



FLEXIBEL IN **BEWEGING**

Jaarverslag 2023



Met flexibele, slimme oplossingen dragen wij bij aan het bieden van passende huurwoningen. Een voorbeeld is het project NDW21 in de Winkelsteeg in Nijmegen. Hier realiseerden we samen met drie andere Nijmeegse corporaties 488 woningen voor verschillende doelgroepen. Deze verplaatsbare appartementen krijgen na 20 jaar een andere bestemming. Niet alleen flexibel, maar ook duurzaam.

Algemene gegevens

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

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

Governancecode

Wij onderschrijven de 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

	Algemene gegevens	2
	BESTUURSVERSLAG	5
	Voorwoord van Accio	6
	Voorwoord van Omslag	8
	Bericht raad van bestuur	9
	Verslag ondernemingsraad	12
	Governancestructuur 2023	15
1	Inleiding	18
2	Betaalbaar wonen	20
2.1	Sociale huurwoningen	20
2.2	Flexibel wonen	26
2.3	De huur betaalbaar houden	27
3	Prettig wonen	32
3.1	Een wijk waar je met plezier woont	37
3.2	Diversiteit	38
3.3	Luisteren naar huurders	38
3.4	Zichtbaar aanwezig	39
4	Bouwen en verbouwen	43
4.1	Nieuwbouwontwikkeling	43
4.2	Herstructureren en onderhouden	48
4.3	(Groot) onderhoud	50
4.4	Stijgende bouwkosten	53
4.5	Vastgoed naar type	54
5	Duurzame woningen en wijken	55
5.1	Energie- en warmtetransitie	55
5.2	Aedes benchmark prestatieveld duurzaamheid	58
5.3	Klimaatadaptatie	58
5.4	Duurzaam gedrag aanmoedigen	59
5.5	Verduurzamen eigen organisatie	60

6	Organisatie die optimaal presteert	61
6.1	Aantrekkelijke werkgever	61
6.2	Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren	64
6.3	Samen doen	66
6.4	Algemene bedrijfsvoering	68
7	Verslag raad van commissarissen	73
7.1	Verslag raad van commissarissen	73
8	Financieel beleid en beheer	80
8.1	Bedrijfsresultaat	80
8.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	81
8.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	81
8.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	82
8.5	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	83
8.6	Financiële sturingsvariabelen	83
8.7	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	85
8.8	Treasury	86
8.9	Wet- en regelgeving	88
8.10	Risicomanagement	89
9	JAARREKENING	92
9.1	Balans per 31 december 2023	93
9.2	Winst-en-verliesrekening 2023	95
9.3	Kasstroomoverzicht 2023	96
9.4	Algemene toelichting	97
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	98
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	111
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	115
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	116
9.9	Toelichting op de balans	118
9.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	134
9.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	144
9.12	Overige toelichtingen	148
10	OVERIGE GEGEVENS	152
10.1	Statutaire resultaatbestemming	152
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	152
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	153

Bestuursverslag

Voorwoord van Accio

Het bestuur van Accio kijkt tevreden terug op het jaar 2023. Met name op de prettige, coöperatieve en soms kritische samenwerking met Talis. Dit alles gebeurde in uitstekende harmonie.

De geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet van bestuur, management en medewerkers van Talis, wordt door Accio zeer gewaardeerd en gaf ons de kans om weer te groeien. Na zes jaar acteren en leren hebben wij ons portuur gegeven om het serieuze gesprek aan te gaan, en serieus genomen te worden door en met de gemeenten Wijchen en Nijmegen. Dit zowel in het tripartite- als tijdens het bestuurlijk overleg.

Dit zijn de hoogtepunten van 2023:

/ De participatiekalender en het “spoorboekje” zijn geïmplementeerd en laten ook een effect zien. We voelen dat er sprake is van een wederzijdse verbeterde informatieverstrekking en zien hierin progressie.

Prestatieafspraken

- / In het kader van de prestatieafspraken en de samenwerkingsovereenkomst zijn in 2023 deze thema's behandeld: energie (ook de beschikbaarheid), leefbaarheid, woonlasten en beschikbaarheid.
- / Accio heeft erop aangedrongen dat vanaf 2023 de wethouder Duurzaamheid aansluit bij de tripartite overleggen, omdat deze portefeuille een belangrijk onderdeel van de huidige en toekomstige energieverbruik en beschikbaarheid is.
- / Voor Wijchen is besloten de lopende prestatieafspraken (2023) voort te zetten in 2024. Komend jaar werken we aan een meerjarige prestatieafpraak, ingaande 2025.

Raad van commissarissen en raad van bestuur

- / We voerden goede, constructieve gesprekken met leden van de raad van commissarissen van Talis en de individuele leden van het bestuur. We merken dat de afstand kleiner wordt en de relatie constructiever. Accio betreurt het vertrek van een bestuurder en huurderscommissaris en is actief betrokken bij de selectie van een nieuwe bestuurder en een huurderscommissaris voor de rvc.

De afgelopen jaren zijn Accio en Talis bijzonder gegroeid in de samenwerking. We blijven elkaar coöperatief, constructief maar ook kritisch bejegenen. Dit willen wij in 2024 voortzetten.

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

In 2023 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:

Hans Heinink – voorzitter/secretaris
<i>Prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid, betaalbaarheid/beschikbaarheid, ontwikkelingen middenhuur, netwerkbeheer, professionalisering Accio</i>
Pim van Ginneken (tot 10 december 2023)
<i>Leefbaarheid, prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid</i>
Hans Peters – penningmeester (tot 1 oktober 2023)
<i>Duurzaamheid, professionalisering Accio, ICT</i>
Angela Schraven – penningmeester (vanaf 1 juli 2023)
<i>Leefbaarheid</i>
Gé Vos – extern, vrijwillig, adviseur (geen stemrecht)
<i>Huur- & vastgoedbeleid, leefbaarheid</i>

Voorwoord van Omslag

Voor u ligt het jaarverslag van 2023. Hierin informeren we u over onze belangenbehartigingsactiviteiten voor de huurders van Talis. 2022 was wereldwijd een tumultueus jaar. Dit bespraken we ook in het jaarverslag van 2022, in de hoop dat 2023 meer rust en stabiliteit zou brengen. Naast de uitbraak van een tweede internationaal conflict viel opnieuw het kabinet Rutte, wat leidde tot Tweede Kamerverkiezingen in november. Op het moment van dit verslag is er nog geen zicht op de formatie of regering en de mogelijke impact op (betaalbaar en duurzaam) wonen blijft onzeker.

Deze laatstgenoemde thema's stonden centraal voor HV Omslag en haar leden in 2023. Via twee informatie- en meedenkbijeenkomsten gaven we toelichting over deze onderwerpen en vroegen we onze leden mee te denken en input te leveren. Wat vinden zij belangrijk met betrekking tot verduurzaming? Welke wensen hebben huurders ten aanzien van hun woonsituatie?

2023 was ook het jaar waarin het bestuur weer compleet was. Tijdens de algemene ledenvergadering in mei zijn Jan Bugter en Nicole Cobussen officieel benoemd als bestuurslid. Als bestuur hebben we ons voornamelijk gericht op deelname aan verschillende overleggen, bijvoorbeeld met de gemeentes Nijmegen en Wijchen. Ons doel was om mee te denken, input te geven en als belangrijkste, de huurder te vertegenwoordigen. In het najaar van 2023 evalueerden we als bestuur ook kritisch of we overal aanwezig moeten zijn. Wat is de tijdsinvestering en wat levert het op? We concludeerden dat we niet overal aanwezig hoeven te zijn. Dit bespraken we met de bestuurder van Talis, die onze visie volledig ondersteund en toejuicht dat wij zelf beslissen waar we aanwezig zijn.

Dit leidde tot het besluit om in 2024 vooral aanwezig te zijn bij bijeenkomsten waar ook huurders aanwezig zijn. Op deze manier willen we laagdrempelig benaderbaar zijn en een gezicht geven aan wie HV Omslag is, waar we voor staan en wat we wel of niet kunnen betekenen. De samenwerking met Talis was ook in 2023 zeer aangenaam. Medewerkers van Talis zijn voor ons makkelijk bereikbaar, staan open voor feedback en zijn altijd bereid om mee te denken en in gesprek te gaan. Het is voor ons als HV Omslag van groot belang om een goede samenwerking met Talis te hebben, zodat we de lijnen kort kunnen houden en de huurder effectief kunnen vertegenwoordigen.

Met veel onduidelijk en onrust in de wereld voor 2024 is voor ons in ieder geval duidelijk dat we doorgaan met het behartigen van de belangen en meningen van de huurders van Talis. We kijken positief vooruit, in samenwerking met Talis, collega-huurdersvereniging Accio en de gemeentes Nijmegen en Wijchen.

Bericht

raad van bestuur

Het is gezellig, betaalbaar én een van de weinige mogelijkheden om aan woonruimte te komen. Neven Niek (22) en Jan (26) vonden via 'woningdelen' een sociale huurwoning in Wijchen. De twee neven kunnen in principe allebei hun eigen gang gaan. Maar in de praktijk doen ze veel samen. Wel zo gezellig. "We doen samen boodschappen en delen de rekening voor gas, licht en water".

Gelderlander, 2 december 2023

Dit is een stukje uit een artikel van de Gelderlander over woningdelen. Het afgelopen jaar splitsten wij in totaal 24 grotere eengezinswoningen in twee onzelfstandige huurwoningen. Beide huurders hebben een eigen slaap- en badkamer en ze delen een keuken, tuin en woonkamer. Wij zien woningdelen als een goed en duurzaam alternatief op nieuwbouw om het woningtekort snel aan te pakken. Het biedt toekomstige huurders niet alleen sneller een betaalbare ruimte, maar samen een woning delen is ook gezelliger en kan bijdragen aan zaken als samenredzaamheid, mantelzorg en het tegengaan van eenzaamheid.

Plezierig wonen

Door zichtbaar en aanwezig te zijn in de wijken en te luisteren naar onze huurders dragen wij bij aan de leefbaarheid en het plezierig wonen. Hiervoor werken we samen met onze partners in de wijk. Een mooi voorbeeld is de samenwerking met partijen om het afval beter te organiseren. Veel huurders geven aan last te hebben van afval. Hierover voerden we het gesprek met de DAR en de gemeenten en dit leidde tot pilots in Hof van Elst in Wijchen en in Meijhorst in Nijmegen. We organiseren regelmatig opruimdagen. Deze dagen dragen niet alleen bij aan het verminderen van --afval, maar ook aan het stimuleren van ontmoeting. Het stimuleren van ontmoeting doen we vaak samen met welzijnsorganisaties Bindkracht10 en MeerVoorMekaar, zoals afgelopen jaar in het Knollenpad in Nijmegen en in Portiuncula in Wijchen. Bij groot onderhoud en nieuwbouw betrekken we bewoners en omwonenden. Hierbij verbeteren we niet alleen de plannen voor de buurt, maar versterken we ook de sociale cohesie. Een mooi voorbeeld is het project Alba in Wijchen.

Helaas zien wij dat woningcorporaties nog te vaak geassocieerd worden met 'kwetsbare groepen', met probleemwijken. Door het gebruik van taal en framing lijkt het soms of we afstevenen op een opeenstapeling van problemen die om grote, onrealistische ambities vragen en om het bestrijden van symptomen. De taal is soms onnodig negatief gekleurd, terwijl er zoveel positieve dingen gebeuren. Als we in Nijmegen en Wijchen op wijkniveau naar de cijfers kijken, dan zien we dat het in al onze wijken beter gaat dan tien jaar geleden. Dit betekent niet dat we niet ook te maken hebben met lastige vraagstukken en schrijnende gevallen. Het verschil kunnen maken voor onze huurders vraagt om een veerkrachtige organisatie en samenwerking met partners op het gebied van wonen, werken, welzijn en zorg.



Voorzitter raad van bestuur van Talis, Ronald Leushuis

Daarom kiezen we ervoor om niet alleen samen te werken, maar ook onze kantoren te delen met samenwerkingspartners. Dit jaar verhuisde Directe Zorg Nijmegen naar ons kantoor. Voor het bedrijfsrestaurant van het naastgelegen WerkBedrijf maakten we plannen om het te verbouwen tot een plek voor ontmoeting. Driestroom gaat het bedrijfsrestaurant invullen met het DROOM! Concept. Dankzij een betere verbinding met ons kantoor, kunnen alle partijen hier straks gebruik van maken.

Nationale prestatieafspraken

In 2023 werkten we aan de opgaven uit de nationale prestatieafspraken. Dit vraagt om forse investeringen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, huurverlaging en leefbaarheid. Bestuurlijk hebben we hier te maken met meerdere lagen vanuit de overheid; lokaal, regionaal en soms nationaal.

De stapeling van ambities uit de nationale prestatieafspraken, gecombineerd met de gestegen kosten, rente en de vennootschapsbelasting zetten ons duurzaam verdienmodel onder druk. Onder de huidige omstandigheden loopt Talis tegen financiële grenzen aan en dit kan op de langere termijn invloed hebben op de uitvoering van toekomstige projecten. Hierbij lopen we het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan. Zo lang het mogelijk is, blijven we ons volledig inzetten om de opgaven voor onze doelgroep realiseren.

Woningmarkt

Het afgelopen jaar stond de woningmarkt weer hoog op de politieke agenda. Wonen was het belangrijkste thema van de verkiezingen. Vooral jongeren, starters en mensen die met spoed een woning zoeken hebben het moeilijk. Hieronder vallen ook de zogenoemde aandachtsgroepen, zoals dak- en thuislozen, mensen die uit een ggz-instelling komen en weer zelfstandig kunnen wonen, statushouders en medisch urgenten. Het met voorrang huisvesten van mensen in een woningmarkt ligt maatschappelijk gevoelig. Wij stemmen hiervoor af met de gemeente Nijmegen en Wijchen en de maatschappelijke partners. De grote vraag naar woningen leidt tot snelle en flexibele oplossingen. De 488 tijdelijke en verplaatsbare woningen van NDW21 en de 81 flexwoningen in Wijchen zijn hier mooie voorbeelden van. Dankzij een unieke samenwerking met meerdere partijen en een gezamenlijke maatschappelijke inspanning zijn de woningen gerealiseerd. In november namen we de flexwoningen van de gemeente Wijchen over en vlak voor het einde van het jaar leverden we onze eerste woningen in NDW21 op.

Bouwen in dure tijden

Naast de flexibele bouw en woningdelen blijven we nieuwe woningen bouwen. De omstandigheden waarin wij moeten bouwen zijn echter uitdagend. Stijgende bouwkosten, stijgende rente en

vraagstukken over het verkrijgen van bouwgrond, vergunningen en netcongestie maken het moeilijk. Hierbij maken wij bewuste keuzes. Een betaalbaar en goed dak boven het hoofd bieden blijft onze belangrijkste taak en daar spannen we ons maximaal voor in. In 2023 leverden we onder andere woningen op aan de Havenkade en Hart van de Waalsprong in Nijmegen. In Wijchen gebeurde dit bij het project Wooninitiatief Wijchen, Alverna en aan de Huurlingsedam. We startten de bouw van meerdere projecten in Hof van Holland en Alba. Vlak voor het einde van het jaar ging de bouw van Metterswane van start.

Duurzame verbeteringen

Op het gebied van onderhoud en verduurzaming hebben we in 2023 woningen geïsoleerd en verbeterd om de slechtere labels weg te werken. Deze verbeteringen komen direct ten goede aan de huurders. Dit deden we onder andere bij de maisonnettes in Meijhorst, in de Benedenstad en aan de Oude Pas in Wijchen Noord. Verder leverden we de laatste woningen op in Jerusalem en werkten we samen met de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse corporaties aan plannen voor een warmtenet voor de wijk Zwanenveld.

In onze nieuwbouw en groot onderhoudsprojecten hebben we nadrukkelijk oog voor de schoonheid van ons bezit. Zodat huurders passend en veilig wonen, in een mooie woning en een goede omgeving. Wij geloven dat dit bijdraagt aan de verbinding en leefbaarheid van een buurt.

Een betaalbaar thuis

In het eerste jaar van ons nieuwe ondernemingsplan laten we zien dat we ondanks een veranderende wereld een stabiele koers varen. Voorop staat altijd dat wij mensen een betaalbaar en goed thuis willen geven in buurten waar mensen met plezier kunnen wonen. Naast beschikbaarheid ligt onze focus op betaalbaarheid. Wij blijven oog houden voor de woonlasten van huurders, die te maken kregen met hoge energielasten en inflatie. Voor de laagste inkomens werden dit jaar de huren verlaagd. Dat past bij onze ambities en de afspraken die we maakten in de nationale prestatieafspraken. Naast een gematigd huurbeleid zetten we in op het voorkomen van huurachterstanden en bieden we maatwerk aan huurders bij betalingsproblemen. De mogelijkheid voor woningdelen draagt bij aan de betaalbaarheid, maar we lopen hier helaas tegen belemmeringen aan op het gebied van wet- en regelgeving bij voorzieningen op het gebied van sociale zekerheid.

Een betrokken organisatie

Om onze opgaven en ambities waar te maken, konden we ook dit jaar rekenen op een wendbare en weerbare organisatie. Ondanks het in gebruik nemen van een nieuw bedrijfssysteem bleef het belang van onze huidige en toekomstige huurders voorop staan. Samen met onze betrokken medewerkers, onze actieve huurdersorganisaties Accio en Omslag en een sterk netwerk van samenwerkingspartners blijven we de goede keuzes maken. We zetten het stapje extra voor de huidige en toekomstige huurders in Nijmegen en Wijchen. Zoals bij het delen van woningen. Naast een snel en betaalbaar dak boven het hoofd draagt woningdelen ook bij aan het omkijken naar elkaar en het plezierig wonen.

Ronald Leushuis
Voorzitter raad van bestuur

Verslag

ondernemingsraad

Het jaar 2023 was voor de ondernemingsraad een bewogen jaar. Niet zozeer door de verschillende bespreekpunten, maar vooral vanwege de interne vernieuwingen. Er kwamen drie nieuwe leden, een nieuw dagelijks bestuur en een nieuwe vergaderstructuur.

Samenstelling

De ondernemingsraad (OR) bestond geheel 2023 uit zeven personen in onderstaande samenstelling.

Frits Isenbügel – voorzitter
<i>Medewerker kwaliteit team Vastgoed</i>
Lid van de OR sinds 2021
Charlotte van Gennip – vicevoorzitter
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR Woongenot sinds 2021, sinds 2022 bij Talis
Maria Meijaard
<i>Nieuwbouwconsulent in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2019
Rosita Wijnveld
<i>Consulent dienstverlening in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2021
Jurre Engbers
<i>Communicatieadviseur in team A&O</i>
Lid van de OR sinds 2023
Naomi Vermeij
<i>Beleidsadviseur in team A&O</i>
Lid van de OR sinds 2023



De leden van de ondernemingsraad van Talis (2023): v.l.n.r. Astrid, Charlotte, Maria, Rosita, Jurre, Frits en Naomie.

Astrid van der Kleij *

Klantconsulent in team Verhuur, Verkoop en Welkom

Lid van de OR sinds 2023

Sermand Raoof *

Klantconsulent in team Verhuur, Verkoop en Welkom

Lid van de OR sinds 2023

* Astrid voegde zich kort na de verkiezingen bij de ondernemingsraad. Sermand Raoof besloot namelijk na de verkiezingen alsnog te vertrekken.

Veranderingen in structuur

De ondernemingsraad paste in 2023 enkele zaken aan. Daarvoor is een memo opgesteld met de volgende conclusies:

- / onderwerpen die ter informatie zijn, bespreken we in een OR-vergadering (en toegelicht) in plaats van in een overlegvergadering;
- / we willen anticiperen op adviesaanvragen en instemmingsverzoeken;
- / de P&O-commissie en het informeel overleg komen te vervallen (de eerste drie edities in 2023 vonden wel plaats);
- / als het nodig is, stellen we een voorbereidingscommissie in.

Vergaderingen

De ondernemingsraad vergaderde dit jaar zeven keer. Zes overlegvergaderingen waren met de bestuurder. Eén overlegvergadering werd namelijk geannuleerd door gebrek aan bespreekpunten. Twee algemene overlegvergaderingen waren samen met twee leden van de raad van commissarissen (rvc). Tijdens deze vergaderingen keken we gezamenlijk een half jaar terug en een half jaar vooruit. Ook had de OR een overleg met de bedrijfsarts.

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR ontving in 2023 twee adviesaanvragen:

- / Voornemen benoemen lid rvc Corneel Jonkers
- / Adviesaanvraag nieuw lid rvb

Hierop gaven we een positief advies.

Ook is gevraagd instemming te verlenen op zes verzoeken:

- / CATV (collectieve vrije dagen 2023-2025)
- / Plan van aanpak RI&E (risico-inventarisatie en -evaluatie)
- / Vernieuwd plan van aanpak RI&E
- / Uitbreiding regeling generatiepact
- / Wijziging vergoeding woonwerk-kilometers
- / Geactualiseerde klokkenluidersregeling

Het eerste instemmingsverzoek 'Plan van aanpak RI&E' werd afgewezen en leidde tot een vernieuwde versie. Daarop is wel instemming verleend. Op de vier andere verzoeken is ook instemming gegeven.

Naast de adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en de jaarlijks terugkerende onderwerpen op het spoorboekje, bespraken we gedurende het jaar ook andere zaken. Zoals de veiligheid en bezetting in/ van het nieuwe kantoor, onder andere in relatie tot de samenwoonpartners.

Een delegatie van de OR nam plaats in de sollicitatiecommissie voor de werving van een nieuwe bestuurder.

Uitbreiding in de OR 2024

Door het vertrek van Charlotte, Rosita en Maria kwamen er drie vacatures vrij. Omdat Talis sinds medio 2023 uit meer dan 200 medewerkers met een vast dienstverband bestond, waren we verplicht om de OR volgens de WOR (Wet OndernemingsRaden) uit te breiden naar in totaal negen leden. Daardoor ontstonden in 2023 nog twee extra vacatures. We organiseerden geen verkiezingen, omdat er voldoende kandidaten waren.

