i>463</i>	<i>-91.984</i>	<i>-93.354</i>	<i>-2.932</i>	<i>460</i>	<i>-95.826</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>21.063</b>	<b>5.846</b>	<b>-</b>	<b>26.909</b>	<b>16.860</b>	<b>2.492</b>	<b>-</b>	<b>19.352</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>	15.371	248	-5.133	10.486				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-	-	-	14.057	4.780	-6.637	12.200
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	-	-	-	222	-	-	222
Verkoopontvangsten grond	37	-	-	37	685	-	-685	-
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa</i>	<i>15.408</i>	<i>248</i>	<i>-5.133</i>	<i>10.523</i>	<i>14.964</i>	<i>4.780</i>	<i>-7.322</i>	<i>12.422</i>
Nieuwbouw huur	-36.077	-	-	-36.077	-53.140	-	-	-53.140
Verbeteruitgaven	-12.891	-293	-	-13.184	-27.135	-359	-	-27.494
Aankoop	-1.790	-4.755	4.874	-1.671	-3.341	-3.509	5.760	-1.090
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-260	-512	260	-512	-705	-2.010	1.562	-1.153
Sloopuitgaven	-697	-	-	-697	-304	-	-	-304
Investeringen overig	-727	-33	-	-760	-198	-9	-	-207
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-52.442</i>	<i>-5.593</i>	<i>5.134</i>	<i>-52.901</i>	<i>-84.823</i>	<i>-5.887</i>	<i>7.322</i>	<i>-83.388</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-37.034</i>	<i>-5.345</i>	<i>1</i>	<i>-42.378</i>	<i>-69.859</i>	<i>-1.107</i>	<i>-</i>	<i>-70.966</i>
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	325	-	-325	-	325	-	-325	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-997	997	-0
Uitgaven overig	-	-344	344	-	-	-	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>325</i>	<i>-344</i>	<i>19</i>	<i>-</i>	<i>325</i>	<i>-997</i>	<i>672</i>	<i>-0</i>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-36.709</b>	<b>-5.689</b>	<b>20</b>	<b>-42.378</b>	<b>-69.534</b>	<b>-2.104</b>	<b>672</b>	<b>-70.966</b>

<b>Financieringsactiviteiten</b>								
Nieuwe te borgen leningen	35.000	-	-	35.000	82.473	-	-	82.473
Nieuwe ongeborgde leningen	344	-	-344	-	997	-	-997	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>35.344</i>	<i>-</i>	<i>-344</i>	<i>35.000</i>	<i>83.470</i>	<i>-</i>	<i>-997</i>	<i>82.473</i>
Aflossing geborgde leningen	-21.395	-	-	-21.395	-21.607	-	-	-21.607
Aflossing ongeborgde leningen	-527	-325	325	-527	-1.231	-325	325	-1.231
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-21.922</i>	<i>-325</i>	<i>325</i>	<i>-21.922</i>	<i>-22.838</i>	<i>-325</i>	<i>325</i>	<i>-22.838</i>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.422</b>	<b>-325</b>	<b>-19</b>	<b>13.078</b>	<b>60.632</b>	<b>-325</b>	<b>-672</b>	<b>59.635</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.224</b>	<b>-168</b>	<b>1</b>	<b>-2.391</b>	<b>7.959</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>8.021</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.826	568	-	8.394	-133	506	-	373
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.603	400	-	6.003	7.826	568	-	8.394

## 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 2022 € 216.000 op basis van klasse H van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2022 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	R.P.J. Leushuis	M.G. Lubbers
<b>Functiegegevens</b>	<b>RvB voorzitter</b>	<b>RvB lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.039	160.408
Beloningen betaalbaar op termijn	18.963	18.872
<i>Subtotaal</i>	209.002	179.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>209.002</b>	<b>179.280</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	R.P.J. Leushuis	M.G. Lubbers
<b>Functiegegevens</b>	<b>RvB voorzitter</b>	<b>RvB lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/10 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.638	39.160
Beloningen betaalbaar op termijn	18.277	4.564
<i>Subtotaal</i>	202.915	43.724
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	52.679
<b>Bezoldiging</b>	<b>202.915</b>	<b>43.724</b>

### Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de toezichhoudende topfunctionarissen die over 2022 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging van de toezichhoudende topfunctionarissen - gegevens 2022							
bedragen x € 1	T.H.M. de Wit	J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	R.M. Wiersema	S.M.E. Deenen	J.A.J.G. van Baars	K.J.H.M. van Sleeuwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 30/6	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	24.678	16.038	16.038	7.398	16.038	16.038	16.038
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	10.711	21.600	21.600	21.600
-/- 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.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>24.678</b>	<b>16.038</b>	<b>16.038</b>	<b>7.398</b>	<b>16.038</b>	<b>16.038</b>	<b>16.038</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.	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.	n.v.t.