Dit zijn de nieuwe leden:

- / Eline Kooi (Vicevoorzitter) – beleidsadviseur in team A&O
- / Jelle Heus – wijkadviseur in team Leefbaarheid
- / Linda de Bruin-Beers – medewerker financiële administratie in team Bedrijfsvoering
- / Felice Fortmann (Secretaris) – managementassistente in team Verhuur, Verkoop en Welkom
- / Eddy Hopman – onderhoudsmedewerker in team Vastgoed

Zij vormen samen met Frits, Astrid, Jurre en Naomie de nieuwe OR vanaf 2024. En hiermee komen we tot een mooie vertegenwoordiging van alle teams binnen Talis:

- / Vastgoed: 2
- / Bedrijfsvoering: 1
- / Verhuur, Verkoop en Welkom: 2
- / A&O: 3
- / Leefbaarheid: 1

Gouvernance

structuur

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

Ieder jaar vindt de toetsing op noodzakelijke herijking plaats van governance documenten. In 2023 bleek geen noodzaak om de documenten te actualiseren. Wel is de klokkenluidersregeling geactualiseerd volgens de nieuwe 'Wet bescherming klokkenluiders'. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht. Dit gebeurt via de planning- & controlcyclus en via trainingen en gesprekken. In 2023 namen alle medewerkers tijdens 'de week van de integriteit' deel aan een integriteitsspel. Het management, de controller en de bestuurssecretaris speelden dit spel al eerder. In juni was er een uitzending van Nieuwsuur over privé verhuur van vastgoed door bestuurders en commissarissen en hierop volgde een handreiking opgesteld voor VTW en Aedes. Zowel de uitzending als de daarop volgende handreiking vormden een aanleiding voor een gesprek over integriteit. Op onze website staat onze gedragscode, de klokkenluidersregeling en een toelichting hierop (Toelichting Regeling melding misstand woningcorporaties).

Bestuursmodel Talis

Onze governancestructuur is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel: een raad van bestuur (rvb) met twee bestuurders en een raad van commissarissen (rvc) van vijf personen. Door de fusie van WoonGenoot en Talis d.d. 1 januari 2022, kreeg de rvc per 2022 twee nieuwe leden voor de periode van minimaal één jaar. Per 1 augustus 2022 trad een rvc-lid af, vanwege een nieuwe aanstelling als bestuurder bij een woningcorporatie. Per 1 februari 2023 trad een rvc-lid reglementair af. Vanaf dat moment was, door natuurlijk verloop, de rvc weer teruggebracht naar vijf leden. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurders en de rvc zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een reglement bestuur Stichting Talis en een reglement raad van commissarissen Stichting Talis en staan op onze website.

In 2023 was er een personele wijziging binnen de rvb, doordat mevrouw Lubbers per 1 april 2023 de statutaire positie als bestuurder neerlegde en terugtrad als lid rvb. Vanaf deze datum had mevrouw Lubbers de rol van bestuursadviseur tot uitdiensttreding per 1 augustus 2023. Deze wijziging vond in goed overleg plaats tussen betrokkenen, de remuneratiecommissie en de heer Leushuis.

De remuneratiecommissie voerde vervolgens een gesprek over de ontstane situatie en over de topstructuur van de organisatie met: de heer Leushuis en de voltallige rvc, het MT, de controller en de bestuurssecretaris en met de ondernemingsraad. Alles overwegende sprak de rvc de voorkeur uit om de huidige topstructuur met een tweehoofdig bestuur te behouden. Daarna is de Werving en Selectieprocedure voor een nieuw lid rvb gestart. Dit was onder begeleiding van Public Spirit en vond benoeming van mevrouw Lentjes-De Bruin in het 1e kwartaal 2024 plaats.

De heer Leushuis zette ook in 2023 in op het versterken van de eigen deskundigheid. Dit deed hij onder andere door het volgen van onderstaande opleidingen en bijeenkomsten. Mevrouw Lubbers zette in 2022 sterk in op ontwikkeling. Hiermee is voldoende PE voor het jaar 2023 behaald. Het uitgangspunt is dat bestuurders jaarlijks 36 PE-punten behalen of 108 over de laatste drie jaar.

De heer R.P.J. (Ronald) Leushuis	
Aangesteld als directeur vastgoed vanaf 1 januari 2012 en vervolgens als algemeen directeur. Benoemd tot lid rvb vanaf 1 juli 2014 voor een bestuurstermijn van vier jaar. Herbenoemd tot lid bestuurder vanaf 1 juli 2018 voor een tweede bestuurstermijn. Benoemd tot voorzitter rvb vanaf 1 juli 2020. Herbenoemd tot voorzitter rvb vanaf 1 juli 2022 voor een derde bestuurstermijn.	
Relevante nevenfuncties:	
/ lid raad van toezicht Conexus	
/ lid raad van advies HAN Fair Healthz	
PE-punten 2022	66,5
PE-punten 2023	22

Mevrouw M.G. (Margje) Lubbers	
Benoemd tot lid rvb vanaf 1 oktober 2021 voor een bestuurstermijn van vier jaar. Per 1 april statutair teruggetreden als bestuurder en benoemd in de rol van bestuursadviseur. Per 1 augustus 2023 uit dienst getreden van Talis.	
Relevante nevenfunctie::	
/ lid Soroptimist International Club Nijmegen	
PE-punten 2022	77
PE-punten 2023	0

In 2023 waren er geen situaties van (potentiële) belangenverstrengeling tussen bestuurders, Talis en/of haar stakeholders.

De beloning van de bestuurders is vastgesteld volgens de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). Wij vallen onder bezoldigingsklasse H volgens 'de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT is hierop gebaseerd. Dit beleid is in het jaar 2022 integraal gecheckt op actualiteit en in 2023 vond de jaarlijkse actualisatie plaats van de kengetallen, waaronder de WNT-indexatie. In de jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

De rvb legde het jaarverslag over het jaar 2023 ter vaststelling voor aan de rvc. De rvc heeft de stukken tijdens de vergadering van 14 mei 2024 besproken. Hierbij is kennisgenomen van de bevindingen in het accountantsverslag van BDO. Mede op grond hiervan heeft de rvc het jaarverslag vastgesteld.

1 Inleiding



Flexibel en in beweging, dat kenmerkt ons in 2023. We kregen te maken met veel veranderingen die vroegen om flexibiliteit. Alleen zo konden we zoveel mogelijk mensen een woning bieden. Een voorbeeld is NDW21, waar we samen met de andere Nijmeegse corporaties, 488 flexwoningen neerzetten voor verschillende doelgroepen. Ook namen we de Oude Klapstraat over van de gemeente Wijchen. Hier staan flexwoningen waar nu nog Oekraïners in gehuisvest worden, maar waar we over twee jaar andere mensen in gaan huisvesten. De buitenwereld is in beweging. Zo hadden we in de winter te maken met de energiecrisis, onder andere als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Hierbij waren we scherp op de gevolgen voor onze huurders en wat we voor ze konden doen. Daarnaast gaven we onze medewerkers een tegemoetkoming voor de stijgende kosten. Meerdere momenten dus waarop wij acteren en laten zien dat wij flexibel en in beweging zijn.

Eind 2023 waren er verkiezingen, waarvan we benieuwd zijn tot welke regering dit gaat leiden én welk beleid er veranderd gaat worden. Wij werken onverminderd door aan onze opgaven. Zo leverden we de laatste woningen in Jerusalem op, waarmee dit grootschalige project werd afgerond. Ook projecten zoals Havenkade en Ellis in Hof van Holland werden afgerond. Met woningdelen gaan we ook dit jaar door. In december deed onze bestuurder nog een oproep in de krant om de mogelijkheden voor woningdelen te vergroten. Wij blijven ernaar streven om meer woningen te delen, zodat we meer woningzoekenden een plek kunnen bieden in onze bestaande voorraad.

In de wijken zijn we zichtbaar en aanwezig. We gaan aan de slag met woonplezier en diversiteit door te luisteren naar bewoners, samen te werken met onze partners en data in beeld te brengen en te duiden. Na de verkiezingen werd bijvoorbeeld de tekst “Dutch only” op een woning geschreven. Deze woning stond in de reguliere verhuur en werd bezocht door de eerste drie kandidaten. Na een reactie van ons bestuur in de Gelderlander lieten ook de buurtbewoners hun afkeuring van deze actie horen in de krant.

Lopende projecten vragen de nodige flexibiliteit. Zo is de oplevering van Alba in Wijchen vertraagd, omdat de elektriciteitsaansluitingen nog niet gereed zijn. Er waren ook tegenvallers voor het opleveren van het eerste gebouw van NDW21. Gelukkig konden we dit eerste gebouw, ondanks deze tegenvallers, voor de kerst opleveren.

2023 was het eerste jaar van ons nieuwe ondernemingsplan en landelijke sturing vanuit de nationale prestatieafspraken. Op veel fronten volgden we de gemaakte afspraken in de NPA, zoals bij de huurverlaging voor de laagste inkomens. Voor geclusterd wonen en de isolatiestandaard begonnen we met het verkennen van de mogelijkheden en kansen. We pakken door met de woningen met lage energielabels. Om de huurders in deze woningen tegemoet te komen hebben we een huurbevriezing gehanteerd voor sociale woningen met lage labels.

Het was het eerste jaar in ons nieuwe kantoor aan de Boekweitweg in de Winkelsteeg. Een locatie waar de aankomende jaren veel staat te gebeuren. Hier gaat, als onderdeel van de Kanaalzone, een grote herontwikkeling plaatsvinden. Het werken aan de Boekweitweg wordt als prettig ervaren.

Dit jaar stond ook in het teken van het nieuwe bedrijfssysteem, Tobias365. Collega's moesten leren werken met het nieuwe systeem, wat veel tijd en energie heeft gekost. Inmiddels zijn we een jaar verder en vinden de meeste collega's hun weg in het systeem en zijn we gaandeweg de beheerfase ingegaan.

In 2023 was er veel aandacht voor het verdienmodel van corporaties. De minister erkende voor het eerst openlijk dat het duurzame verdienmodel voor corporaties onder druk staat door alle ontwikkelingen. In 2024 liep de rente verder op. Net als de bouwkosten, de fiscale lasten en de grondprijzen. Ondertussen daalden de huuropbrengsten. Onze ambities bleven onverminderd overeind: betaalbaar wonen en werken aan duurzame woningen en wijken. We hebben onze investeringen in 2023 doorgezet. Op de korte termijn gaan we daarmee door, maar in de toekomst moeten we keuzes maken.

2 Betaalbaar wonen

Net als voorgaande jaren blijft betaalbaar wonen voor onze huurders ons streven. Een woning bieden die past bij het inkomen en de levenssituatie van de huurder. Waarbij wij de huurders met lage inkomens zoveel mogelijk ontzien. Het is en blijft belangrijk om oog te houden voor de woonlasten van huurders. Dat hebben de stijging van de energieprijzen en de inflatie het afgelopen jaar wel laten zien. Naast het gematigd huurbeleid, blijven we ook inzetten op preventieve middelen en het bieden van maatwerk aan huurders bij betalingsproblemen. Ook blijven we nieuwe betaalbare huurwoningen bouwen, waarmee we meer mensen een woning kunnen bieden. Naast het bouwen van tijdelijke flexibele woningen verversen we ons bezit. Specifieke doelgroepen, zoals; starters, senioren, kleine huishoudens en middeninkomens, hebben hierbij onze aandacht. Binnen ons bestaand bezit maken we het mogelijk dat toekomstige huurders de huur en/of de woning delen. Dit komt zowel de betaalbaarheid als de krapte op de woningmarkt ten goede. Ook proberen we te zorgen voor doorstroming in de verhuisketen door woningen aan te bieden aan specifieke doelgroepen (via een specifiek label).

De kern van onze verhuur- en verkoopambities en activiteiten bestaat uit drie onderdelen:

- / sociale huurwoningen;
- / flexibel wonen;
- / de huur betaalbaar houden.

2.1 Sociale huurwoningen

Ook dit jaar voegden we nieuw vastgoed toe aan onze woningvoorraad, zowel in Nijmegen als in Wijchen. Dit is volgens de prestatieafspraken die we maakten met de gemeenten en onze huurdersorganisaties. Met de oplevering van onder andere Havenkade en Woonzorggebouw Ellis in Hof van Holland (Nijmegen) en Wooninitiatief Wijchen en Huurlingsedam (Wijchen) kwamen in 2023, 146 nieuwe woningen beschikbaar voor woningzoekenden in onze regio. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar ook weer ingezet op doorstroming voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Huurders verhuizen hierbij naar woningen, die beter passen bij het inkomen en de levenssituatie.

Verhuiscoach

2023 was het laatste jaar waarin de provincie de inzet van de verhuiscoach volledig financierde. De afgelopen twee jaar heeft de verhuiscoach meer gesprekken gevoerd met 55+ers over verhuizen dan verwacht (doel was 250 adviesgesprekken in twee jaar en er zijn er 257 gerealiseerd). Ook zijn er meer verhuizingen gerealiseerd dan verwacht (doel was 75 verhuizingen in 2 jaar en er zijn er 91 gerealiseerd). In 2023 zijn 42 verhuizingen gerealiseerd en zijn er 158 gesprekken gevoerd (in Nijmegen en Wijchen). De Nijmeegse woningcorporaties kijken positief terug op de inzet van de verhuiscoach en zetten ook in 2024 samen met de gemeente Nijmegen in op doorstroming via de verhuiscoach.

De verhuiscoach helpt (potentiële) huurders op weg en ontzorgt hen in het verhuisproces. De persoonlijke aandacht van een verhuiscoach heeft effect. Op het moment dat deze inzet wordt gecombineerd met andere doorstroommaatregelen wordt het effect groter. Daarom maakten gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties voor 2024 afspraken over aanvullende doorstroommaatregelen (o.a.: voorrangslabel-, en –woningen labelen van groot naar beter).

Woningruil

In juli 2021 startten we met de pilot om woningruil digitaal te ondersteunen via RuilmijnWoning. Deze pilot is geëvalueerd en de conclusie is dat we enthousiast zijn over de uitkomsten en dat we doorgaan met deze werkwijze via RuilmijnWoning. We bieden huurders hiermee een extra mogelijkheid om te verhuizen naar een geschikte(re) woning en we zien een toename van het aantal woningruilen. De evaluatie hebben we intern gedeeld en ook toegelicht aan de adviesgroep Enserve en de managers Wonen van de corporaties in Nijmegen. Inmiddels hebben verschillende corporaties zich gemeld voor meer informatie omdat zij overwegen ook in te stappen.

Onderstaande tabel laat de ontwikkeling zien van het aantal woningruilen bij Talis:

Ontwikkeling woningruilen Talis			
	Vanaf juli 2021	2022	2023
Huishoudens geruild	15	43	58

In 2023 waren er 29 woningruilen (58 huishoudens) met woningen van Talis. Hiervan zijn 19 ruilen met een andere corporatie en 10 ruilen tussen 2 woningen van Talis. Dit zijn voor ons 39 nieuwe huur-overeenkomsten.

Mutaties en leegstand

Verhuringen

In 2023 zijn er 1.225 nieuwe huurovereenkomsten voor woningen afgesloten. Dit is inclusief de volgende nieuwbouwwoningen:

- / 77 in Havenkade
- / 25 in Ellis (Hof van Holland)
- / 5 in Huurlingsedam (Wijchen)
- / 65 in NDW21

Voor sommige woningen sloten we een contract af met andere partijen, namelijk:

- / 26 woningen in Ellis in Hof van Holland (Driestroom)
- / 13 woningen in Wijchen (Wooninitiatief)
- / 30 woningen in Laverna op Alverna (Driestroom en Luciver)

Van het totale aantal komen 39 huurovereenkomsten voort uit woningruil.

We zien een afname in het aantal opzeggingen vergeleken met 2022, maar de opzeggingen zijn wel gelijk met de jaren daarvoor. Daarnaast zijn dit jaar 74 woningen opgezegd die voor verkoop gelabeld zijn. Hiervan gaan 23 woningen naar de middeldure huur en 24 woningen naar de verkoop. Daarnaast gaan 27 woningen naar de sociale verhuur om versnippering in een blok woningen te voorkomen. Sinds de herijking van onze verkooplijst in oktober 2023 hebben we de regel dat woningen in een blok die met 4 of meer aangesloten zijn het label Verhuur krijgen. Woningen die met minder dan vier aaneengesloten zijn, krijgen het label Verkoop. Met deze regel sluiten we nog steeds aan op onze begroting, want er blijft voldoende verkooppotentie over. Van een deel is het verhuur/verkoopproces inmiddels afgerond. De overige zijn nog lopend en worden volgend jaar opgeleverd/getransporteerd. Het aantal verhuringen is logischerwijs minder ten opzichte van 2022, vanwege minder opzeggingen in 2023.

Opzeggingen en verhuringen					
	2019	2020	2021	2022	2023
Opzeggingen (exclusief voor woningen voor verkoop)	980	941	962	1.008	961
Verhuringen	1.064	932	1.299	1.193	1.225

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

Passend toewijzen

Ook in 2023 voldoen we weer ruim aan de norm van passend toewijzen. Deze passendheidsnorm 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.

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 huidige huisvestingsverordening.

In 2023 gebruikten we niet de volledige 20% ruimte, maar komen gelijk aan voorgaande jaren uit op 14% maatwerk, onderverdeeld in:

- / bemiddeling van woningzoekenden die via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) worden gehuisvest;
- / geclusterde toewijzing aan zorginstellingen;
- / bemiddeling als gevolg van leefbaarheidsissues of ander lokaal maatwerk;
- / labelen op pilot leeftijd 60+ seniorenlabel en leeftijdslabel pilot Huissteden;
- / leeftijdslabel nieuwbouw voor starters en 60+;
- / label van Groot naar Beter.

Tabel loting, urgenties, vergunninghouders, maatwerk, meettijd

	Loting	Urgenties	Vergunninghouders	Maatwerk	Meettijd
2023	14%	6%	9%	14%	57%
2022	13%	10%	7%	14%	66%
2021	13%	11%	6%	15%	55%
2020	18%	11%	4%	11%	66%
2019	15%	6%	4%	8%	67%

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

Huisvesting vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders laat een stijging zien. In Wijchen verhuurden we 35 woningen aan 69 personen. Hiermee realiseerden we de taakstelling vanuit de gemeenten in Wijchen. In Nijmegen zijn tot en met 30 november 295 personen geplaatst. We zitten momenteel in de situatie dat de gemeente Nijmegen, door omstandigheden waar Talis geen invloed op heeft, achterloopt in het realiseren van de taakstelling voor 2023. Het grootste struikelblok voor het behalen van de taakstelling is het ontbreken van de juiste gegevens om een huurcontract aan te gaan met statushouders. Verdere kanttekening is dat in 2023, 53 statushouders niet konden worden gehuisvest. Dit kwam door de verschuivende opleveringsdata van de gebouwen in NDW21. Dit moment schuift daarom door naar 2024.

Talis neemt via de WBB als opdrachtnemer een aandeel in het huisvesten van statushouders. Samen met de andere Nijmeegse corporaties denken we mee over haalbare en duurzame oplossingen voor het inlopen van de taakstelling van 2023 en om de verwachte stijging van de taakstelling voor 2024 te realiseren. Gezamenlijk is besproken om te onderzoeken en in te zetten op maatregelen voor de korte termijn, middellange en lange termijn.

Deze zijn als volgt benoemd:

Korte termijn

Inzet van sociale eengezinswoningen (+3) slaapkamers voor gezinnen of meerdere alleengaande statushouders. Matching via WBB in afstemming met COA, rekening houdend met draagkracht van wijken.

Middellange termijn

Inzet op één of meerdere doorstroomlocaties voor tijdelijke opvang van alleengaanden in afwachting van na-reizigers. De realisatie van de businesscases hiervoor met aandacht voor vraagstukken op het

gebied van begeleiding, beheer, veiligheid en communicatie vraagt van betrokken partijen consensus, samenwerking en zorgvuldige afstemming.

Lange termijn

Realiseren van extra geschikte woonruimte. Bijvoorbeeld flexibele woningen. Een deel van deze woningen kan gebruikt worden als doorstroomlocatie. De gemeente kan hieraan bijdragen door versneld locaties beschikbaar te maken, maar ook door in andere procedures bijvoorbeeld optopping versneld mogelijk te maken.

Huurderving als gevolg van leegstand

Wanneer woningen beschikbaar komen doordat huurders vertrekken, willen we deze het liefst zo snel mogelijk weer verhuren. Dit om de huurderving te beperken. In 2023 is de huurderving ten opzichte van 2022 gedaald naar € 1,6 miljoen. Het grootste deel van de leegstand is het gevolg van mutatieonderhoud

Huurderving					
	2019	2020	2021	2022	2023
Huurderving	1.684	1.612	1.775	1.731	1.621

(Bedragen x € 1.000)

Een splitsing op leegstandsredenen staat in onderstaande tabel.

Redenen voor leegstand					
	2019	2020	2021	2022	2023
Renovatie	35,5%	24,5%	26,10%	30,6%	17,4%
Verkoop	23,3%	15,3%	12,60%	13,0%	9,9%
Mutatieonderhoud	21,1%	24,3%	26,3%	24,1%	33,2%
Weigering en weinig vraag	13,3%	16,6%	19,3%	7,9%	11,5%
Niet-gedefinieerde leegstand	2,9%	5,2%	1,5%	7,0%	3,5%
Aanbiedproces	-	-	-	6,1%	10,9%
Overig	3,9%	14,1%	14,2%	11,3%	13,6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

We zien bij leegstandsreden 'renovatie' een forse daling ten opzichte van vorig jaar. Dit is voornamelijk het gevolg van de afronding van het sloop-nieuwbouwproject Jerusalem. Leegstand als gevolg van mutatieonderhoud zien we oplopen, doordat de omvang van de mutatiewerkzaamheden toeneemt. De doorlooptijd neemt hierbij toe. De stijging bij leegstandsreden 'aanbiedproces' wordt onder andere veroorzaakt door de leegstand van een bedrijfspand in Nijmegen.

'Weinig vraag' zien we voornamelijk bij parkeer- en scootmobielplaatsen en voor een deel ook bij de woningdelen-woningen. Het muteren en aanbieden van de woningdelen-woningen heeft een langere doorlooptijd nodig dan we willen. We werken eraan om dit proces te versnellen en zijn bezig om potentieel geïnteresseerden op andere manieren te benaderen. Ook de vrijgekomen fokuswoningen (mindervalidenwoningen waarbij zorg wordt verleend door zorgorganisatie Fokus en zij kandidaten voordragen) drukken op de huurderving en het aanbodproces van onze dure woonruimtes vraagt meer tijd. Het aandeel 'weigering', voornamelijk door woningzoekenden die reageren met meettijd, blijft vreemd in deze krappe woningmarkt. Inmiddels is er vanuit de adviesgroep Enserve een werkgroep gestart waaraan een beleidsadviseur van Talis deelneemt. De werkgroep heeft als doel om de grote hoeveelheid aan weigeringen te analyseren en met passend advies/maatregelen te komen.

Nieuwe huisvestingsverordening

In het afgelopen jaar is de huidige huisvestingsverordening, die eind 2023 afloopt, geëvalueerd. Belangrijke wijziging in de nieuwe verordening is de verruiming van het lotingmodel (van 15% naar max 30%). Ervaring leert dat met dit model de eerste kandidaat op de selectielijst de woning vaak ook accepteert. De verwachting is dat het onderdeel ‘weigering’ hierdoor in 2024 daalt. In de nieuwe huisvestingsverordening van 2024 komt de term ‘maatwerk’ te vervallen. Dit vervangen we door ‘directe bemiddeling’ en hiervoor is 15% ruimte. Daarnaast kunnen woningen met voorrang geadverteerd worden voor bijvoorbeeld starters en/of senioren (leeftijdslabel). Het labelen van woningen voor bepaalde doelgroepen met een leeftijdslabel valt dan niet meer onder directe bemiddeling (voorheen maatwerk). Een andere wijziging in de nieuwe verordening is dat we bij de oplevering van nieuwbouw 50% met voorrang kunnen toewijzen aan bewoners uit de gemeente. In de praktijk wordt hoofdzakelijk toegewezen aan inwoners uit de gemeente.

Verkoop van woningen

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

We verkopen vrijkomende woningen alleen als ze deel uitmaken van huizenblokjes waar in het verleden al woningen zijn verkocht. Dit doen we om verdere versnippering van ons bezit tegen te gaan. We komen in 2023 uit op 32 reguliere verkopen. De verkopen zijn in lijn met de prestatieafspraken die we hierover gemaakt hebben met de gemeenten en onze huurdersorganisaties.

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 huurwoning. In 2023 hebben 10 huurders via deze weg een woning gekocht (3 huurders Talis, 2 huurders Portaal, 3 huurders SSH& en 2 huurders Woonwaarts). Een mooi resultaat voor de doorstroming in het DAEB bezit. Daarnaast heeft 1 zittende huurder de huurwoning gekocht.

Reguliere verkopen in 2023	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Sociale huurwoningen regulier verkocht (DAEB)	7	25	32
Totaal verkocht	7	25	32

In 2023 hebben we dus in totaal 32 woningen regulier verkocht.

Naast de reguliere verkoop van woningen komt het voor dat vanuit de Koopgarantregeling terug-gekochte woningen worden doorverkocht. In 2023 zijn 3 woningen doorverkocht, waarvan 2 woningen in 2022 waren teruggekocht en 1 woning in 2023.

Het aantal terugkopen in 2023 bedraagt 7, waarvan 2 woningen weer zijn verhuurd (1 in de middeldure en 1 in de sociale huur). Van de overige 5 woningen is 1 woning reeds doorverkocht en 4 woningen zullen in 2024 doorverkocht worden.

Kopers van woningen met een Koopgarantregeling kiezen er soms voor om de regeling af te kopen. In 2023 is dat in 1 geval gebeurd.

Tabel doorverkopen, terugkopen en afkopen 2023

Verkopen in 2023	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Doorverkopen	1	2	3
Terugkopen Koopgarant	1	6	7
Afkopen Koopgarant	0	1	1

2.2 Flexibel wonen

NDW21

Een belangrijk project in 2023 is de realisatie van NDW21. Het is een gezamenlijk project van vier Nijmeegse corporaties in samenwerking met de gemeente Nijmegen. Hiervoor komen er 488 verplaatsbare woningen, verdeeld over 7 gebouwen. Met deze woningen realiseren we een grote bijdrage in het terugdringen van het woningtekort. Het eerste gebouw Tango leverden we eind december op en ons tweede gebouw Jive leveren we maart 2024 op. We hebben, als alles af is, 142 woningen in het project NDW21.

Flexwoningen Oude Klapstraat

We werden in het najaar eigenaar van een complex van 81 flexwoningen en 4 gemeenschappelijke units aan de Pius XII straat in Wijchen. De gemeente huurt het complex voor de (tijdelijke) opvang van Oekraïense vluchtelingen voor een periode van 2 jaar. Daarna gaan wij de woningen verhuren aan starters en jongeren als de situatie met de vluchtelingen uit Oekraïne dat toelaat. Hiermee realiseren we op termijn een extra toevoeging voor een doelgroep die moeilijk een start kan maken op woningmarkt.

Binder en Nimbus

Zowel bij het complex de Binder als bij Nimbus verhuren we woongelegenheden met tijdelijke huurovereenkomsten. Flexibel wonen draagt bij aan het bieden van woonruimte en biedt mensen de mogelijkheid door te stromen naar een woning die tegen die tijd beter bij hen past.

Woningdelen

Ook dit jaar werkten we aan de nieuwe woonvorm “Woningdelen”. Een concept waarbij we de eerste verdieping van grotere eengezinswoningen voorzien van een tweede badkamer en twee afsluitbare slaapkamers. Hierdoor ontstaan twee onzelfstandige wooneenheden per woning, omdat de overige ruimten en alle voorzieningen worden gedeeld.

Dit jaar voerden we bij 24 woningen deze verdeling door (12 woningen in Wijchen en 12 in Nijmegen) en creëerden zo 24 nieuwe wooneenheden. We blijven doorgaan met woningdelen, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken. In totaal hebben we in de periode 2021-2023 in Wijchen 19 woningen en in Nijmegen 15 woningen gesplitst. Dit betekent een toevoeging van 34 (onzelfstandige) eenheden.

Om het concept breder bekend te maken, startten we in augustus met een Facebook- en Instagramcampagne die liep tot begin november. Ook deelden we het concept breed onder veel accounts. Dit leverde ons 143 nieuwe inschrijvingen. Meer mensen bezochten onze website tijdens de campagneperiode, namelijk ruim 4000 tegenover 1700 in de eerste maanden van het jaar. In Q4 hebben we een concept-verhuur-ontwikkelaar aangetrokken om de creatieve mindset een extra boost te geven en om het vraaggestuurd woningdelen een impuls te geven.



2.3 De huur betaalbaar houden

Het bieden van betaalbare woningen aan de EU-doelgroep is waar wij van zijn. Hiervoor draaien we aan de knoppen waar wij als verhuurder aan kunnen draaien, dit zijn de huurprijs en de energetische kwaliteit van de woning. We hebben daarbij extra aandacht voor de laagste inkomens, de groep die passend toegewezen moet worden in woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen.

Huurverlaging

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken om huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaalminimum én een huurprijs hoger dan € 575,03 een eenmalige huurverlaging te geven. Hiermee verbetert de betaalbaarheid van wonen voor de laagste inkomens in een sociale huur=woning. We verlaagden daarom per 1 juli bij meer dan 5.000 van onze woningen de huurprijs voor de zittende huurder met gemiddeld € 50 per maand. Hoewel we hierdoor maandelijks € 250.000 minder huuropbrengsten ontvangen, heeft deze eenmalige huurverlaging een grote bijdrage geleverd aan een verlaging van de woonlasten van onze huurders. Huurders kunnen tot en met 31 december 2024 een individuele aanvraag voor huurverlaging indienen als hun inkomenssituatie na 1 juli 2023 is gewijzigd. Sinds 01 juli zijn er 138 individuele aanvragen tot huurverlaging gedaan waarvan er 102 zijn toegekend.

DAEB-woningen

We verhogen de huurprijzen van onze sociale huurwoningen gematigd. Hierbij maken we gebruik van de wettelijke mogelijkheden, omdat onze kosten voor de investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw en verduurzaming fors zijn gestegen. Om de koopkracht van huurders te beschermen, is de wettelijk toegestane maximale huurverhoging sinds afgelopen jaar gekoppeld aan de CAO-loonindex

(3,1% in 2023). De gemiddelde huurverhoging mag hierbij niet hoger zijn dan de CAO-loonindex – 0,5% (2,6% in 2023). In 2023 verhoogden we de huurprijs gemiddeld met 2,56%. Met een gedifferentieerde huurverhoging brengen we versneld de eventuele verschillen in huurprijzen tussen gelijke woningen meer in balans. Afhankelijk van hoe ver de streefhuur af zit van de contracthuur gaven we huurders een huurverhoging tussen 0% en 3,1%. Bij bijna de helft (46%) van onze woningen verhoogden we de huurprijs met maar 1%.

We verhoogden ook dit jaar bij ongeveer 880 sociale huurwoningen met een slecht energielabel (D t/m G) de huur niet. De overige woningen met een slecht energielabel kwamen in aanmerking voor een huurverlaging. Huurders die de toegang tot hun woning om het energielabel te actualiseren weigerden, ontvingen wel een huurverhoging.

Om de huurverhoging voor onze sociale doelgroep zo beperkt mogelijk te houden, maakten we het afgelopen jaar weer gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door deze maatregel geven we uiting aan ons uitgangspunt dat de sterkste schouders de zwaarste lasten kunnen dragen. Door de hogere huurverhoging voor de hogere inkomens, konden we de huurverhoging voor de laagste inkomens verder beperken. 10% van onze huurders kreeg een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarvan 2/3 een huurverhoging van € 50 en 1/3 een huurverhoging van € 100.

Niet-DAEB woningen

Voor geliberaliseerde woningen volgden we de wetgeving die in 2022 voor het jaar 2023 is vastgesteld. Dit betekent een maximale huurverhoging van CAO-loonindex + 1%. Hierbij topten we bij de duurdere huurwoningen af op markthuur. De middeldure huurwoningen toppen we af:

- / op de grens voor middeldure huurwoningen (€ 1.116,85, prijspeil juli 2023), overeenkomend met de lokale prestatieafspraken;
- / of op de maximaal redelijke huur als deze lager is dan de maximale huurprijsgrens voor middeldure huur.

Sinds 2020 dragen we woningen vanuit de verkoopvijver over naar ons niet-DAEB-bezit, met als doel ze te verhuren in het middeldure huursegment. Op deze manier willen we dat ook huurders met middeninkomens toegang krijgen tot geschikte woningen. Aangezien zij op de reguliere markt vaak beperkte mogelijkheden hebben. Door betaalbare woningen aan te bieden in de middeldure huur, bevorderen we niet alleen de diversiteit in huurprijzen en huishoudens, maar ook de diversiteit in wijken waar we oorspronkelijk veel sociale huurwoningen hebben. Belangrijk is dat we hierbij de controle over het onderhoud behouden, in tegenstelling tot bij verkoop.

Met de gemeente Wijchen zijn geen afspraken gemaakt over de hoeveelheid gewenste middeldure woningen. Wij hebben zelf de ambitie om in 2025, 50 woningen in Wijchen tegen een middeldure huurprijs te verhuren. Ook in Nijmegen hebben we een hogere ambitie dan lokaal afgesproken. Lokaal spraken we met gemeente Nijmegen af dat van 2021 tot 2025 de corporaties gezamenlijk 150 middeldure huurwoningen toevoegen aan hun portefeuille. Wij willen 100 woningen tegen een middeldure huurprijs verhuren in 2025. In 2023 voegden we 12 woningen in Nijmegen en 9 woningen in Wijchen toe aan onze middeldurehuurportefeuille. Hierdoor komen we uit op totaal 53 middeldure huurwoningen in Nijmegen en 32 in Wijchen. Hiermee lopen we op schema wat betreft de gemaakte lokale prestatieafspraken en onze ambities over het toevoegen van middeldure huurwoningen.

Huurachterstanden

Halverwege dit jaar is het team incasso ook gestart met gebiedsgericht werken. Elke incassoconsulent heeft zijn eigen gebied en sluit aan bij de betreffende gebiedsteams. Met ons incassobeleid en ons gematigde huurbeleid proberen we ervoor te zorgen dat we zo min mogelijk te maken krijgen met huurachterstanden. Ook het afgelopen jaar zetten we hiervoor weer ondersteunende middelen in, zoals het preventief aanbieden van budgetcoaching (28 trajecten) en de voorzieningencheck (5 stuks). Daarnaast nemen we deel aan het convenant Vroegsignalering Nijmegen en Wijchen. En we blijven maatwerk bieden aan huurders die in betalingsproblemen komen. Nieuw is de deelname aan de Nederlandse Schuldhulproute (NSR) via Geldfit. Hiermee kunnen huurders zelf hulp vragen bij hun financiën.

Gemiddeld schommelen de huurachterstanden de afgelopen jaren rond de € 720.000 tot € 920.000. In december 2023 steeg de huurachterstand naar ongeveer € 1.246.000. Eind 2022 zagen we een toename in onze huurachterstanden, deels als gevolg van de overgangsfase naar ons nieuwe ERP-systeem Tobias365 waarbij we geen aanmaningen verstuurden. In de eerste helft van 2023 zorgde de overgang en het in gebruik nemen van Tobias365 in combinatie met uitval van medewerkers ervoor dat de huurachterstanden verder opliepen. We werken met een speciaal ingericht team om de huurachterstanden weer te verminderen.

In het complex de Binder, waar we te maken hebben met een bijzondere doelgroep, zien we een daling van de huurachterstand, doordat we hier intensief op hebben ingezet.

Achterstand					
	2019	2020	2021 ¹	2022	2023
Huurachterstanden per 31 december	€ 764.822	€ 743.909	€ 772.357	€ 921.109	€ 1.246.000

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

We werken samen met de deurwaarder om kostenbewuster te incasseren (het sociaal minnelijke traject). Hierbij krijgt de huurder langer de gelegenheid om een regeling te treffen, maar wordt er ook gekeken of er misschien meer financiële hulp nodig is. Dit kan een gerechtelijke procedure en hoge kosten voorkomen. Eind december 2023 waren 360 dossiers in behandeling bij onze deurwaarder (2022: 357 dossiers in behandeling bij de deurwaarder).

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand

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

- / wij bij herhaling niet in contact kunnen komen met huurders met een betalingsachterstand, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of een aanbod voor 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 2023a zijn in totaal 8 woningen ontruimd in Nijmegen. Zes hiervan vanwege huurachterstanden. Dit is een halvering van het aantal in 2022. In dat jaar voerden we de uitgestelde ontruimingen vanuit de coronaperiode uit. We haalden ook tweemaal vonnis op woonoverlast en deze zijn ten uitvoer gelegd. Er is afstemming geweest met betrokken partijen.

Ontruimingen in Nijmegen					
	2019	2020	2021	2022	2023
Ontruimingen vanwege huurachterstand	10	4	6	12	6

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

Wijchen

In Wijchen waren in 2023 drie ontruimingen. Twee voerden we uit vanwege huurachterstand. Dit is er één minder vergeleken met 2022. 1 keer is er vonnis gehaald op woonoverlast en is deze ten uitvoer gelegd. Ook hier is er afstemming geweest met betrokken partijen.

Ontruimingen in Wijchen					
	2019	2020	2021	2022	2023
Ontruimingen vanwege huurachterstand	1	2	2	3	2

Servicekosten

De hoge inflatie en sterk gestegen energieprijzen leidden bij een groot deel van onze complexen tot een stijging van de servicekosten die onze huurders betalen. In het voorgaande jaar maakten we nog gebruik van een energiecontract met gunstige tarieven. Door afloop van het contract per eind 2022 was dat in 2023 niet meer het geval. Helaas kwamen de energielasten in de servicekosten niet in aanmerking voor het door de overheid geïntroduceerde prijsplafond. Om de kosten zoveel mogelijk te beperken en om de inkoop van de energie zo gunstig mogelijk te kunnen doen, is een projectgroep geformeerd. Daarnaast gingen we in 2023 door met het planmatig vervangen van oudere armaturen voor duurzame ledverlichting om de energiekosten verder te beperken. Voor complexen met hogere servicekosten zijn we gestart met een onderzoek om te kijken of we versneld andere energiebesparingsmaatregelen kunnen toepassen.

Voor onze complexen met blokverwarming vroegen we in de zomer van 2023 de energiecompensatie voor de huurders aan via de Tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen (TTB). In totaal is hierbij een bedrag van € 2,0 miljoen toegekend dat we verrekenen met de energielasten van onze huurders in de betreffende complexen.

Vanwege het aflopen van het huidige schoonmaakcontract in Wijchen, vond er een aanbesteding plaats. De partij die het gegund kreeg, start in januari 2024. Overall is er geen negatieve impact voor huurders op de schoonmaakservicekosten. Bij 2 complexen stijgen de kosten maar blijven ze binnen het voorschotbedrag.

Aedes Benchmark

Het prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid in de Aedes Benchmark is gebaseerd op verschillende onderdelen. Deze komen tot uitdrukking in drie deelscores. Deze staan in de onderstaande tabel. Op alledrie de onderdelen zijn we gestegen vergeleken met 2022.

We toppen de huurprijs van de meeste woningen af op de aftoppingsgrenzen. Dit is direct van invloed op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor die doelgroep die passend toegewezen moet worden. Doordat andere corporaties een hoger aandeel woningen boven de aftoppingsgrenzen verhuren, zien we een nog hogere score op beschikbaarheid & betaalbaarheid vergeleken met 2022.

Aedes Benchmarkcijfers		
	2022	2023
Beschikbaarheid	B	A
Betaalbaarheid	C	B
Huisvesten doelgroepen	B	A

3 Prettig wonen

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

- / een wijk waar je met plezier woont;
- / diversiteit;
- / luisteren naar huurders;
- / zichtbaar en aanwezig.

Leefbaarheid in cijfers

De uitgaven van leefbaarheidsbudgetten zijn vooral juridische kosten, kosten in verband met overlast, schoonmaakkosten en onderhoud tuinen om vervuilingen van complexen tegen te gaan, uitgaven die worden gedaan om ontmoeten te stimuleren en activiteiten en projecten die samen met bewoners en netwerkpartners zijn georganiseerd. Deze uitgaven zijn onderdeel van de lokale prestatieafspraken.

Directe leefbaarheidsuitgaven 2023			
	Realisatie 2022	Realisatie 2023	Verschil
	365	631	266

(Bedragen x € 1.000)

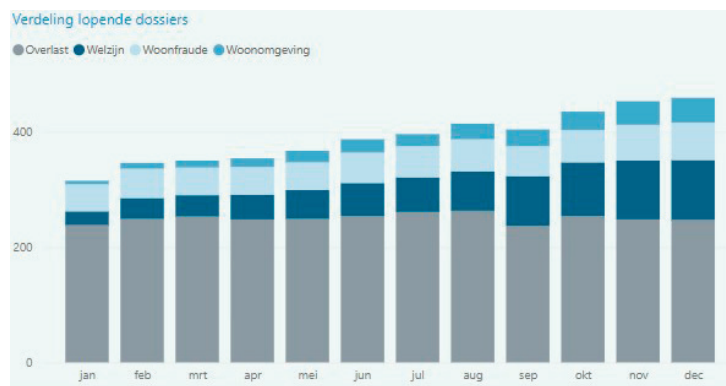
Wijk in beeld

In 2023 laat het dashboard zien dat er een toename is van leefbaarheidszaken.

Leefbaarheidszaken			
	2021	2022	2023
Actief januari - december	432	503	764
Afgesloten	82	168	505

Een disclaimer is hier op zijn plaats. De nieuwe ERP-registratie biedt ons namelijk de mogelijkheid om meer leefbaarheidsactiviteiten vast te leggen dan hiervoor. Hierdoor hebben we hier nog beter inzicht in. Tegelijkertijd is het vergelijken van de huidige gegevens met gegevens van de jaren hiervoor daardoor lastig. Toch brengen we dit wel in beeld. We zijn namelijk niet alleen bezig met casusbehandelingen, maar ook met sociaal beheer en overige (positieve) leefbaarheidsactiviteiten.

Voor alle lopende dossiers is er sprake van een continue stijging van het totaal aan dossiers.



Door meer mogelijkheden registreren we ook meer. Dat is één van de verklaringen van de toename van leefbaarheidsmeldingen. Daarnaast zijn de doorlooptijden fors ingekort, waardoor er meer tijd ontstond voor overige zaken. Denk daarbij aan positieve wijkacties.

Doorlooptijden casuïstiek

Afgelopen jaar besteedden we aandacht aan de doorlooptijden van de dossiers. Soms was het een kwestie van een dossier in het systeem daadwerkelijk afsluiten. Voor de dossiers die in de praktijk lang doorlopen, maakten we een keuze:

1. Stoppen met de behandeling. Met daarbij een toelichting van de ondernomen stappen richting de klagers.
2. Doorpakken via de juridische weg.

Uiteraard is een goede dossieropbouw daarbij van groot belang. Alle acties op dit gebied leidden ertoe dat de doorlooptijden fors zijn teruggebracht. Zie hiervoor onderstaande tabel.



Een voorbeeld van bredere vastlegging is het specifiek benoemen van activiteiten die vallen onder 'ondermijning'. Dit was hiervoor ondergebracht bij woonfraude, maar niet specifiek benoemd. Een ander voorbeeld is de toenemende vervuilingen van woningen. Door meer en beter inzicht kunnen we sturing op bepaalde ontwikkelingen op tijd in gang zetten en onze samenwerkingspartners hierop voorbereiden.