Bezoldiging van de toezichhoudende topfunctionarissen - gegevens 2021					
bedragen x € 1	T.H.M. de Wit	J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	R.M. Wiersema	S.M.E. Deenen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	25.150	16.850	16.848	16.850	16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900

De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 25.920 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 17.280 mag bedragen voor het jaar 2022 op basis van klasse H. Daarnaast geldt er per 2022 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.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### Verantwoording subsidie Binder

In verband met dit exploitatietekort en de benodigde investering in het voormalig belastingkantoor is er een subsidieaanvraag bij de gemeente Nijmegen ingediend. De subsidie van €180.000 is door het College van B&W van de gemeente Nijmegen verleend. Hiervan ziet € 150.000 op het exploitatietekort en € 30.000 op de investering ten aanzien van aanpassing van de koud waterleiding. De subsidie is in de jaarrekening volledig ten gunste van de Binder verantwoord.

Exploitatieoverzicht project Binder	
Opbrengsten Binder bedragen x € 1	2022
Saldo huuropbrengsten	346.669
Saldo opbrengst servicekosten	-155.875
Saldo overige opbrengsten	39.214
Ontvangen subsidie t.b.v. waterleiding	30.000
Ontvangen subsidie t.b.v. exploitatie	150.000
<b>Totaal saldo opbrengsten</b>	<b>410.008</b>
<b>Kosten Binder</b>	
Personeelskosten sociaal beheer	-178.940
Huurkosten aan gemeente Nijmegen	-111.525
Onderhoudskosten	-54.685
Overige lasten	-43.282
Reservering kosten waterleiding (t.b.v. voorziening)	-32.991
<b>Saldo bedrijfslasten</b>	<b>-421.423</b>
<b>Totaal van resultaat</b>	<b>-11.415</b>

Nijmegen, 11 mei 2023

Origineel getekend door:

**Bestuurders Talis**

R.P.J. Leushuis

**Raad van Commissarissen**

T. H. M. de Wit

B. Peperzak

J.V.C.T. van Duren

M.C.M. Deenen

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

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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.

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing 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 € 51 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 € 2,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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 € 2,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en 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 beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 8.5 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur 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 toezichthouder.
- 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.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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**

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 inzake risicobeheersing van het bestuursverslag, 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 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 en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Talis en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. 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 "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Talis alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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 servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- 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. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. 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 wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude 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 2022 € 2,8 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 Talis waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ als toegelicht op pagina 79 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.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden 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 NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurl 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.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b>          Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2022, 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.</p> <p><b>Controle throughput</b>          Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels 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.</p> <p><b>Controle output</b>          Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarden gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Talis toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>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.</p>

	<p><b>Observaties</b></p> <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>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 94 en 95 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>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</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 het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario.</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid.</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst 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>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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.

## C. 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 2022;
- ▶ Inleiding - Samenwonen in Aarom;
- ▶ Samenwerken;
- ▶ Verhuur en verkoop;
- ▶ Vastgoed;
- ▶ Leefbaarheid;
- ▶ Algemeen;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Financieel beleid en beheer 2022;
- ▶ 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 artikel 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 artikel 36a van de Woningwet.



## D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op 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.

## E. 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 fouten of fraude. 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 gerede 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 materiële fouten en fraude 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 2022, 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 fouten of fraude, 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 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.

---

**Tilburg, 11 mei 2023**

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

*was getekend,*

**M.A. van Rooij RA**

---

## **Colofon**

### *Uitgave*

© Talis, mei 2023  
Postbus 628  
6500 AP Nijmegen  
T (024) 352 39 11  
welkom@talis.nl  
www.talis.nl

### *Tekst en eindredactie*

Talis

### *Vormgeving*

Studio Brul | Matthijs Brul

### *Fotografie*

Bert Beelen, Thea van den Heuvel,  
Renée Krijgsman fotografie,  
William Moore, Gerard Verschooten,  
Matthijs Brul, medewerkers Talis

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)