Top 3 van leefbaarheidsproblematieken
1. Geluidsoverlast (waarbij in 27% psychische problematiek een rol speelt)
2. Woonfraude (wonen) niet-bewonen, onderhuur, overbewoning en toeristenbewoning
3. Vervuiling (in combinatie met psychische klachten)

Geluidsoverlast

In de top 3 blijft geluidsoverlast op de eerste plaats. Het gaat hierbij vaak over gedrag van bewoners, waardoor andere bewoners (over)last ervaren. Tijdens huisbezoeken krijgen onze wijkbeheerders een beeld van de kwestie, waarna in de meeste gevallen Buurtbemiddeling wordt betrokken. Het uitspreken van de ergernis naar elkaar en samen tot een oplossing komen staat hierbij centraal. Tijdens de laatste evaluatie kwam onder andere naar voren dat bewoners de stap naar Buurtbemiddeling maken “omdat het moet”. Steeds vaker worden er casussen aangemeld, waarbij de bewoners toch eigenlijk niet willen meewerken. Zij voelen de druk van de woningcorporatie en stemmen daarom toe. Vervolgens kijken bewoners naar ons om het alsnog voor hen op te lossen. We leren hiervan en we gaan nog meer aandacht besteden aan wat het belang is voor de bewoners zelf om hieraan mee te werken. Dit pakken we samen op met Buurtbemiddeling.

In 2023 kwamen in totaal 262 meldingen bij buurtbemiddeling Nijmegen binnen, waarvan 16 meldingen door onze medewerkers en 65 rechtstreeks door onze huurders. Het totaal aantal meldingen voor onze woningen komt daarmee op 81. De rechtstreekse meldingen door huurders kunnen gedaan zijn na advies door onze medewerkers. De overige meldingen kwamen van collega corporaties, politie en eigenaar-bewoners.

Bij buurtbemiddeling Wijchen kwamen in 2023 in totaal 45 meldingen binnen, waarvan 4 meldingen door onze medewerkers. De overige meldingen kwamen van collega corporatie, politie, eigenaar-bewoners of onze huurders.

Woonfraude

Woonfraude staat op de tweede plaats. Dit kunnen we verklaren als een reactie van huurders en woningzoekenden op de schaarste aan woningen. Vanwege het schaarse aantal sociale huurwoningen ontstaat er een terughoudendheid om de huur op te zeggen (bijvoorbeeld na samenwonen) en meer creativiteit om een woning te bemachtigen (bijvoorbeeld via medehuurderschap). Er loopt een onderzoek naar onze rol als woningcorporatie in de aanpak van woonfraude en herstel van vertrouwen. Hierin komen de volgende thema's naar voren: kennen van een buurt door goed te luisteren naar onze huurders, signaleren en een goede samenwerking met onze partners in de wijk (gemeente, buurtteam, politie). Met dit onderzoek versterken wij onze kennis en vaardigheden en dragen wij bij aan een rechtvaardige verdeling van het schaarse aantal sociale huurwoningen. En we geven vorm aan de lokale prestatieafspraken, waarbij we bij signalen van woonfraude de samenwerking zoeken met de gemeente.

Vervuiling achter de voordeur

Bij vervuiling achter de voordeur is zowel interne samenwerking (bijvoorbeeld met Vastgoed en Verhuur), als externe samenwerking met partners in de wijk op het gebied van welzijn en hulpverlening cruciaal. Het op orde krijgen van de woning kan met de bewoner en alle partijen eromheen redelijk snel gerealiseerd worden. Het op orde houden is van een andere orde. Daarbij is gebleken dat hulpverlening vanuit de wijk GGZ een constante factor moet zijn om terugval te voorkomen. Samen met de GGD kijken we hoe we dit onder de aandacht kunnen houden.

Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen in de wijk is van groot belang. Een voorbeeld uit de praktijk is de ontdekking van een zwaar vervuilde woning. Dit leidde tot een mooie samenwerking met de WijkGGZ. De ervaringsdeskundige wist goed aan te sluiten bij de bewoner en ruimde samen met bewoner de woning helemaal op in minder dan drie weken. WijkGGZ zocht samen met de

bewoner naar een passende structurele ondersteuning. Met behulp van een gedragsaanwijzing hopen we de situatie duurzaam te hebben opgelost.

Casuïstiek waarbij problemen ontstonden vanuit psychische problematiek nam in 2023 met 20% toe vergeleken met 2022. Dit betekent voor onze mensen van Leefbaarheid dat een hun werk intensiever wordt. Met onder andere via trainingen en voorlichting besteden we aandacht aan kenmerken van bepaalde psychische aandoeningen en hoe ermee om te gaan. De film “Zlatan is gek” die we afgelopen jaar met ons team keken, was voor velen een eye-opener. Hierin vertelt een bewoner vanuit zijn invalshoek (zijn psychische aandoening) en na afloop vond hierover het gesprek plaats met de hoofdpersoon uit de film.

In het project Gegevensdeling Meijhorst werken we samen met ZZGzorggroep, de WijkGGZ en de VNG aan de samenwerking in de wijk tussen zorg (VVT en GGZ) en wonen. We richten ons specifiek op het thema gegevensdeling. Voor gegevensdeling is samenwerking en relatieopbouw van professionals in de wijk heel belangrijk. Dit ontdekten we in de oriëntatiefase van ons project. De praktijk laat zien dat gegevensdeling makkelijker wordt als: je elkaar kent, verstaat en weet welke vraag je hoe en aan wie moet stellen. De komende tijd toetsen we de opgedane input uit de wijk bij Functionarissen Gegevensbeheer en bij de zorgpartijen bij Geneesheerdirecteuren en Eerst Medische Verantwoordelijke. Zo hopen we uitvoering, wetgeving en beleid aan elkaar te koppelen. Zodat we tot een verantwoord en ook praktisch uitvoerbaar beleid komen, dat door alle partijen gedragen wordt. Met als uitkomst een tool die professionals in de wijk handelingsperspectief geeft als het gaat om gegevensdeling. Dit allemaal om mensen in de wijk, met bijvoorbeeld GGZ-problematiek, prettig en veilig in de wijk te kunnen laten (blijven) wonen.

Een voorbeeld van een casus met veel impact van afgelopen jaar, ging over een WBB-traject. Hierbij werd het contract niet verlengd en vertrok de bewoner niet vrijwillig. Hiervoor moesten we alsnog een juridisch traject inzetten voor ontruiming. In deze casus is de woning volledig vernield door de huurder bij vertrek. Richting netwerkpartners en ons waren er veel bedreigingen en was er veel onrust in de buurt. Een casus die we door samenwerking met netwerkpartners, zoals gemeente (regieteam), Veiligheidshuis en politie samen oppakten. Het contact met netwerkpartners bleek na afloop van de casus erg waardevol voor ieders verwerking.

Dit voorbeeld sluit ook aan bij de nationale prestatieafspraken, waarin overheid en woningcorporaties afspraken maken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Wij blijven actief betrokken bij de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in ons eigen bezit als daaromheen. Ook werken we nauw samen met gemeente en maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Deze negatieve aanleiding leverde daarnaast iets positiefs op. Door te luisteren naar de omwonenden, leerden wij meer over hun behoeften, zoals informatie-verstrekking.

Overzicht 2023 nieuwe dossiers

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk gemeld, hebben we sinds de implementatie van Tobias365 meer mogelijkheden om de verschillende werkzaamheden te registreren. De aantallen zijn daardoor minder goed tegen elkaar af te zetten. Vanaf volgend jaar kunnen we dit beter vergelijken.

In grote lijnen zijn Leefbaarheidsdossiers onder te verdelen in 3 groepen:

1. Individuele casuïstiek
2. Sociaal beheer op complexniveau/woonomgeving
3. Inzet bij andere teams (Verhuur, Incasso, Onderhoud) zowel op casusniveau als op projectniveau.

Casussen Leefbaarheid (Overlast en woonfraude)	
	Nieuw in
2023	345
2022	150
2021	163

Sociaal Beheer

In 2023 legden we meldingen op het gebied van Sociaal Beheer voor het eerst vast. Door dit vast te leggen, kregen we inzicht in het aantal acties dat we in de wijken uitvoerden:

Sociaal beheer	
	2023
Positieve wijkacties woonomgeving	40
Groen/grijs en vervuiling	59

We kiezen zelf plekken in de wijk waar het nodig is dat we zichtbaar en aanwezig zijn. Dit gebeurt in overleg met onze samenwerkingspartners.

Voorbeelden van positieve wijkacties waren:

- / ontmoetfestival Lindenholt;
- / het Plein Publiek-meedoen;
- / ontmoeten-festival in Bottendaal;
(samen met Bindkracht10 en buurtbewoners georganiseerd)
- / verschillende activiteiten die we met de buurtverbinder voor en door de bewoners van Aaron, ZZG en Maestro organiseerden.

*Pannenkoeken bakken
in Aaron.*



In de toekomst gaan we steeds meer meten waar en aan welke positieve wijkacties onze bewoners behoefte hebben. En wat deze bijdragen in het woonplezier. De positieve wijkacties zijn onderdeel van de nationale prestatieafspraken.

Samenwerking vastgoed & verhuur

We leveren inzet en ondersteuning aan onze collega's van andere teams bij de uitvoering van hun werk in de wijk. De cijfers in de volgende tabel zijn onderdeel van bovengenoemde leefbaarheidszaken.

Ondersteuning van andere teams	
	151 dossiers
Verhuurgerelateerd	79
Onderhoudsgerelateerd	53
Incasso	19
totaal casussen en projecten	151

Voorbeelden van verhuurgerelateerde zaken zijn onder andere het voeren van intakegesprekken samen met de verhuurconsulenten en het behandelen van aanvragen van medehuurderschappen. Voorbeelden van onderhoudsgerelateerde zaken zijn gesprekken waarbij technisch beheerders om hulp vragen (aanspreken bij erfafscheiding, illegale bouwsels, etc.) en gesprekken met bewoners bij RGS-werkzaamheden (klachten en niet willen meewerken). Daarnaast helpen we bij communicatie over technische zaken bij VVE-complexen. Bij incasso gaat het over het aanspreken van bewoners bij huurachterstand en bij dreigende huisuitzettingen. Deze gegevens laten de integraliteit zien, die onder andere voortkomt uit het gebiedsgericht werken en leggen we ook vast in Tobias365.

3.1 Een wijk waar je met plezier woont

Pilot wonen met plezier

Onze ambitie wonen met plezier kreeg vorm in een pilot waarin luisteren naar huurders centraal staat. In Neerbosch-Oost Nocturnestraat, Meijhorst eengezinswoningen en Wijchen Zuiderhoek zijn we hiermee gestart. We benaderden bewoners per email met vragen over hun woonbeleving. Deze nul-meting is uitgevoerd door Bureau Inceptivize waarmee we een proef doen bij Leefbaarheid voor bewonersonderzoeken. Aan de hand van de thema's afval en veiligheid, die naar voren kwamen uit het onderzoek, gaan we met bewoners in gesprek tijdens bewonersbijeenkomsten. En maken we concrete plannen met bewoners en stakeholders. De eerste bewonersbijeenkomst is in januari 2024 met de Nocturnestraat.

Schoon, heel en veilig

Net als afgelopen jaren zetten we samen met de gemeenten en DAR in op een schone, hele en veilige woonomgeving. Dit jaar investeerden we in de onderlinge relatie, met name op beleidsniveau. Zo kunnen we vaker voorkomende vraagstukken in de wijk opschalen en eventuele aanpassingen in het beleid bespreken. Op die manier maken we beter gebruik van de verschillende instrumenten die we per organisatie kunnen inzetten. Aanvullend ontwikkelt gemeente Nijmegen een nieuw afvalbeleid en betreft ons daarbij, net als DAR en Portaal, Woonwaarts en SSH&. De leerpunten die we eerder opdeden in 2022 uit het actiegericht onderzoek vanuit de opleiding MMI (Master Management & Innovatie in maatschappelijke organisaties van de HAN) nemen we hierin mee.

In de lokale prestatieafspraken met gemeenten spraken we af dat we over grenzen heen kijken en ons samen verantwoordelijk maken voor het afvalprobleem in wijken. Hier hebben we dan ook afgelopen jaar aan gewerkt. Zo werkten we aan twee concrete pilotprojecten, samen met de gemeenten en DAR. In Hof van Elst in Wijchen is in oktober een in pandige plastic perscontainer van een lokaal bedrijf (Sidcon) geplaatst, die ook zelf bijdraagt aan deze pilot. Gezamenlijk hebben we hierin veel aandacht voor de communicatie richting bewoners, het stimuleren van gedragsverandering en het

monitoren van de effecten. Ook zetten we ieders kwaliteiten en ervaring zo optimaal mogelijk in. Op 4 december kwam wethouder van Bronkhorst een kijkje nemen. We gaan de inzet van deze perscontainer evalueren met de DAR en de gemeente.

In de Meijhorst betrokken we ook Bindkracht10 bij de aanpak van het afval. Ondanks acties, zoals prik- en opruimacties blijft afval een probleem. Met name bij de maisonnettes, waar we bezig zijn met onderhoud. Extra acties zijn dus noodzakelijk. Dat erkennen de samenwerkende partijen ook.

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

Wethouder van Bronkhorst krijgt van een bewoner uitleg over de in pandige press station in Hof van de Elst in Wijchen. (4-12-2023)



3.2 Diversiteit

Samen met Portaal, Woonwaarts, SSH& is een wijkbeheerder Plus aangesteld voor de flexwoningen bij NDW21. De kosten hiervan delen we met elkaar. Deze wijkbeheerder Plus kent elke organisatie om zo zaken voor elkaar te krijgen die nodig zijn voor het complex. De wijkbeheerder opereert vanuit een kantoor op het terrein en organiseert kennismakingsavonden voor nieuwe huurders met een opbouwwerker van Bindkracht10. Na oplevering is zij het eerste aanspreekpunt voor bewoners.

Wij realiseerden met Driestroom een woonconcept waarin mensen met en zonder beperking samen leven. Van de 51 appartementen verhuren we er 26 aan Driestroom. Een concept dat bijdraagt aan leefbaarheid in de wijk. Bewoners zijn een goede buur voor elkaar en kijken naar elkaar om. Daarnaast is het de bedoeling om ook 15 woningen in het directe zicht of de directe omgeving van Ellis te realiseren, zodat bewoners kunnen terugvallen op begeleiding van Driestroom in Ellis.

3.3 Luisteren naar huurders

Tijdens verschillende werkgroepvergaderingen en de ALV van de huurdersverenigingen ACCIO en Omslag gaven we toelichting op actuele thema's, zoals doorstroming, woonfraude en ontmoetingsruimtes. Ook luisterden we naar de bevindingen van huurders. Daarnaast was er een inspiratiesessie voor huurders (alle bewonerscommissies en huurdersverenigingen ACCIO en Omslag waren

uitgenodigd) over wonen met plezier en wat wij als woningcorporatie kunnen doen om het omzien naar elkaar in wijken te vergroten.

Onderwerpen met Bindkracht10

Luisteren naar bewoners staat bij ons hoog in het vaandel. We maken dit concreet in een actieonderzoek dat we samen met actieve bewoners en Bindkracht10 uitvoeren in het Rentmeestercomplex. Daar maken we samen met bewoners een nieuw plan voor de invulling van ontmoetingsruimte de Blikvanger. Om te weten waar bewoners van het Rentmeestercomplex behoefte aan hebben, voerden we in samenwerking met Bindkracht10 en de HAN huis-aan-huisgesprekken. Hierbij werd de wijkwaardenmethode toegepast (ontwikkeld door de HAN). De opbrengsten van de huis-aan-huisgesprekken geven we weer in een praatplaat die we in het voorjaar van 2024 delen met de bewoners.

Daarnaast werken we samen met Bindkracht10 en DZN aan een praatplaat om kwetsbare jongeren op weg te helpen bij de stap naar zelfstandig wonen. En zochten we met Bindkracht10 de bewoners in de verschillende wijken op om het gesprek aan te gaan over armoede, afval en samenredzaamheid.

Een voorbeeld uit de praktijk over de samenwerking

Bindkracht10 werkt met ons samen met de inzet van opbouwwerk op het Knollenpad en de Rentmeesterhof. Op het Knollenpad organiseerden we samen met Bindkracht10 koffiemomenten, zowel in de middag als vroeg in de avond. Hierdoor versterkte de sociale cohesie in de wijk en ontstonden er verschillende initiatieven vanuit de bewoners. Het verzoek van de bewoners was om met regelmaat elkaar te ontmoeten. Talis organiseerde daarom samen met Bindkracht10 en de bewoners verschillende ontmoetingen met koffie of soep. Twee huurders richtten een Repaircafé op voor kledingherstel voor de bewoners van het Knollenpad. Dit doen zij nu vanuit hun eigen woning. Bindkracht10 helpt hen om een plan te schrijven, zodat zij gebruik kunnen maken van een klein wijkkantoortje aan het Knollenpad. Talis verbouwt het kleine wijkkantoortje tot Repaircafé. Dit wijkkantoortje was namelijk niet meer in gebruik.

Veerkrachtige wijken

Tijdens één van de bijeenkomsten van team Leefbaarheid gingen we aan de slag met het thema ‘veerkrachtige wijken’. In een interactief plenair deel vertaalden we de gegevens uit de veerkrachtkarten van Aedes naar verhalen uit de praktijk. Deze verhalen hadden de wijkadviseurs samen met wijkbeheerders voorbereid. Zo gingen ze met het netwerk en het gebiedsteam in gesprek over bepaalde thema's die in hun gebied opvielen. De verhalen die ze vertelden kwamen uit eigen praktijk en illustreerden het thema. Daarna legden we een koppeling tussen de verhalen en onze data uit: het dashboard leefbaarheid, de tool voor Artificial Intelligence, de wijkmonitor en de uitkomsten uit de bewonersonderzoeken door bureau Inceptivize. Vervolgens werden de verschillende thema's (zoals veiligheid, kwetsbare 1-persoonshuishoudens en hoe ouderen omgaan met veranderingen in de wijk Samenstelling) in werkgroepjes verder uitgediept. De volgende stap is om de veerkracht in de wijk te vergroten door in gesprek te gaan met bewoners, hieraan concrete acties te verbinden en daarmee aan de slag te gaan. Dit is een terugkerend thema bij bijeenkomsten van team Leefbaarheid.

3.4 Zichtbaar aanwezig

De wijkbeheerders en wijkadviseurs zijn in de wijk actief. In de lokale prestatieafspraken met gemeenten spraken wij af dat we, in wijken waar leefbaarheid onder druk staat, zichtbaar en aanwezig zijn in de wijk. Dit doen wij vanuit de wijkkantoren. Hier staan de deuren open om met

huurders en partners in gesprek te gaan over de problemen die spelen en om gezamenlijke activiteiten te ontwikkelen. Het doel is elkaar te leren kennen, verbinding te maken en samen de leefbaarheid te bevorderen. Door de huurders en partners te kennen, krijgen wij een beeld van wat er in de wijk speelt. Wij spreken huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid en gedrag. Voor lichtere problemen zoeken wij pragmatische oplossingen, vaak in samenwerking met Buurtbemiddeling. Zwaardere problematiek in een wijk of complex bespreken we in de regieteams.

Door al jaren met veel medewerkers zichtbaar en aanwezig te zijn in de wijk weten huurders en partners ons snel en makkelijk te vinden. En kunnen wij adequaat met problemen aan de slag. Wat ons werk bijzonder maakt, is dat we op wijkniveau veel ruimte krijgen om invulling te geven bij het oplossen van bijzondere en uitzonderlijke casussen. Dit doen we door alle verschillende mensen met hun uiteenlopende problemen een aanpak-op-maat te geven. 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. door bespreken casuïstiek).

Aedes Benchmark

Voor het eerst dit jaar introduceerde Aedes een nieuwe verdieping in de Aedes Benchmark voor het thema leefbaarheid. Deze benchmark ging over het jaar 2022. De enige meting op het gebied van leefbaarheid tot nu toe, waren de leefbaarheidskosten zoals die verwerkt zijn in het prestatieveld Bedrijfslasten. Daarnaast werd een aanvullende uitvraag gedaan onder huurders over hun beleving. Het was een eerste verkenning om inzicht te krijgen in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren. Bewoners kregen vragen over: veiligheid; overlast; een schone en nette buurt en over onze inzet in de buurt. Op alle vragen scoorden wij 0,2 punt hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit lijkt een klein verschil, maar is in feite een groot verschil. Afgezet tegen de landelijke gegevens en in vergelijking met corporaties van vergelijkbare grootte, zijn we hier voor nu tevreden over. Voor verder onderzoek en verdieping op dit onderdeel richtte Aedes een werkgroep op, waar wij ook aan deelnemen.

Activiteitenkalender

In 2023 hielden we een activiteitenkalender bij op een groot whiteboard op de Boekweitweg. Hier zetten we alle activiteiten van Leefbaarheid op. Ook nodigden we collega's van andere afdelingen uit om alle activiteiten hierop te noteren. Zo kregen we een mooi overzicht welke opleveringen, 1e steenleggingen, opruimdagen en andere activiteiten we organiseren. We initiëren hiermee ook verbinding binnen Talis.

Ontmoetingsruimten

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 mooi voorbeeld hiervan was het contact dat we in Weezenhof hadden gestart met 'het Huis van de Weezenhof'. Hier organiseren buurtbewoners activiteiten voor en door buurtbewoners, waarbij ze voor het bereiden van de buurtmaaltijd gebruik maken van onze huiskamer. Ook legden we contact met sociaal ondernemers uit de wijk (de Wijkmakerij). Ook zij organiseren activiteiten voor buurtbewoners vanuit onze huiskamer (denk aan de koffieochtend en workshop fermenteren). Daarnaast werken we in een aantal ontmoetingsruimtes samen met het ROC aan de invulling van Maatschappelijke Diensttijd, waarbij jonge studenten leren van contacten met ouderen tijdens koffieochtenden en (creatieve) activiteiten.

Wij zijn gesprekken gestart met gemeente Nijmegen, Portaal en Woonwaarts over de functie van ontmoeten in de wijk. Het doel van deze gesprekken is om samen te bepalen wat een wijk nodig heeft op gebied van ontmoeten. Hiermee geven we concrete invulling aan één van de acties uit de nationale prestatieafspraken; namelijk dat er gezamenlijk geïnvesteerd wordt in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. Het is hierbij belangrijk dat corporaties, gemeenten en zorg- en welzijns- en veiligheidspartijen samenwerken met bewoners.

Het lectoraat Architecture in Health voerde van 2021 tot en met 2023 een onderzoek uit naar de ontmoetingsruimtes van Talis. Het doel was het verkrijgen van inzichten rondom het gebruik van ontmoetingsruimtes en de invloed van ruimtelijke factoren daarop. Het onderzoek resulteerde in een verbetertool voor ontmoetingsruimtes. Dit is een hulpmiddel met informatie over sociale, organisatorische en vooral ook de ruimtelijke factoren. Collega's kunnen dit meenemen in het veranderen van bestaande ontmoetingsruimtes of het ontwerpen van toekomstige ontmoetingsruimtes. Tijdens het onderzoek gingen studenten actief aan de slag in de Blikvanger (zichtbaarheid van deze ontmoetingsruimte verbeteren) en de Toermalijn (ruimte gebruiksvriendelijker inrichten).

In Wijchen zorgden de bewoners van Portiuncula ervoor dat de ontmoetingsruimte een nieuw leven kreeg, zodat bewoners de ruimte weer meer gingen gebruiken. Het is mooi om te zien hoe bewoners zich (samen met samenwerkingspartners, zoals ZZG, MeerVoorMekaar en sociaal ondernemer) enthousiast inzetten voor het ontmoeten in de wijk en het organiseren van activiteiten.

Club Goud

Ook in 2023 werken we samen Club Goud om nieuwe verbindingen te leggen tussen huurders, Talis en andere organisaties, zoals onderwijsinstellingen, kunstenaars of sociale ondernemingen.

Een club Goud activiteit



Het doel van deze nieuwe connecties is om samen activiteiten te ontwikkelen die het welzijn en woonplezier van (oudere) bewoners vergroten.

Wonen en zorg

Mensen blijven langer thuis wonen. Ook als zij ouder en/ of hulpbehoevend worden. Dat vraagt om aanpassingen in de eigen woning. Waar mogelijk bouwen en verbouwen we levensloopgeschikt. Samen met zorgpartijen ontwikkelen we kleinschalige woonzorgconcepten voor mensen met een zorgvraag. Dit doen we 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. Een voorbeeld hiervan is het onderzoeken naar de functie van ontmoetingsruimtes in (Woon zorg) complexen. Er is veel beweging rondom het thema wonen en zorg. We zijn intensief betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe Woon-Zorgvisie van de Gemeente Nijmegen. Daarnaast geeft de woonzorgvisie van de gemeente Wijchen en het planningskader van de gemeente Nijmegen ons een kader voor het huisvesten van de verschillende doelgroepen.

Het afgelopen jaar realiseerden we verschillende projecten vanuit de goede samenwerking tussen Gemeenten en zorgpartijen.

We hebben te maken met een krappe markt voor zorgpersoneel. Daardoor 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. We ontvingen een aanvraag van ouders die een woonvorm wilden ontwikkelen, waarbij gehandicapte kinderen naast hun ouders kunnen wonen. De ouders kunnen zo zorg verlenen aan de kinderen. Daarbij wilden ze dat ook dat de kinderen zorg kunnen ontvangen van zorgpersoneel vanuit een centraal gelegen zorgunit. Vanuit deze vraag werkte een architect hiervoor de eerste ontwerpen uit. Ook realiseerden we in 2023 Wooninitiatief Wijchen voor zelfstandig wonende jongeren met een handicap.

Langer zelfstandig wonen

Levensloopgeschied

Onze bewoners worden steeds ouder. Het is daarom belangrijk dat hun woning en directe woonomgeving veilig en toegankelijk is. Het levensloopgeschied(er) maken van onze woningen heeft daarom onze aandacht. Onze nieuwbouwwoningen voldoen hier daarom zoveel mogelijk aan.

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 een 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 werd bij 105 huurders (in 2022 bij 92 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. Huurders ontvingen eind dit jaar ook een bewaarmagazine over prettig wonen. Hierin lazen huurders over de mogelijkheden om fijn te wonen bij het ouder worden, welke aanpassingen huurders kunnen doen in hun woning, hoe en waar huurders andere mensen kunnen ontmoeten en wat fijne plekken zijn om te wonen als je ouder wordt.

Pilot Seniorenlabel

In de complexen Symfoniestraat, De Globe in Nijmegen en de Pas en de Waaij in Wijchen voerden we het 60+ label per augustus 2020 opnieuw in. 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 bezochten we de vier uitgekozen complexen samen met Accio. In 2023 voerde KWH een tussenonderzoek (1-meting) uit. Dit was volgens de afspraak die gemaakt werd met Accio bij het opstellen van de beleidsnotitie voor deze pilot. Uit dit onderzoek bleek dat er geen bijzonderheden waren binnen deze complexen die om bijsturing van de pilot vroegen.

Inclusieve wijk/ moderne devotie

Vanuit de netwerksamenwerking Moderne Devotie (Talis, Portaal, Woonwaarts en 6 zorgpartijen Driestroom, Pro Persona, Iriszorg, ZZG, Pluryn en RIBW) werd een routekaart ontwikkeld met 6 routes. Wij dragen bij aan de uitvoering van de routekaart. Vanuit de moderne devotie vond in 2023 twee keer de ontmoetingsmarkt Wonen & Zorg plaats. Het thema was 'de scheiding van Wonen en Zorg'. Aan de hand van gastsprekers en actuele casuïstiek werkten we aan bewustwording en kennisdeling.

4

Bouwen

& verbouwen

Het afgelopen jaar werkten we aan het vernieuwen, verversen en onderhouden van ons bezit. We doen dit in een markt die veel van ons vraagt en ons nieuwe uitdagingen geeft om onze plannen (financieel) haalbaar te houden, zonder dat we onze eigen en de opgelegde kwaliteitsambities uit het oog verliezen.

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

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

4.1 Nieuwbouwontwikkeling

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

Wij blijven onverminderd hard werken aan het bouwen en verbouwen. Waar we in 2019 minder dan € 10 miljoen uitgaven door vertragingen, kwam de bouw flink op gang naar € 47 miljoen in 2022, tot zelfs € 81,5 miljoen in 2023. We leverden in 2023 in totaal 374 woningen op, waarvan 241 in Nijmegen en 133 in Wijchen. Hiermee geven we ook invulling aan de opgaves uit de lokale Prestatieafspraken. Daarnaast startten we in 2023 in totaal zeven projecten, waardoor we in 2024 en 2025 naar verwachting nog eens 630 woningen opleveren.

Nieuwbouw		
	Realisatie 2022 ¹	Realisatie 2023
	47.050	81.471

(Bedragen x € 1.000)

¹ Uitgaven exclusief Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw

Projecten met besluitvorming							
	Aantal	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Jerusalem**	134	86	48				
Laverna *	90	60	30				
Aaron *	91	91					
Zorgwoningen Zuid *	9	9					
Woon Initiatief Wijchen*	13		13				
Havenkade	77		77				
Hart van de Waalsprong*	51		51				
Flexwoningen Wijchen***	85		85				
NDW 21*	142		65	77			
Huurlingsedam fase 3	50		5	41			
Lindenstraat/ Meidoornstraat*	27			27			
Hof van Holland veld 1	77			77			
De Ark	12			12			
Huurlingsedam fase 4	44				44		
Planetenstraat*	53				53		
Hof van Holland veld 10	128				128		
Hof van Holland veld 8	167				167		
Van Schaeck Mathonsingel	32					32	
Waalkwartier	80					80	
Metterswane	66						66
	1.428	246	374	238	392	112	66

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

** In Jerusalem zijn in 2020 en 2021 reeds 86 woningen opgeleverd wat een totaal van 220 maakt

*** Flexwoningen Wijchen zijn 85 units waarvan 81 gebruikt worden voor verhuur en 4 gemeenschappelijke ruimte die op termijn gebruikt kunnen worden voor de verhuur.

Jerusalem

In 2018 besloten we om de sloop-nieuwbouw van Jerusalem via het concept 'Blokje Om' van Dura Vermeer te realiseren. De 220 woningen werden tot de fundering gesloopt en weer opgebouwd. Om dit mogelijk te maken stelden we voor dit project een sociaal plan op, waarin we de afspraken tussen ons en de bewoners rondom de sloop en de verhuizingen vastlegden.

Door het bouwsysteem, prefab houtskeletbouw, zijn de woningen in 5 fases gebouwd. Om alle fases in één stroom te kunnen bouwen, lag het project in de winter een aantal maanden stil. Dankzij de toekenning van de RVV-nieuwbouw en de subsidie van de provincie Gelderland konden bewoners kiezen voor een aardgasvrije woning. In de zomer zijn alle woningen opgeleverd. Dit vierden we in september samen met de bewoners en de gemeente. De bewoners zijn erg tevreden met de nieuwe woning. Wel moeten wij extra aandacht schenken aan de manier waarop de bewoners met de woning (installatie) omgaan. Ondanks dat alle woningen opgeleverd zijn, is het project nog niet helemaal af. Zo zijn we op dit moment nog bezig met het oplossen van de wateroverlast in de tuinen/bergingen, veroorzaakt door het grote hoogteverschil in de wijk. Mede door de wateroverlast, de onvoorziene prijsstijgingen als gevolg van o.a. de oorlog in Oekraïne, het verwijderen van duizendknoop en andere onvoorziene werkzaamheden valt de budgetoverschrijding hoger uit dan we begin 2023 hadden verwacht.

Bovendien loopt er nog een discussie met Dura Vermeer over de warmteboilers die in het warmteconcept zijn toegepast. Dit kan mogelijk nog tot aanvullende kosten leiden.

Laverna

In het voorjaar van 2023 leverden we de 2e fase van Laverna op. Deze 2e fase bestond uit 30 appartementen en gemeenschappelijke ruimten, waaronder de grote zaal en de stilteruimte op de begane grond. De oplevering werd in augustus groots gevierd met de bewoners van LuciVer en Driestroom. Hiermee kwam een einde aan een lange periode waarin we vanaf 2010 wijkvisies opstelden, ambities formuleerden en plannen maakten. De nieuwbouw van Laverna is een mooi resultaat van jarenlange samenwerking met vertrouwde zorgpartners, de betrokken gemeente Wijchen, een bevlogen architect (Frans van de Looi) en een deskundige aannemer (Hendriks).

Havenkade

In het Waalfront, aan de Nijmeegse haven, leverden we begin 2023 het project Havenkade op. In totaal zijn er in Havenkade 320 appartementen gerealiseerd, waarvan 77 door Talis en 87 door Portaal. BPD realiseerde de overige 156 appartementen in de duurdere huur en koop. Er is een mooie mix ontstaan van verschillende doelgroepen. Het project krijgt in 2024 nog een staartje als de drie kunstwerken worden geplaatst op de daken van Talis en Portaal.

Woon Initiatief Wijchen

Aan de Kasteellaan in Wijchen leverden we het Woon Initiatief Wijchen op. Sinds het voorjaar van 2023 wonen hier dertien meervoudig gehandicapte jongvolwassenen. De nieuwbouw is prachtig geworden en zeer passend in de Kasteellaan. De ouders die jaren geleden het initiatief namen, mogen zeer trots zijn op het resultaat. Tijdens het opleverfeest bedankten zij alle partijen uitgebreid voor hun bijdrage aan de totstandkoming.

Hart van de Waalsprong - Ellis

In het Hart van de Waalsprong, het winkelcentrum van Nijmegen-Noord, zijn 51 appartementen voor ons opgeleverd. Onze appartementen zijn onderdeel van een groot project, waarin onder andere twee supermarkten, verschillende dagwinkels, veel koop- en dure huurwoningen en parkeerplaatsen zitten. Het project is nog niet gereed. Aan de 2e fase van het winkelcentrum wordt nog gewerkt. De oplevering van onze appartementen ging met horten en stoten (we moesten bijvoorbeeld met een aggregaat stroom opwekken voor de lift, halverlichting e.d.) Maar uiteindelijk kregen alle huurders hun sleutel en zijn zij blij met hun nieuwe appartement. Van de 51 appartementen verhuren we er 26 aan Driestroom. De cliënten van Driestroom nemen begin 2024 hun intrek.

Alba

Grenzend aan het Woon Initiatief Wijchen, startte begin 2023 de bouw van Alba (27 appartementen en een ontmoetingsruimte). De 5 woningen die hier stonden sloopten we eind 2022. Alle woningen zijn toegewezen aan huurders van Talis in Wijchen. Hiermee gaven we uitvoering aan de lokale Prestatieafspraken. De bouw is voortvarend verlopen, waardoor de aannemer in december grotendeels klaar was. Toch vond de oplevering niet plaats in 2023, omdat we in dit project te maken kregen met netcongestie door een overbelast stroomnet. Om de nieuwbouw van elektriciteit te voorzien, moest er een trafo worden geplaatst. Maar dit bleek niet mogelijk. Na de afronding van de stroomvoorziening worden de appartementen alsnog opgeleverd. De verwachting is dat dit in het 1e kwartaal van 2024 is.

NDW21

In het te ontwikkelen gebied rondom de Winkelsteeg realiseren we tijdelijke woningen, een langzaam traject maar in korte tijd gebouwd. Dit spraken wij af in de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente Nijmegen. Het is een gezamenlijk project van vier Nijmeegse corporaties, in samenwerking met de gemeente Nijmegen. Het gaat om 488 verplaatsbare woningen om starters, studenten, statushouders en spoedzoekers een plek in Nijmegen te geven. De bouw startte in 2023 en zou aanvankelijk ook in 2023 klaar zijn. Maar er was vertraging. Een groot deel van de woningen wordt daarom nu in 2024 opgeleverd. Dit geldt ook voor ons tweede gebouw 'Jive'. Ons eerste gebouw 'Tango' (65 woningen) leverden we eind december op. We hebben straks in totaal 142 woningen in het project NDW21.

Flexwoningen Klapstraat

De gemeente Wijchen realiseerde flexwoningen om Oekraïense vluchtelingen tijdelijk te huisvesten. Omdat de gemeente geen vastgoedbeheerorganisatie is, benaderden ze ons om de flexwoningen over te nemen. Enerzijds een mooi verzoek vanuit de gemeente en anderzijds een stevige, onvoorziene, ingreep in onze begroting. Er werd enige flexibiliteit om in te springen op dit verzoek gevraagd van onze organisatie. Eind 2023 bereikten we overeenstemming om 81 flexwoningen en 4 gemeenschappelijke units aan de Pius XII straat over te nemen en werden wij eigenaar van deze woningen. Onderdeel van de aankoopvoorwaarden is dat wij de woningen voor een termijn van 2 jaar aan de gemeente verhuren. Na de opvang van Oekraïense vluchtelingen komen de woningen beschikbaar als één- en tweepersoons appartementen voor starters en jongeren. De flexwoningen mogen op deze locatie maximaal 10 jaar blijven staan en worden daarna op een andere locatie in de Gemeente Wijchen ingezet voor een tweede exploitatietermijn.

Metterswane

In 2023 kwam er eindelijk schot in het project Metterswane. Nadat wij de locatie in 2011 verkochten aan KWP, met een bepaling dat wij appartementen turnkey zouden aankopen in de door KWP te ontwikkelen nieuwbouw, gebeurde er jarenlang relatief weinig. De crisis op de woningmarkt, die tot ongeveer 2015 duurde, was daar vooral debet aan. In 2023 is de omgevingsvergunning voor het project verleend en bereikten Talis en KWP overeenstemming over de aankoop van 58 sociale huurappartementen en 8 middeldure appartementen. Onze woningen zijn onderdeel van in totaal 276 appartementen, aangevuld met andere faciliteiten. In december ondertekenden we de overeenkomst en startte de bouw. De oplevering staat gepland in 2027.

Veld 1, 10 en 8 in de Hof van Holland

In Hof van Holland (waar ook Ellis en Aaron liggen) realiseren wij op nog drie plekken nieuwbouw. Het betreft de velden 1, 8 en 10. Deze projecten kregen de namen: Zahra, Stella en Magnus. Ze zijn vernoemd naar bloemen, planten en bomen. De bouw voor veld 1 en 10 startte begin 2023, respectievelijk eind 2023. Voor veld 8 is de grond eind 2023 aangekocht en start de bouw in april van 2024. Met de start van deze projecten in 2023 zorgen we dat we in 2024 en 2025 in totaal 372 woningen kunnen opleveren.

Huurlingsedam fase 3 en 4

In Wijchen gingen we weer aan de slag in de Huurlingsedam. In 2023 zijn we gestart met de ontwikkeling van 50 eenheden in fase 3, waarvan we 9 in 2023 opleverden. Het restant hiervan volgt begin 2024. Voor de eerste 35 woningen van fase 4 kochten we de grond eind 2023 en start de bouw in het eerste kwartaal van 2024. De oplevering is naar verwachting eind 2024.



De wijk Jerusalem vanuit de lucht. De woningen zijn gesloopt en in 5 fases vervangen door prefab houtskeletbouw.

Prospects en projecten in voorbereiding

We werken aan projecten (inclusief prospects) die in een periode van 5 jaar in totaal ongeveer 1.850 nieuwe woningen opleveren. Hiervan zijn 1.360 in Nijmegen en 490 in Wijchen. Voor ongeveer 800 woningen is er reeds besluitvorming en voor het overige gedeelte nog niet. Hiermee pakken we ruim ons aandeel in de nationale prestatieafspraken en voldoen we aan de lokale prestatieafspraken. Samen met de gemeenten zoeken we naar mogelijkheden om bij ontwikkelingen voldoende sociale huurwoningen te realiseren. We liggen op koers met deze afspraken.

Projecten met besluitvorming						
	Aantal	2024	2025	2026	2027	2028
Projecten met besluitvorming	804	234	392	112	66	-
Projecten zonder besluitvorming	1.041	12	6	236	413	374
Totaal aantal woningen verwacht	1.845	246	398	348	479	374

In de nieuwbouw maken we vooral sociale huurwoningen, maar we laten kansen voor het realiseren van middeldure huurwoningen niet liggen. Dit willen we bij voorkeur realiseren in wijken waar al veel sociale huur is en middeldure huur dus een goed instrument is om voor differentiatie te zorgen. Dit is het geval bij de nieuwbouw op de plek van de Ark in Alverna. Daar hebben we namelijk al Rivo Torto en Laverna. De 12 appartementen op de plek van de Ark zijn een mooie aanvulling. Een andere kans die we hebben verzilverd, is Metterswane. We kopen turnkey, naast de sociale huurwoningen, ook 8 middeldure huurwoningen van ontwikkelaar KWP.

4.2 Herstructureren en onderhouden

Met behulp van de RGS-systematiek willen we blijven bijdragen aan de schoonheid van ons bezit, kostenbeheersing en huurdersbetrokkenheid. Wij bespraken met onze partners wanneer er sprake is van schoonheid van bezit en op welke manier we dit kunnen bevorderen. Door te vragen aan de huurders wat volgens hen nodig is om van hun wijk een mooie wijk te maken, geven wij aandacht aan zowel huurdersbetrokkenheid en schoonheid van bezit. Onze vaste prijsafspraken hebben we herzien. Dit was noodzakelijk, omdat we nog met eenheidsprijzen uit 2015 werkten die we jaarlijks indexeerden. De nieuwe eenheidsprijzen zijn realistischer en gaan in vanaf 2024.

Met de RGS-partners gingen we samen aan de slag met de voorbereidingen op het invoegen van het oud WoonGenoot bezit in de RGS-systematiek. Dit gaat samen met een gelijke verdeling van aantallen woningen tussen de partners. De eerste stap naar een gelijkwaardige verdeling werd in november 2023 gezet. De uitvoering doen we gefaseerd, zodat het behapbaar is voor alle partners, maar ook voor ons.

Gezond en Veilig wonen

Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatiewoningen verder te verbeteren, investeren we in woningverbetering. De focus ligt hierbij op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, en brandveiligheid.

In samenwerking met de gemeente, ODRN en brandweer werd de pilot proportionele brandveiligheid afgerond. In onderling overleg bleef de pilot beperkt tot het aanbrengen van bouwkundige werkzaamheden en hitemelders in de Joulestraat. In oktober informeerden we de bewoners over de brandveiligheid in het gebouw en hoe zij hierin een bijdrage kunnen leveren.

Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht om in alle bestaande woningen rookmelders te plaatsen. Eind 2023 werden de huurders, die ons nog niet de mogelijkheid boden om de rookmelders aan te brengen, voor de laatste keer aangeschreven. Op dit moment heeft meer dan 97% van de woningen een rookmelder.



We zien dat schimmel en vocht nog steeds een actueel onderwerp is. Bewoners ventileren en verwarmen hun huis minder vanwege de energiekosten. Dat geeft schimmel meer kans om zich te ontwikkelen. Naast het onderhouden en verbeteren van onze woningen om schimmel en vocht te voorkomen, blijven we onze bewoners ook informeren over hoe ze in hun huis om moeten gaan met schimmel en vocht. Onze onderhoudspartners informeren onze huurders nu ook met deze informatie.

Klimaatinstallaties

We hebben voor de klimaatinstallaties (CV Individueel, CV Collectief en MV) een marktconsultatie gehouden en laten uitkomen in een markttuitvraag. Per januari 2024 start het nieuwe contract.

Dagelijks mutatieonderhoud

We wilden in 2023 starten met een nieuw DMO-contract. Dit traject pakten we samen op met onze huidige RGS-partners. Tijdens het traject bleek dat de beschikbare data van ons en die van onze partners niet altijd even goed aansluit. Daarnaast blijkt het lastiger om vanuit een bestaande werkwijze nieuwe afspraken te maken en de consequenties van de wijzigingen voor alle partners in beeld te brengen. Het duurt daarom langer om tot uitgangspunten voor het contract te komen.

Dit jaar voerden we 9.912 reparaties uit. Het aantal reparaties ligt hoger dan het voorgaande jaar. We hebben meer reparatieverzoeken gehad voor schimmel en vocht. Dit komt doordat bewoners, vanwege de hogere energiekosten hun stook- en ventilatiegedrag in het nadeel hiervan hebben aangepast. Het aantal renovaties voor een nieuwe douche, keuken of wc blijft dalen. Het aantal renovaties is uiteindelijk voor een groot deel afhankelijk van het feit of huurders een renovatie aanvragen. Het aantal huurders dat hiervoor in aanmerking kwam nam door de inhaalslagen van de afgelopen jaren af.

De uitgaven zijn hoger. Deels komt dit door de forse prijsstijging in 2023 door de inflatie. We zien daarbij vooral hogere uitgaven bij reparaties. Dit komt door de hoeveelheid reparaties en door een aantal grotere reparaties die we hebben moeten uitvoeren. Een aantal daarvan waren voor langlopende lekkages in de maisonnettes Neerbosch-Oost vooruitlopend op het planmatig onderhoud dat we in 2023 zijn gestart. Het aantal mutaties ligt in lijn met het voorgaande jaar.

Vastgoed		
	Realisatie 2022	Realisatie 2023
Dagelijks en mutatieonderhoud	15.080	17.021

(Bedragen x € 1.000)

Reparaties				
	2020*	2021	2022	2023
aantal	7.763	10.193	9.483	9.912

* Het jaar 2020 is exclusief voormalig Woongenoot

Reparaties				
	2020*	2021	2022	2023
Douche renovaties	500	511	398	342
Keukenrenovaties	500	525	398	356
Toiletrenovaties	250	378	267	241

* Het jaar 2020 is exclusief voormalig Woongenoot

Dit jaar startten we met de evaluatie van de vraaggestuurde renovaties. Belangrijkste onderzoeksvraag is of we onze doelstellingen uit 2019 bereiken, namelijk dat we met een gepersonaliseerde aanpak, beter tegemoet zouden komen aan de specifieke behoeften van onze huurders. Deze evaluatie ronden we begin 2024 af. Sinds twee jaar meten we ook de tevredenheid van onze huurders bij een renovatie. We scoren daar gemiddeld een 8 op het onderdeel ‘DKT-renovatie’ en een 7,7 op ‘dienstverlening algemeen’ (bij de gehele klantreis).

4.3 (Groot) onderhoud

In 2023 werkten we verder aan een aantal (groot)onderhoudsprojecten, ter verbetering en verduurzaming van ons woningbezit. Deze projecten zijn over het algemeen minder groot dan in voorgaande jaren. De grote complexen zijn nagenoeg allemaal verbeterd. Maar de beperkte schaalgrootte betekent niet dat de projecten minder gecompliceerd zijn. De inzet van onze collega's in de gebiedsteams, zoals verhuur en leefbaarheid, is hierbij van groot belang. Onderdelen van de werkzaamheden zijn:

- / verduurzaming;
- / verbetering van de veiligheid (brandpreventie en voorkomen en het verwijderen van schimmel, vocht en asbest);
- / verbetering van de toegankelijkheid voor het levensloopgeschikter maken van ons vastgoed;
- / verbetering van de esthetische uitstraling.

Hieronder staat een toelichting op een aantal projecten. Naast deze genoemde projecten werkten we veel aan complexen. We voerden (groot) onderhoudswerkzaamheden uit bij ongeveer 2.200 verhuureenheden. Bij ongeveer 800 woningen werkten we ook aan het verduurzamen van het bezit.

Vastgoed		
	Realisatie 2022 ²	Realisatie 2023
Planmatig onderhoud	21.452	19.886
Ingrijpende verbouwing	11.749	14.356

(Bedragen x € 1.000)

² Het jaar 2020 is exclusief voormalig Woongenoot

Projecten die in 2023 zijn afgerond

Thijmstraat

Medio 2023 zijn we gestart met het uitvoeren van het onderhoud aan de 77 appartementen aan de Thijmstraat. We voerden hier hoofdzakelijk regulier onderhoud uit. De werkzaamheden bestonden onder andere uit schilderwerk, het aanpakken van de brandveiligheid in het gebouw, het saneren van asbesthoudende privacy schermen en het vervangen van de mechanische ventilatie en de meterkasten.

We constateerden bij het project Thijmstraat dat we onze huurders beter konden betrekken bij onze plannen. Dit signaal, en een aantal andere signalen, was voor ons aanleiding om de beschikbare (participatie)methodieken weer onder de aandacht te brengen bij onze medewerkers en onze partners. Omdat wij het belangrijk vinden om de bewoners mee te nemen in het proces, besloten we de werkzaamheden met twee maanden uit te stellen en een tweetal bewonersavonden te organiseren. Dit werd zowel door de bewoners, als Accio, zeer gewaardeerd en de avonden verliepen naar tevredenheid.

Berkenhof

De 42 woningen aan de Berkenhof kregen groot onderhoud. De woningen zijn niet alleen opgeknapt, ze kregen ook meer comfort. Ze werden energiezuiniger door het vervangen van het dak in combinatie met het aanbrengen van dakisolatie, het navullen van de spouw en het isoleren van de begane grondvloer. De energielabels verbeterden van label D of E naar label B of C.

Naast de verduurzamingsmaatregelen was er hinder van lekkages en water op de galerijen. We vervingen de pui met een houten klepraam door een nieuwe pui met draai- kiepraam. Hierdoor zijn de tochtproblemen en doorspuikbaarheid op een natuurlijk moment naar tevredenheid van bewoners opgelost.

*Onderhoud aan de
Berkenhof in Wijchen*



Hatert Opaalstraat

In 2023 voerden wij onderhoud uit aan de 77 etagewoningen aan de Opaalstraat in Nijmegen. Bij dit project werd dakbedekking van Citumen toegepast. Bij deze hoogwaardige circulaire dakbedekking wordt oude bitumineuze dakbedekking hergebruikt. Daarnaast vonden de volgende werkzaamheden plaats: plaatselijk herstel van voegwerk, schilderen van het gebouw, het aanbrengen van (antislip) coating op galerij- en balkonvloer, vervangen van de privacy-schermen en herstel bestrating. Ook werd de intercominstallatie vervangen en een nieuwe postkast geplaatst bij de centrale ingang. In de woningen brachten we, waar nodig, een nieuwe groepenkast en brandwerende maatregelen aan.

Wijchen Noord Oude Pas

Hier isoleerden we 23 gemeentelijke monumentale woningen. De woningen zijn niet alleen opgeknapt, ze kregen ook meer comfort. De woningen zijn energiezuiniger door het vervangen van het nog aanwezige enkel glas door dubbel HR++ glas en door het aanbrengen van isolatie op het dak en in de spouw. De woningen kregen hierdoor gemiddeld label B. Het oude energie label lag tussen E en G. Door inspanning van onze RGS-partner liet een particuliere eigenaar in dit complex ook de werkzaamheden aan het dak verrichten.

Benedenstad

In september 2021 startten we in Nijmegen met het onderhoud van de 145 woningen in de Benedenstad. In verband met de flora en fauna werden de werkzaamheden in twee fases uitgevoerd. Medio 2023 hebben we de laatste fase afgerond en vierden we begin oktober de oplevering samen met de bewoners. Het dak is gerenoveerd, de mechanische ventilatie is vervangen en we verbeterden de uitstraling van de woningen door het toepassen van schilderwerk met een kleurwijziging. Naast de woningen is samen met de gemeente en de bewoners ook de binnenplaats aan de Kartuizerhof opgeknapt.



Het onderhoud aan de Neerbosch Maisonnettes startte in augustus 2023 en is naar verwachting in de zomer van 2024 gereed.

Projecten die in 2023 nog in uitvoering zijn

Neerbosch Maisonnettes

Op 2 februari 2023 was er een bewonersbijeenkomst waarbij de bewoners werden geïnformeerd over onze onderzoeksplannen naar herstructurering en het uitvoeren van onderhoud. We informeerden de bewoners dat we de woningen een onderhoudsbeurt geven en dat we maatregelen treffen om schimmel en vocht tegen te gaan. Het onderhoud startte in augustus 2023 en loopt door tot de zomer van 2024.

Daarnaast startte ook het onderzoek naar herstructurering voor over drie tot vijf jaar. In dit onderzoek trekken we samen op met Woonwaarts, aangezien zij een vergelijkbare opgave hebben voor hun maisonnettes in de wijk. Woonwaarts overweegt om haar maisonnettes te slopen voor nieuwbouw. Wij stemmen onze plannen ook met de gemeente af.

Maisonnettes Meijhorst

In mei 2023 startten we met het onderhoud aan de maisonnettes in Meijhorst. We haalden de verduurzamingsmaatregelen in de planning naar voren. Daarmee bieden we alle huurders in 2024 een comfortabelere woning. Het nadeel is dat we gedurende de gehele onderhoudsperiode in de gebouwen bezig zijn. Na afronding van alle werkzaamheden zal het energielabel van de 192 woningen verbeteren tot overwegend een label A, of een label B voor de hoekwoningen. Door het aanbrengen van verbeterde ventilatie wordt ook een bijdrage geleverd aan het terugdringen van schimmel en vocht. We verwachten het project in het eerste kwartaal van 2024 af te ronden.

Projecten die in 2023 in voorbereiding zijn

Zwanenveld

In 2023 werkten we het onderhoudsscenario uit voor onze 453 woningen in de 4 appartementengebouwen in Zwanenveld. Hierbij wordt het noodzakelijke onderhoud van gevel- en dakrenovatie gecombineerd met een verbetering van de uitstraling van de balustrades en entrees van het complex. We gaan het bezit in Zwanenveld sterk verduurzamen. We verwachten met onze maatregelen straks te voldoen aan de Isolatiestandaard.

Aan de hand van bewonersavonden gingen we met bewoners in gesprek. Hierbij haalden we ook een eerste reactie op om het onderhoudsplan verder te verbeteren.

Ook wordt er rekening gehouden met de komst van het warmtenet, waarvoor gezamenlijk met Woonwaarts en Portaal aansluiting op een Tijdelijke Warmtecentrale beoogd wordt. Besluitvorming door College over de aanleg van het publieke collectieve warmtenet, met inachtneming van diverse voorwaarden, vond plaats.

Aedes benchmark prestatieveld onderhoud en verbetering

Al onze projecten en werkzaamheden leiden tot verbeteringen en kosten die we ook vergelijken met andere corporaties. In de Aedes benchmark scoorden we vergelijkbaar ten opzichte van 2022. De uitzondering is de deelscore ervaren woningkwaliteitsindex waarin we ons verbeterden van een B naar een A. We scoorden hierop in 2023 een 7,2 waarmee we 0,3 boven het landelijke gemiddelde zitten. Bij het prestatieveld onderhoud en verbeteringen scoorden we nog steeds een B, voornamelijk door de hoge instandhoudingskosten die we betalen in vergelijking met de sector. Dit is o.a. te verklaren door de grote investeringen die we afgelopen jaren deden op het gebied van woningkwaliteit en duurzaamheid die dan ook terug te zien zijn in de scores die we hiervoor krijgen.

Prestatieveld onderhoud en Verbetering			
	Benchmark 2022	Benchmark 2023	
	Talis	Talis	Cijfer
Prestatieveld onderhoud en Verbetering	B	B	
Instandhoudingskosten index	C	C	4020 €/vhe
Technische woningkwaliteitsindex	A	A	91
Ervaren woningkwaliteitsindex	B	A	7,2

Aedes Benchmarkcijfers

4.4 Stijgende bouwkosten

Er waren signalen dat de markt- en prijsontwikkeling wat meer gingen stabiliseren vanaf 2023. Recente gebeurtenissen in Israël tonen dat het geopolitieke speelveld blijft leiden tot onzekerheid in de markt voor bouw en onderhoud en hiermee van ons eigen speelveld. De gemiddelde inflatie kwam uit op circa 4%³ in 2023. De sterke stijging van energieprijzen vanaf 2022 leidden in 2023 tot een historische loonstijging van gemiddeld 6,2%⁴. Dit maakt, in combinatie met een groot personeelstekort in de bouw, dat marktprijzen onder druk bleven. Het vergde meer maatwerk en afstemming tijdens de inkoopfase dan voorheen. De werkvoorraad bij de bouwbedrijven in 2023 leek te stabiliseren rond de 10,7 maanden⁵.

³ Bron: CBS

⁴ Bron: CBS

⁵ Bron: Economisch Instituut voor de bouw (EIB) De werkvoorraad in november 2023 was 10,7 maanden

Een aanzienlijk onderdeel van de stichtingskosten zijn de grondprijzen. De gemeente Wijchen is voornemens om in 2024 het grondprijsbeleid te wijzigen. We zijn in gesprek met de gemeente over de invulling van het grondprijsbeleid in relatie tot de uitvoering van het convenant dat we in 2021 ondertekenden, waarin we aangeven samen de volkshuisvestelijke opgave op te pakken. Met de gemeente Nijmegen sloten we in 2023 een overeenkomst over de uitneemcondities; de grondprijzen voor sociale huurwoningen is hiervan een onderdeel. De grondprijzen en overige voorwaarden liggen in lijn met de afspraken die we met de gemeente hebben voor het realiseren van sociale woningbouw in de Waalsprong.

Sinds vorig jaar kregen we te maken met oplopende markttrentes die in de eerste helft van 2023 verder toenamen. Deze hoge rentestand in combinatie met de stijgende grond- en bouwkosten zetten de rendementen en investeringsruimte onder druk. Zolang we de investeringen verantwoord kunnen betalen, blijven we de opgaven voor onze doelgroep realiseren. Ook dit jaar merkten we dat we, ondanks deze omstandigheden, veerkrachtig en wendbaar zijn om mee te kunnen blijven bewegen om onze opgaven te kunnen realiseren.

4.5 Vastgoed naar type

Samenstelling voorraad per eind 2023						
	2023			2022		
Categorie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
Zelfstandige huurwoningen	15.319	14.999	320	15.036	14.714	322
Onzelfstandige woongelegenheden	321	321	0	261	261	0
Intramuraal	356	356	0	228	228	0
Maatschappelijk onroerend goed	225	218	7	191	185	6
Bedrijfs-onroerend goed	42	3	39	41	3	38
Garages en parkeerplaatsen	2.136	577	1.559	2.081	556	1.525
Overig	509	31	478	464	21	443
Totaal	18.908	16.505	2.403	18.302	15.968	2.334

Veranderingen in de voorraad 2023								
	2023			2022				
Bezit	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige woongelegenheden	Intramuraal	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Garages en parkeerplaatsen	Overig	Totaal
Per 31-12-2022	15.036	261	228	191	41	2.081	464	18.302
Verkopen	-32	-	-	-	-	-	-	-32
Sloop	-48	-	-1	-	-	-	-	-49
Opleveringen	403	-	129	27	-	35	22	616
Transformatie/ Splitsing	-17	36	-	-	-	-	-	19
Terugkoop koopgarant	1	-	-	-	-	-	-	1
Overig	-24	24	-	7	1	20	23	51
Per 31-12-2023	15.319	321	356	225	42	2.136	509	18.908

5 Duurzame

woningen & wijken

De energietransitie neemt een verdere vlucht, zeker ook door de energiecrisis van de afgelopen twee jaar. Voor 2023 heeft het Rijk compensatiemaatregelen genomen, waaronder het invoeren van prijsplafonds voor gas en stroom en een extra financiële tegemoetkoming voor de mensen met de laagste inkomens. Maar dit zijn geen structurele oplossingen. Minder energie gebruiken en het realiseren van een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad voor 2050 blijven de doelen. Die streven we na om de energierekening van onze huurders betaalbaar te houden. De Landelijke Prestatieafspraken bevestigen dit. Ook in de lokale Prestatieafspraken is hier nadrukkelijk aandacht voor. Waarbij we samen met de gemeenten, de andere woningcorporatie en de huurdersverenigingen optrekken. Dit vraagt ook verdere aanscherping van ons beleid en daarmee de keuzes die we in het vastgoed maken.

De kern van onze duurzaamheidsambities bestaat uit:

- / energie- en warmtetransitie;
- / hergebruik materialen;
- / klimaatadaptatie;
- / duurzaam gedrag aanmoedigen;
- / verduurzamen eigen organisatie.

5.1 Energie- en warmtetransitie

Energielabels Woningbouw

Wij zien onze rol in het tegengaan van energiearmoede vooral als de partij die investeert in een goede kwaliteit van de woningen om deze energiezuiniger te maken. Ons streven is in 2028 geen woningen meer te hebben met een slecht energielabel, te weten label D, E, F en G. Dit is een hogere ambitie dan de nationale prestatieafspraken, waar het doel is om in 2018 geen woningen met een energielabel E, F of G meer te hebben. Dit jaar bevroren we per 1 juli de huurprijzen bij sociale woningen met een slecht energielabel (vanaf label D of lager).

De verdeling van energielabels eind 2023 in vergelijking met 2022:

Verdeling energielabels eind 2023 in vergelijking met 2022						
totaal bezit			Nijmegen		Wijchen	
Label	2022	2023	2022	2023	2022	2023
A+++	0,5%	0,5%	0,8%	0,7%	-	-
A++	1,5%	3,0%	2,1%	3,6%	-	1,7%
A+	3,8%	5,1%	4,4%	6,0%	2,3%	2,7%
A	47,0%	51,5%	49,2%	55,4%	41,0%	41,2%
B	21,7%	18,1%	19,9%	14,8%	26,4%	26,4%
C	16,7%	14,9%	15,6%	12,4%	19,5%	21,4%
D	5,6%	4,8%	5,9%	4,9%	4,8%	4,6%
E	2,1%	1,8%	1,8%	1,9%	3,0%	1,6%
F	0,4%	0,2%	0,2%	0,2%	0,7%	0,3%
G	0,7%	0,1%	0,1%	0,1%	2,3%	0,1%

We zien in onze woningvoorraad het deel met een slecht energielabel steeds kleiner worden, met dank aan onze isolatiestrategie en de inzet om de slechte energielabels weg te werken. Met onze huidige inzet hebben we eind 2028 nog 38 woningen met een energielabel E, F of G en 151 woningen als we ook energielabel D meetellen. In 2023 brachten we in kaart waarom deze woningen een slecht label hebben. Dat zijn met name clusters die we in onderzoek hebben en individuele woningen die een uitzondering binnen een cluster zijn. Bij deze laatste groep onderzochten we of we met maatwerk het energielabel kunnen verbeteren. In 2024 willen we dit uitvoeren.

Toekomstklaar isoleren

Om ons nog beter op de toekomst voor te bereiden startten we met het verkennen van de relatie tussen het 'Toekomstklaar isoleren' en met de 'Isolatiestandaard' en het energielabel. Voor het Toekomstklaar isoleren is in de nationale prestatieafspraken een doel benoemd: "In 2030 zijn er minimaal 675.000 corporatiewoningen (circa 30%) Toekomstklaar geïsoleerd". We gebruikten 2023 vooral om meer inzicht te krijgen in wat Toekomstklaar isoleren inhoudt. We weten dat 11% van onze woningen nu aan de Isolatiestandaard voldoet en daarmee ook voldoet aan het referentieniveau voor 'toekomstklaar geïsoleerd'. De gemiddelde afstand tot de Isolatiestandaard voor de overige woningen is bij ons 28,4 kWh/m², ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 39,1 kWh/m² tot de Standaard. Daarnaast startten we in 2023 om in de onderhoudsplannen voor een aantal clusters werkzaamheden op te nemen die op korte termijn ertoe zullen leiden dat we bij deze clusters gaan voldoen aan de Isolatiestandaard.

Aardgasvrije woningen

Op basis van de nationale prestatieafspraken zou eind 2030 20% van het bestaand bezit per 1 januari 2022 aardgasvrij moeten zijn. Dat doen we op verschillende manieren: we sluiten aan bij de warmtetransitie van de beide gemeenten en bekijken of we woningen aansluiten op een warmtenet of dat een all-electric oplossing een optie is.

We startten met het onderzoeken of we (een deel van) Kraaijenberg aardgasvrij kunnen maken, door middel van een all-electric oplossing. We zien kansen mits de netcongestie geen probleem gaat vormen. We zijn daarover in gesprek met Liander.

Een flat in Dukenburg bereiden we voor op de komst van het collectieve warmtenet.



Wij hebben nog onvoldoende inzicht in de mate waarin huurders mee kunnen en willen gaan in de warmtetransitie. We hebben gezien dat projecten het risico lopen dat ze de benodigde 70% niet halen bij een verandering, zoals dit jaar bij de Buffelstraat het geval was. De gemeenten spelen in de warmtetransitie een belangrijke aanjagende rol en hebben daarin een belangrijke positie om daarover te communiceren richting hun inwoners. Hierover voeren we continu het gesprek met de gemeente.

In de proeftuin Aardgasvrij Dukenburg hebben de gemeente, de ARN, Firan en de Nijmeegse corporaties het doel om de haalbaarheid van de aanleg van een warmtenet naar Dukenburg te onderzoeken, waarbij de betaalbaarheid voor onze huurders voor ons voorop staat.

Aan de hand van een publiek integraal warmtebedrijf moet aan circa 4.000 woningen warmte worden geleverd. De gemeente maakte een uitwerking van de kaders en criteria voor het vervolgproces. Wij werkten vooral aan het onderzoeken wat de gevolgen zijn voor onze bewoners, onze organisatie en ons bezit in Dukenburg.

Vooruitlopend op en in afwachting van de realisatie van dit warmtenet zijn we voor twee flats in Dukenburg in een ver gevorderd stadium om deze, met behulp van een tijdelijke bron, voor te bereiden op de komst van het collectieve warmtenet. Het omzetten naar het collectief warmtenet kan zonder enige overlast voor onze bewoners.

Deze inzet doen wij vanuit onze betaalbaarheidsagenda. Hiermee geven we ook als startmotor in het stadsdeel de aanleg van een warmtenet een kans en daarmee toekomstige koppelkansen.

De gemeente Wijchen is bezig om haar TransitieVisie Warmte verder uit te werken. Wij geven in de fase van verkenning inbreng en denken mee bij het vervolg. Samen met de gemeente onderzoeken we onder voorwaarden de haalbaarheid van een aquathermie warmtenet voor een deel van Wijchen-Zuid. Een aquathermie warmtenet gebruikt water uit rivieren of kanalen om woningen via een warmtenet te verwarmen of te koelen. In de verkennende gesprekken zijn vooral beelden, verwachtingen en mogelijke koppelkansen gedeeld. Voor Wijchen-Noord onderzoekt de gemeente de kansen van een warmtenet met de ARN als warmtebron.

Hybride Warmtepompen

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat we vanaf 2026 hybride ketels plaatsen zodra we een gasketel moeten vervangen, tenzij er voor dit complex uitzonderingsregels bestaan. We hebben de eerste beelden van wat de impact is. De gemiddelde jaarlijkse opgave bestaat uit het plaatsen van een hybride warmtepomp bij 500 woningen. Aan de Couwenbergstraat in Hatert begonnen we met het aanbrengen van hybride warmtepompen. Bij 48 woningen zijn deze geplaatst, waarna het restant van de 192 woningen in 2024 volgt. En in Neerbosch aan de Klaroenstraat begonnen we met de voorbereidingen om 120 hybride warmtepompen te plaatsen. Door de technische complexiteit van deze woningen zijn er veel aanpassingen gedaan. Samen met huurders zochten we naar een optimaal systeem in de beperkte ruimte. We haalden mede hierdoor 70% op bij de bewoners en zijn beide projecten nu in opdracht. We leren zo steeds meer welke opgave er ons staat te wachten naar de toekomst toe.

5.2 Aedes benchmark prestatieveld duurzaamheid

In het prestatieveld duurzaamheid van de Aedes benchmark scoorden we wederom een A op alle onderdelen. Hiermee laten we zien dat we de juiste investeringen doen om de duurzaamheid van ons bezit en daarmee de betaalbaarheid voor onze bewoners te verbeteren. Ten opzichte van de rest van de sector lopen we voorop in het verduurzamen van ons bezit.

Prestatieveld duurzaamheid			
	Benchmark 2022	Benchmark 2023	
	Talis	Talis	Cijfer
Prestatieveld Duurzaamheid	A	A	
Energetische prestatie	A	A	167,8 kWh/m ²
CO ₂ -uitstoot gasverbruik per m ²	A	A	16,7 kg/m ²
Isolatieprestatie	A	A	Afstand tot isolatiestandaard 28,4 kWh/m ²

Aedes Benchmarkcijfers

5.3 Klimaatadaptatie

Hittevraagstuk

Het hittevraagstuk krijgt meer aandacht nu iedereen merkt dat de kans op hetere perioden in de zomer groter wordt. We namen dit jaar deel aan diverse netwerken om meer kennis en handelingsperspectief te krijgen op dit vraagstuk. Een concreet voorbeeld is een traject van de provincie Gelderland om meer te leren over hitte in sociale huurwoningen en welke maatregelen effectief zijn. Mogelijk krijgen we een financiële bijdrage om het hitteprobleem in de woningen zonder ventilatiemogelijkheid in de keuken van onze flats in Zwanenveld aan te pakken tijdens ons onderhoudsproject.

Vergroenen van tuinen

Het vergroenen van tuinen draagt bij aan de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en wateroverlast, maar ook aan de uitstraling en sociale cohesie in de buurt. We stelden dit jaar een werkwijze op, die ervoor moet zorgen dat we actiever bijdragen aan het vergroenen van tuinen en dat we dit uitdragen. Ook geeft de werkwijze ons richting in welke initiatieven we instappen.

Zo deden we met onze bewoners van de Groen van Prinsterenstraat (Hatert) mee aan de tv-actie “De Groenste straat van Gelderland” en zijn we partner in de campagne “Een groener Wijchen” van de gemeente Wijchen.

Wet natuurbescherming

Voor huidige en toekomstige projecten in Wijchen stelden we een soortenmanagementplan (SMP) op en vroegen we een generieke ontheffing van de Wet Natuurbescherming bij de provincie Gelderland aan. Na een langdurig en moeizaam traject over de periode 2022 en 2023 kregen we begin augustus deze ontheffing voor ons bezit in Wijchen. Voor onze projecten die eind 2023 en begin 2024 starten dienden we de eerste werkprotocollen bij de provincie in. Ook hebben we het SMP in de interne beheersorganisatie ingebed.

Begin dit jaar gaf Arcadis, onze partner in voorbereidende activiteiten van de Wet Natuurbescherming, aan deze werkzaamheden landelijk te stoppen. Na verkennende gesprekken met enkele bedrijven slaagden we erin om met Econsultancy - een gerenommeerd ecologisch bedrijf - afspraken te maken. Met hen en Arcadis zijn we tot een goede overdracht gekomen, die voldoet aan de eisen die de provincie stelt.

5.4 Duurzaam gedrag aanmoedigen

Net als voorgaande jaren hebben we in onze onderhoudsprojecten aandacht voor het aanmoedigen van energiezuinig gedrag bij huurders. Dat doen we op het moment dat we aanpassingen doen aan installaties, zodat bewoners deze goed gebruiken. Hierdoor kunnen bewoners een optimale energiewinst behalen en de woning gezond houden. Daarnaast maken wij het sinds dit jaar en onder bepaalde voorwaarden mogelijk dat huurders elektrisch kunnen koken.

Op verschillende manieren stimuleerden we huurders om energie te besparen. Dat doen we samen met andere corporaties, Bindkracht10 en de beiden gemeenten. Hiermee geven we invulling aan de lokale Prestatieafspraken. Net als in 2022 waren in Nijmegen en Wijchen teams aan de slag die gratis energiebesparende maatregelen in de woningen troffen, als bewoners dat willen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld tochtstrips en radiatorfolie. Daarbij gaven ze advies over energiebesparing en verwezen ze waar nodig naar de EnergieCoaches. Deze teams en de maatregelen zijn met middelen van de rijksoverheid gefinancierd.

In Wijchen voorzag dit ‘Energieklusteam’ het afgelopen jaar ruim 300 woningen van Talis van energiebesparende maatregelen. We lieten de ‘EnergieFixers’ in Nijmegen weten waar wij voor energiearmoede kwetsbare huishoudens signaleerden. We hielpen mee in de communicatie van het project. Ook maakten we gebruik van de koppelkans om met huurders het gesprek te voeren. In de periode september 2022 tot juli 2023 zijn er ruim 1.250 Talis woningen in verschillende wijken op deze manier aangepakt. In december ging het project naar verschillende complexen in Brakkenstein.

Circulariteit

De opgave voor duurzaamheid verbreedt zich verder naar circulair (ver)bouwen. We startten dit jaar met onze RGS-partners een werkgroep, waarin we verkenden hoe we samen meer en structureler werk kunnen maken van circulair onderhoud. Elke partner maakte in één onderhoudsproject en binnen de bestaande kaders van tijd en geld een extra stap in het circulair denken en doen. Zo heeft

de Variabele bijvoorbeeld ervaring opgedaan met een meer circulaire dakbedekking citumen (in plaats van het traditionele bitumen) in het onderhoudsproject in de Opaalstraat en heeft Ariëns hout dat bij een onderhoudsproject in het Circusterrein is vrijgekomen kunnen hergebruiken in de Joulestraat. Door deze vier projecten leren we van elkaar en werken inspirerend.

Voor ons cluster Veld 1 in Nijmegen lieten we een Materialenpaspoort opstellen en kwamen daardoor in aanmerking voor de MIA-regeling. Behalve dat dit ons een fiscaal voordeel opleverde, hebben we nu ook vastgelegd welke grondstoffen dit gebouw precies bevat. Zo weten we bij toekomstig onderhoud (en eventueel sloop) precies welke (hoeveelheden) materialen aanwezig zijn, zodat we deze desgewenst elders hoogwaardig kunnen hergebruiken.

Op het Eiland van Laauwik in Nijmegen-Noord willen we een nieuw woonzorgproject opleveren waar conceptueel, circulair en biobased bouwen samengaan met hoogwaardige architectuur. We zijn gestart met onderzoeken of dit plan financieel haalbaar is en benaderden hiervoor ook andere partijen om dit mede mogelijk te maken.

5.5 Verduurzamen eigen organisatie

Wat we van onze huurders vragen, dat doen we zelf ook. Dit jaar hebben we weer de wettelijke verplichte Energie Audit uitgevoerd, waarin we onze belangrijkste energiestromen in kaart brachten. Hieruit bleek wederom dat onze drie kantoren Boekweitweg, Vijverlaan en Aldenhof een goed energielabel hebben en dat onze investering in de elektrische dienstauto's, elektrische fietsen en reizen met het openbaar vervoer bijdragen aan een duurzame bedrijfsvoering. Verder maakten we werk van (betere) afvalscheiding in onze kantoorpanden. De wegwerp koffie beker behoort tot het verleden. We voldoen hiermee aan de Europese wetgeving, die vanaf januari 2024 van kracht is.

6 Organisatie

die optimaal presteert

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

De kern van onze ambities bestaat uit:

- / een aantrekkelijke werkgever;
- / kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren;
- / deskundig, dichtbij en duidelijk.

6.1 Aantrekkelijke werkgever

Aandacht voor medewerkers

Medewerkers die zich gezond, veilig en verbonden voelen, functioneren beter. In onze manier van hybride werken delen onze medewerkers het werk zo in dat dit aansluit bij de werkzaamheden die in hun agenda staan, zodat de werk-privé balans op orde is.

Strategische Personeelsplanning (SPP)

Een SPP is een middel dat helpt de personele uitdagingen, de huidige bezetting, de benodigde kennis en kunde nu en in de toekomst in kaart te brengen. De SPP brengt aan de hand van scenario's de huidige en toekomstige organisatie in beeld.

In 2023 zijn de thema's die terugkomen in de 'corporatie van de toekomst' met alle afdelingen apart besproken, onder begeleiding van EVZ. We brachten de externe ontwikkelingen in kaart en bekeken het kwalitatieve en kwantitatieve effect (impact) op de afdelingen. We maakten hiervoor een start met de ambities uit het ondernemingsplan en met de volkshuisvestelijke opgaves.

Risico-inventarisatie & Evaluatie (RI&E)

In 2023 voerden we de RI&E opnieuw uit, met als directe aanleiding de verhuizing. De RI&E is te verdelen in drie onderdelen: veiligheid, gezondheid en welzijn. De onderdelen veiligheid en gezondheid zijn onderzocht in samenwerking met Boom BHV. De uitkomsten van de Werkvermogensmonitor, die in 2021 is uitgevoerd, zijn de basis geweest voor het onderdeel welzijn. Op basis van de bevindingen is er een plan van aanpak opgesteld. In dit plan zijn geen alarmerende

zaken naar voren gekomen waarbij er sprake kon zijn van acuut gevaar voor de veiligheid of gezondheid van onze medewerkers. In nauwe afstemming met de Ondernemingsraad werken we verder aan de afronding van het plan van aanpak van de RI&E.

Waardering

Alle medewerkers ontvingen begin dit jaar een gratificatie voor de inzet tijdens een aantal grote projecten zoals het nieuwe ERP-systeem Tobias 365 en de verhuizing én dat we ondertussen ook door zijn gegaan met het realiseren van onze ambities. In juli werd er, op advies van Aedes, door de raad van bestuur en het Management Team nog een gratificatie uitgekeerd. Deze gratificatie was bedoeld als waardering voor het harde werken en een compensatie voor de gestegen prijzen en de achterlopende loonontwikkeling in vergelijking met andere cao's. Deze gratificatie is netto uitgekeerd zodat dit voor medewerkers geen invloed heeft op mogelijke toeslagen.

Introductie van nieuwe medewerkers, leren en ontwikkelen

In samenwerking met De Corporatie Academie ontwikkelde Kracht in Mobiliteit een 'regioacademie' met bijbehorende opleidingen en trainingen met de werktitel SLIMsamenwerken. Deze academie, operationeel sinds november, biedt doelgerichte opleidingen en trainingen, toegankelijk voor alle medewerkers. Het hoofddoel is om leer- en ontwikkelmogelijkheden inzichtelijk te maken, zowel op individueel niveau als regionaal niveau, om onze medewerkers adequaat voor te bereiden op de uitdagingen van de corporatie van de toekomst.

In 2023 maakten we in samenwerking met De Corporatie Academie ook een digitaal algemeen introductieprogramma voor nieuwe medewerkers. Hierdoor ontstond de wens meer aandacht te besteden aan de kennismaking van nieuwe medewerkers met Talis in de vorm van een introductieprogramma. De invulling van het introductieprogramma krijgt een vervolg in 2024.

Vanuit het belang van integriteit namen alle collega's deel aan het integriteitsspel, zodat zij bewust zijn en blijven van integriteit in ons werk. Het spel bood ons de mogelijkheid om het thema integriteit op een laagdrempelige en ontspannen manier onder de aandacht te brengen, waardoor een bijdrage is geleverd aan het verder optimaliseren van het integriteitsbewustzijn binnen de organisatie.

Eind 2023 is vanuit Aedes de 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' gepresenteerd. Dit betekent dat we vast moeten leggen welke medewerkers vastgoed bezitten, beheren of verhuren. We organiseren hiervoor een uitvraag en zorgen dat de uitvraag in het indiensttredingsproces meegenomen wordt.

Medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt

Iedereen die kan werken maar het zonder ondersteuning op de arbeidsmarkt niet redt, valt onder de participatiewet. Deze wet zorgt ervoor dat meer mensen werk vinden, ook mensen met een arbeidsbeperking. 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 een afstand tot de arbeidsmarkt een positie binnen onze organisatie aan te bieden.

In 2015 zijn streefcijfers vastgesteld voor de instroom van het aantal medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Als norm is 5% voor Talis doorgerekend op basis van de toenmalige formatie (150fte). Inmiddels is de formatie 187 fte. De streefcijfers zijn aangepast aan deze formatie. Het streefcijfer is 9,3.

In 2023 hadden we 11 medewerkers (10,07 Fte) met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst, hiermee voldoen we aan de streefcijfers die eerder zijn vastgesteld. Deze medewerkers zijn werkzaam in verschillende functies, zoals gastvrouw/heer, assistent wijkbeheerder, assistent onderhoudsmedewerker en facilitair medewerker. We investeren fors in de begeleiding van deze mensen. In het werk worden zij begeleid door een collega en daarnaast krijgen ze begeleiding van de interne jobcoach bijzondere doelgroepen.

Ook richting onze partners hebben we aandacht voor SROI (Social Return on Investment). Bij de opdrachtverstrekking aan onze partners nemen we expliciet in de overeenkomsten op dat we de inzet verwachten om 5% SROI te realiseren. Door deel te nemen aan het samenwerkingsproject Voorwaarts van het Werkbedrijf zetten we nog breder (met onze ketens) in op inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Cao Woondiensten

In 2022 was een tweejarige cao afgesproken met twee structurele loonsverhogingen: 3% per 1 januari 2022 en 2,4% per 1 januari 2023. Ook gaat het generatiepact woondiensten de komende jaren door. In oktober 2023 breidden we, met instemming van de Ondernemingsraad, het generatiepact vanuit de cao uit met een Talis regeling.

In verband met de hoge inflatie en stijgende brandstofprijzen waarmee we in 2022 werden geconfronteerd besloten we, met instemming van de Ondernemingsraad, de vergoeding voor woon-werkkilometers met ingang van 1 januari 2022 te verhogen van € 0,19 naar € 0,22. In december werd in overleg met de Ondernemingsraad besloten om voor 2024 dit bedrag te verhogen naar het fiscaal vrijgestelde bedrag van € 0,23 per kilometer.

Verzuim

In onderstaande tabel zijn in de laatste kolom de cijfers van het ziekteverzuimpercentage en de verzuimfrequentie weergegeven over de periode van januari tot en met december 2023. Het ziekteverzuimpercentage nam 2,01 procentpunt toe ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2022. De verzuimfrequentie daalde aanzienlijk. Dit is te verklaren door het hoge langdurige verzuim en het dalen van het korte- en middellange verzuim.

	Kort <= 7 dagen	Middel > 7 <= 42 dagen	Lang > 42 dagen	Totaal	Frequentie
2023	0,59	0,61	5,36	6,56	0,17
2022	0,74	0,66	4,37	5,76	0,59
2021	0,32	0,46	4,50	5,38	0,37

Verzuimpercentage: aantal dagen waarover ziekteverlof is verleend gedeeld door aantal te werken dagen

Verzuimfrequentie: aantal ziekmeldingen gedeeld door aantal medewerkers

De conclusie is dat het aantal ziekmeldingen daalde, maar de lengte van het verzuim steeg. Met name het kortdurend verzuim is lager dan in 2022. Het langdurig verzuim steeg, dit komt mede doordat kortdurende verzuimcasussen veranderden in langdurige verzuimcasussen. We zien dit ook terug in landelijke cijfers maar ons huidige verzuimpercentage is hoger dan het landelijke werkend Nederland gemiddelde van 5,7% voor het eerste kwartaal van 2023. Zonder naar individuele gevallen te kijken zien we dat langdurige uitval door fysieke klachten van een klein aantal medewerkers de belangrijkste factor is van de stijging van het ziekteverzuim. Dit is moeilijk te beïnvloeden, maar krijgt volop aandacht door individuele begeleiding vanuit Talis en de arbodienst. In de komende ronde van de

werkvermogensmonitor in 2024 willen we extra aandacht geven aan de ervaring ten aanzien van de werkbelasting, om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst de verzuimfrequentie laag blijft en het werk gerelateerde verzuim zoveel mogelijk voorkomen wordt.

Agressie en ongewenst gedrag

Naast het ziekteverzuim registreren we centraal het aantal meldingen van incidenten ten aanzien van agressief en ongewenst gedrag vanuit huurders. Het hard copy incidentenformulier is digitaal gemaakt en via een link makkelijk vindbaar op TIP. Hiermee hopen we een beter inzicht te krijgen in de feitelijke situatie omtrent ongewenst en agressief gedrag. In dit kader startten we in september met de basis- en herhalingscursussen weerbaarheid 'Omslag'.

Er zijn tot nu tot 12 meldingen gemaakt dit jaar. 6 Vanuit Leefbaarheid en eveneens 6 vanuit Welkom. Omdat dit een nieuwe manier van registreren betreft, kunnen we nog geen trend duiden. Bij incidenten met agressie hebben we altijd aandacht voor de medewerker en de benodigde nazorg. Daarnaast ondernemen we actie tegen de dader van het ongewenste of agressieve gedrag en doen we indien passend ook aangifte.

Organisatieontwikkeling

De terugtreding van Margje Lubbers als bestuurder van Talis zorgde ervoor dat we tijdelijk met een eenhoofdige raad van bestuur hebben gewerkt in 2023. Door goede samenwerking tussen de Managers, het Bestuursteam en de Bestuurder hebben we de organisatie goed door kunnen laten draaien.

Personeel – kengetallen

Organisatie-kengetallen ¹	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal medewerkers	162	165	176	195	209	211
Fte's	146,6	148,46	159,82	174,93	187,02	186,24
Mannen	79	82	81	92	92	90
Vrouwen	83	83	95	103	117	121
In deeltijd	64	65	74	86	86	101
Gemiddelde leeftijd	47,81	47,5	47,6	47,3	45,8	46,6
Gemiddelde lengte dienstverband	11,2	11,1	11,3	11,3	10,2	9,9

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

6.2 Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren

Dienstverlening

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

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

* Aedes Benchmark cijfers oktober 2022 tot en met juli 2023

Nieuwe huurders

Het cijfer van het onderdeel nieuwe huurders daalde ten opzichte van voorgaande jaren. Het belangrijkste aandachtspunt wat onze huurders benoemden is de opleverstaat van de woning. Vaak moeten er nog reparaties uitgevoerd worden na de sleuteloverdracht. De consultants dienstverlening bevestigen dit ook. Tijdens de nazorggesprekken wordt dit vaak benoemd. Met de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem Tobias365 is het proces gedeeltelijk gewijzigd. Zowel het proces als de samenwerking met de aannemer worden nog verder geoptimaliseerd. Landelijke ontwikkelingen laten ook zien dat huurders in dit proces kritischer zijn op de staat van de woning.

Reparatieverzoeken

Ten opzichte van 2022 werd het resultaat van de reparatie zelf hoger gewaardeerd. Een aandachtspunt is dat het soms lang duurt voordat er een afspraak gemaakt kan worden voor een reparatie. Daarnaast worden reparaties niet altijd de eerste keer opgelost. Uit de rapportage van Aedes uit 2023 blijkt dat het voor huurders met een reparatieverzoek belangrijk is dat de reparatie snel en in een keer wordt uitgevoerd. Wanneer het niet mogelijk is om een reparatie in één keer uit te voeren, is het belangrijk ervoor te zorgen dat de huurder weet waar hij/zij aan toe is. Wanneer er voor huurders onduidelijkheid is, ervaren zij de dienstverlening als negatiever.

Vertrokken huurders

Vertrokken huurders vinden het belangrijk dat afspraken worden nagekomen en dat er goed gecommuniceerd wordt. Huurders benoemen de afspraken rondom de bezichtiging van hun woning als aandachtspunt.

De afdeling Vastgoed is nu ook betrokken bij de eindinspectie van de woning. Zij zorgen voor een volledige opdracht van werkzaamheden voor de aannemer.

Uit het Aedes Benchmark rapport 2023 blijkt dat het aspect 'weten waar men aan toe is', bij alle processen het zwaarste weegt in het huurdersoordeel. Het gaat om goede communicatie en het nakomen van afspraken. In alle processen komt naar voren dat we, net als vorig jaar, aandacht moeten blijven geven aan de communicatie met de huurder. In het kader van de 'huurder centraal' worden in 2024 dan ook verschillende acties in gang gezet om dit aspect in onze dienstverlening te verbeteren.

Omgang met klachten

Na een periode van inrichten, testen en trainen startten we in augustus met de registratie van klachten dienstverlening in Tobias365. Dit biedt ons overzicht en inzicht van actieve en afgeronde klachten. Daarnaast is de voortgang van de klachtbehandeling op elk moment te volgen en te monitoren. Ook voor de bewoner via het klantportaal. Informatie over doorlooptijden, klachtsoorten en specifieke onderwerpen zijn eenvoudig op te vragen. Hierdoor kunnen trends goed worden gesignaleerd. Bijbehorende correspondentie is eraan gekoppeld. Vanuit Tobias365 is het mogelijk om een Dashboard in te richten met verhelderende weergave, zodat monitoring op termijn nog efficiënter kan.

We ontvingen dit jaar in totaal 107 klachten. Dit zijn formele klachten plus de klachten/onvrede meldingen die gericht waren aan het bestuur. Het betreft klachten/meldingen over:

Klachten over	Aantal 2021	Aantal 2022	Aantal 2023
Technische staat van de woning	47	28	49
Leefbaarheid (betrekking hebben	32	16	11
Medewerkers/communicatie	15	28	28
Beleid	1	14	13
Verhuur			6
Totaal	95	86	107

De toename van het aantal klachten over de technische staat van de woning komt voornamelijk door klachten over vocht, tocht en schimmel. De hoge energieprijzen was een reden dat huurders minder stookten. Dit had negatieve effecten op de vochthuishouding in de woning. We verwachten dat ondanks de nu lagere energieprijzen deze trend zich doorzet in 2024. We gaan huurders nog meer informeren over ventileren.

Huurders die niet tevreden zijn over de wijze waarop wij hun klacht hebben afgehandeld, kunnen naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen, een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. Dit jaar werden 11 klachten (9 in 2022 en 11 in 2021) door de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen behandeld. Hiervan werden 8 klachten in een zitting behandeld: 4 zijn ongegrond verklaard, 2 zijn gegrond verklaard en 2 zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard. 2x is een zitting geannuleerd en voor 1 klacht is een zitting gepland in februari 2024. Er werd één klacht bij de commissie governancecode ingediend en die klacht is ongegrond verklaard.

6.3 Samen doen

De prestatieafspraken zijn voor beide gemeenten meerjarig. Kleine verschillen tussen de ambitie en daadwerkelijk behaalde resultaten in een jaar zijn niet direct van invloed op de beoogde resultaten aan het einde van de periode waarover de prestatieafspraken gaan. In beide gemeenten liggen onze behaalde resultaten en activiteiten in 2023 in lijn met de meerjarige afspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt.

De gemeente Wijchen herijkt in 2023 haar woonvisie. Daarom hebben we, samen met de gemeente Wijchen, woningcorporatie De Kernen, haar huurdersvereniging en huurdersverenigingen Accio en Omslag, afgesproken dat we voor de prestatieafspraken 2024 de huidige meerjarige afspraken 2023 e.v. continueren. We startten daarnaast met het maken van de nieuwe meerjarige afspraken voor 2025 en verder op basis van de nieuwe woonvisie, de bouwstenen voor de regionale woonzorgvisie en de ontwikkelingen vanuit de nationale prestatieafspraken.

Ook in gemeente Nijmegen moeten diverse richtinggevende documenten zoals de Warmtevisie, Woonvisie en Wonen- en zorgvisie worden herijkt of opgesteld. Mede ook ingegeven door de nationale prestatieafspraken. We zijn nauw betrokken bij het proces om tot een nieuwe Woonzorgvisie en woonvisie te komen in Nijmegen. In 2024 zullen deze documenten worden vastgesteld. Een herijking van de gehele Samenwerkingsagenda is daarom nu niet logisch.

Gebiedsgericht werken

Hoe weten, delen en ervaren we integraal wat bij onze huurders in wijken en complexen leeft? Door de tijd te nemen en te luisteren tijdens alle contacten met huurders en die ervaringen samen te brengen in gebiedsteams, kunnen we ons steeds beter verplaatsen en werken vanuit de menselijke maat. We doen en ervaren dit niet alleen Talis breed, maar vooral ook samen met onze partners. Tijdens werkzaamheden komen zij, namens ons, dagelijks bij bewoners “op bezoek”. We werken ruim drie jaar gebiedsgericht en de input vanuit dagelijks-, planmatig onderhoud, mutaties en input vanuit leefbaarheid maken de integrale kijk op en benadering van wijken en complexen steeds zichtbaarder. Huurders merken steeds vaker dat er voor een gezamenlijke en integrale benadering is gekozen. Wat bijvoorbeeld als kleine melding rond zwerfafval werd gestart, wordt dan teruggezien als aandachtspunt in onderhoudsprojecten om op dat gebied ook de leefomgeving te verbeteren.

De zeven gebiedsteams ontwikkelen zich op eigen tempo en naar behoefte passend bij de werkomgeving. Wel willen we blijven ontwikkelen, daarvoor boden we de in- en externe teamleden trainingen op gebied van communicatie en persoonlijke effectiviteit aan. Ook komend jaar worden trainingen op groepsdynamiek en RGS-proceskennis ingezet. Tot slot kijken we naar de stabiliteit en samenstelling van onze teams.

Accio en Omslag

We hechten waarde aan de goede samenwerking met Accio en Omslag. Begin 2023 spraken we af hoe we met beide verenigingen samenwerken. Deze samenwerking ervaren alle partijen als positief. Voor beide verenigingen blijft het werven en behouden van actieve (bestuursleden) een kwetsbaar punt. Alleen op die manier kan een huurdersvereniging in de toekomst actief te blijven.

De penningmeester van Accio besloot dit jaar zijn functie neer te leggen en er werd een opvolger gevonden. Ook werd afscheid genomen van een actief bestuurslid, waarvan de termijn verliep. Het bestuur van Omslag is met vier bestuursleden voor nu op voldoende kracht. We blijven meedenken hoe we kunnen helpen de verenigingen robuuster te maken en te houden.

Beide verenigingen waren en blijven als belangrijke gesprekspartner actief aangehaakt op lopende en actuele dossiers. De prestatieafspraken en ons huurbeleid zijn vaste prik. Verder zijn ze betrokken bij zaken als Mijn Talis, warmtenet Zwanenveld, de KWH-scores, werving rvc en rvb en vroegen ze bij ons extra aandacht voor huurdersbetrokkenheid bij onderhouds- en renovatieprojecten.

Huisvesting

In oktober 2022 verhuisden wij naar ons nieuwe kantoor aan de Boekweitweg in de Winkelsteeg. Een locatie waar de aankomende jaren veel staat te gebeuren. Hier gaat, als onderdeel van de Kanaalzone, een grote herontwikkeling plaatsvinden. Bovendien ligt deze locatie dichtbij Dukenburg, waar veel van onze huurders wonen en waar voor de toekomst flinke opgaven liggen, zoals de energietransitie.

Het werken aan de Boekweitweg wordt als prettig ervaren. We zien aan de reserveringen van vergaderruimtes en werkplekken dat dinsdag en donderdag de drukste dagen zijn. Op woensdag en vrijdag is het rustig.

Tegelijkertijd met de verhuizing gingen wij samenwonen met welzijnsorganisatie Bindkracht10. Op 1 september 2023 verwelkomden we daarnaast DZN (Directe Zorg Nijmegen) als nieuwe medehuurder. Het ‘samen wonen’ in één pand biedt meerwaarde voor de mensen waarvoor we werken.



Samenwonen met Bindkracht10 en per 1 september 2023 met DZN (Directe Zorg Nijmegen)

Met WerkBedrijf en Driestroom gaan we verder samenwerken op de begane grond van onze verbonden panden. In 2024 zetten we een open, gastvrije locatie met restaurantvoorziening neer voor medewerkers, bezoekers en mensen uit de wijk, waarbij ook vergadering- en trainingsfaciliteiten beschikbaar worden gesteld. Daarnaast passen we ons klantcontactcentrum aan. Om geluidsoverlast tegen te gaan en ons huisvestingsdoel ‘goed kunnen werken’ na te streven, zal deze ruimte in 2024 worden vergroot. Hierdoor zal de akoestiek verbeteren, wordt overlast voorkomen en is er sprake van een omgeving met een prettige spraakverstaanbaarheid.

De kantoorlocatie Aldenhof was tot begin 2023 de thuisbasis van project Toby. Medio 2023 tekenden Talis, Lindenberg Cultuurhuis, Bindkracht10, SLAK Ateliers en het Wijkplatform Aldenhof een intentie-overeenkomst om te komen tot een nieuwe invulling waarbij buurtbewoners terecht kunnen voor ontmoeting, cultuur en activiteiten. Uiterlijk 1 april 2024 moet er duidelijkheid zijn over de nieuwe invulling. Voorlopig wordt de locatie tijdelijk verhuurd.

6.4 Algemene bedrijfsvoering

Informatisering en digitalisering

Dit jaar stond in het teken van het in gebruik nemen van het nieuwe bedrijfssysteem, Tobias365. Collega's moesten leren werken met het nieuwe systeem, wat veel tijd en energie kostte. Ook zijn alle processen nu minstens één keer doorlopen, waarin logischerwijs na de livegang veel energie gestopt is in de huurverhoging en de servicekostenafrekening. Inmiddels zijn we een jaar verder en vinden de meeste collega's hun weg in het systeem en zijn we gaandeweg de beheerfase ingegaan. De kerngebruikers pakken hun rol als het gaat om het inwerken van nieuwe collega's en dienen als vraagbaak voor collega's. De proces- en informatieanalisten ondersteunen de kerngebruikers en bouwen ondertussen aan hun kennis van Tobias365. We werken met verplichte updates van het systeem, dit is nieuw voor ons. Via deze updates worden issues opgelost en nieuwe functionaliteit uitgeleverd.

Dit jaar werden stappen gezet in de ontwikkeling van het partnerschap met Aareon, de leverancier van Tobias365. Op zowel operationeel, tactisch als bestuurlijk niveau waren er overleggen en afstemmingsmomenten. We zijn aangesloten bij de gebruikersgroep van Tobias365 omdat we het belangrijk vinden aan de juiste tafels mee te praten. En we bouwden aan een netwerk van woningcorporaties op dit gebied.

Naast het leren werken met een nieuw systeem, de beheerfase, de ontwikkeling van de relatie met Aareon en een netwerk, zijn er nog meer belangrijke mijlpalen gelinkt aan Tobias365:

/ Het klantportaal ging live in september. Huurders kunnen nu veel zaken online regelen. De huurders zijn hiervoor gefaseerd aangeschreven met een persoonlijke inlogmogelijkheid. Er was tijdens de implementatie en livegang veel aandacht voor het goed vastleggen van contactmomenten. Medewerkers zijn daarnaast voorbereid op de afhandeling van vragen en andere acties vanuit Mijn Talis. Ook onze RGS-partners en meldkamer werden hierin meegenomen. Mijn Talis is een mooie toevoeging aan onze dienstverlening. De komende maanden blijft er aandacht voor het vastleggen van contactmomenten, het oppakken van acties of vragen door medewerkers, hoeveel huurders gebruik maken van Mijn Talis en de kwantiteit en kwaliteit van de reparatieverzoeken.

/ De koppeling met de systemen van RGS-partners. Een groot voordeel van het werken met Tobias365 is dat de systemen van onze RGS partner gekoppeld kunnen worden met ons eigen systeem via de zogeheten Mareon koppeling. Via deze koppeling kunnen opdrachten, status van opdrachten en facturen automatisch uitgewisseld worden. Dit leidt tot minder handmatig werk, efficiëntie en betere informatievoorziening richting ons en de huurder. Inmiddels werken nu twee van de vier RGS partners via deze koppeling (Talen en Quadrant). De koppeling met De Variabele en Ariëns staan op de planning. Hiervoor zijn we afhankelijk van de RGS partners, hun systemen en hun ICT-leveranciers.

/ In maart startten we met de implementatie van de dashboards met stuurinformatie. Inmiddels is een flink aantal in gebruik of bijna in gebruik. Zo hebben we de beschikking over stuurinformatie Verhuur, Leefbaarheid, Dagelijks Onderhoud en Basisinformatie over onze eenheden. Het dashboard met Huurachterstanden en Financieel beheer zijn bijna live. We werken met standaard dashboards. Daar waar meer verdieping nodig was om te kunnen sturen, werd deze aangebracht. Komend jaar staan de dashboards met stuurinformatie over Planmatig onderhoud, Verkopen en Klanttevredenheid op de planning.

We kunnen met trots zeggen dat we de afgelopen jaren hard werkten om onze ICT-visie te realiseren en dat dit gelukt is. In 2024 evalueren we de ICT-visie en stellen we een nieuwe op.

Informatiebeveiliging was een ander belangrijk speerpunt in 2023. We pakten dit onderwerp op samen met een gespecialiseerde partij. We gebruiken als uitgangspunt de normen die in woningcorporatieland en de door de Nederlandse (semi-)overheid als standaard gezien worden.

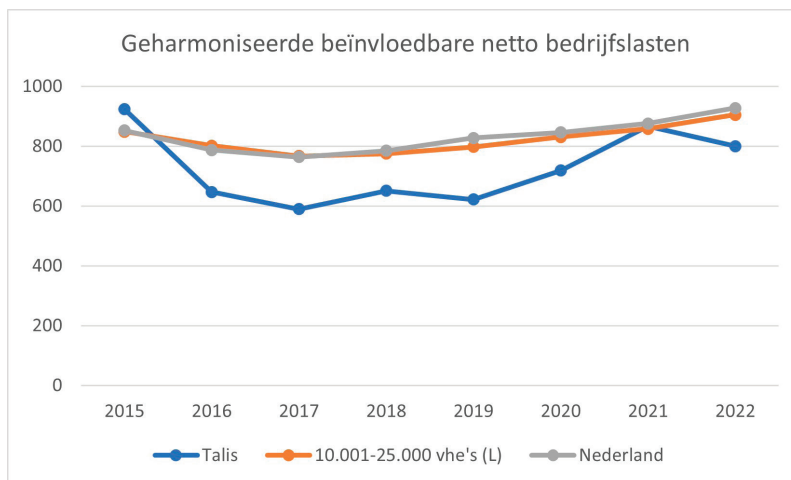
Met het afronden van 'Toby' kwam er meer ruimte voor andere projecten. Zo worden er onder andere projecten gestart op het gebied van (verbeterde) automatisering van de MJOB, het personeelssysteem Cobra, een inzetplanningssysteem, en de inzet van robotisering binnen onze bedrijfsvoering. Twee projecten, die in de begroting waren opgenomen, zijn niet uitgevoerd of opgestart. Het gaat om de selectie en implementatie van een Kennisbank en een plan om de digitale vaardigheden te verbeteren met behulp van de SLIM academie. Deze zijn doorgeschoven naar volgend jaar.

Salto

In februari werd duidelijk dat de database van Salto nagenoeg vol zit. Salto beheert de bekende (uitgegeven) en onbekende (verloren) buttons van ons hele sluitsysteem. Dit betreft zowel de algemene toegangsdeuren bij complexen als onze kantoren. We startten de vervanging kleinschalig om ervaringen met o.a. de communicatie, de gebruikers in- en extern, de belevingen bij huurders en de voortgang te monitoren. Tijdens de pilot bij een viertal complexen bleek dat de kleinschalige inname van herbruikbare buttons de grotere uitgiftevraag bij verhuur niet kon bijbenen. Om die reden en de erg positieve ervaringen in de pilot werd besloten om al dit jaar de systemen bij nog drie complexen te vervangen. De uitrol van de overige (hoogbouw)complexen loopt nog tot in 2025.

Bedrijfslasten

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 corporaties met eenzelfde grootheidsklasse (L) en het gemiddelde van alle woningcorporaties samen. Daarbij is te zien dat wij beter scoorden dan het landelijk gemiddelde. In het meest recente benchmarkjaar 2023 (verslagjaar 2022) bedroegen onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten € 800 per verhuureenheid, ten opzichte van een sectorgemiddelde van € 928. Wanneer we de bedrijfslasten vergelijken met corporaties met eenzelfde grootheidsklasse (L), zien we dat we lager dan het gemiddelde van € 905 scoorden. Wij behaalden een 'A' op bedrijfslasten in de Aedes-benchmark tegenover een 'B' in voorgaand jaar, die met name het gevolg was van eenmalige fusiekosten.



Belastingen en heffingen

We zien een toename van de vennootschapsbelasting. Over het jaar 2023 betaalden we een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting van € 8,37 miljoen aan de Belastingdienst. Voor de komende jaren verwachten we ook aanzienlijke bedragen te moeten betalen aan vennootschapsbelasting als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing waardoor de fiscale winst verhoogd wordt (de verhuurderheffing is immers niet langer een fiscale aftrekpost). Daarnaast is afgesproken dat de vrijgekomen gelden door afschaffing van de verhuurderheffing ingezet wordt voor verduurzaming en nieuwbouw. Dit betreft investeringsuitgaven die niet aftrekbaar zijn. Door de invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019 (ATAD) hebben we ultimo 2022 een saldo van circa € 28,59 miljoen aan niet te verrekenen rente. Voor het jaar 2023

worden wij door de ATAD naar verwachting voor circa € 1,63 miljoen beperkt in renteaftrek, wat neer komt op circa € 400.000 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 bedroeg 0,1722% (t.o.v. 0,188% in 2022) en in Wijchen 0,0998% (t.o.v. 0,1074% in 2022). Ondanks het feit dat het OZB-percentages is verlaagd, zijn we wel meer OZB gaan betalen door de aanzienlijke WOZ-waardestijging met peildatum 1 januari 2022. De belastingdruk is daarmee een belangrijke zorg voor ons. Met gemeenten voeren wij gesprekken over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sectoraal niveau blijven we gesprekken met de Rijksoverheid voeren over de belastingdruk voor woningcorporaties, die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

In 2023 vond er daarnaast een boekenonderzoek door de Belastingdienst plaats op de volgende drie onderdelen: de Verhuurderheffing 2022, de fiscale kwalificatie van onderhoud en verbetering in de aangifte vennootschapsbelasting 2020 en de onderhoudsvoorziening 2020. Eind december is door de Belastingdienst te kennen gegeven dat alle onderdelen akkoord zijn bevonden en er geen naheffing zal plaatsvinden. Voor de onderhoudsvoorziening betekent dit dat we voornemens zijn om een VSO te sluiten in afwachting van de gerechtelijke procedure die hieromtrent loopt. De formele afwikkeling van dit boekenonderzoek zal naar verwachting begin 2024 plaatsvinden.

Financieringslasten

De rentetarieven voor nieuwe leningen op de kapitaalmarkt stegen de afgelopen twee jaar sterk. Doordat we voor de uitoefening van onze volkshuisvestelijke taken sterk afhankelijk zijn van externe financiering, kan een aanhoudende hogere rentestand ervoor zorgen dat onze operationele kasstromen afnemen wanneer de financieringslasten er een groter onderdeel van uitmaken. Onze ambities zorgen er bovendien voor dat we de komende jaren verwachten nieuwe financiering nodig te hebben, bovenop herfinanciering vanwege aflopende leningen. Vooralsnog is de impact van de gestegen rente beperkt, doordat slechts een klein deel van ons lening volume jaarlijks onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden.

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, zodat 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 formuleerden wij de relevante strategische risico's:

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Het risico van veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld. De horizon van dit speelveld is relatief kort, waardoor de besluitvorming in korte tijd sterk kan fluctueren. Talis kan zo geconfronteerd worden met een gebrek aan tijd en continuïteit om haar 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. Dit mede als gevolg van o.a. het strenger toezicht op de fiscale behandeling van onderhoud- en verbeterkosten en de beperking van de renteaftrek (ATAD).

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 nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Ook dalen door overheidsingrijpen de huuropbrengsten.

Betaalbaarheid huurder onder druk

Het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan. Op een gegeven moment zit er een plafond op verdere huurstijgingen, waardoor de verdien capaciteit nog verder onder druk komt te staan. De duurzaamheidsplannen zouden op termijn de energierekening van de huurder moeten verlagen.

Voortgang en uitkomsten interne audits

Voorafgaand aan het jaar stelt de Adviseur AO/IC een auditjaarplan op, dat wordt vastgesteld door het Bestuur en wordt besproken in de auditcommissie. Het doel van deze audits is het Bestuur en de rvc een onafhankelijk beeld te geven over de kwaliteit van de interne beheersing. Het auditjaarplan is gebaseerd op de risicoanalyse en op actuele ontwikkelingen. De uitkomsten van de audits worden gerapporteerd aan de proceseigenaar, Procescontrollers, Controller, het Bestuur en de rvc. De interne toetsing toont aan of we onze risico's adequaat beheersen en draagt bij aan procesverbetering en risicobeheersing.

In 2023 is het auditjaarplan niet volledig uitgevoerd. Onder andere personele wijzigingen en de implementatie van Tobias365 zorgden tijdelijk voor verminderde capaciteit. Daarnaast verschoof een aantal audits naar 2024 omdat de implementatie van het nieuwe of gewijzigde proces nog niet was afgerond. Bij de keuze voor het wel of niet uitvoeren van een audit is gekeken naar risico, capaciteit en de status van het proces. In 2023 werden audits uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, autorisaties van Tobias365, pensioenen en energielabeling. Op basis van geconstateerde tekortkomingen zijn verbeteracties opgesteld. De managers gaan aan de slag met deze verbeteracties en de status van deze verbeteracties wordt periodiek gemonitord.

7

Verslag raad van commissarissen

In dit verslag geven wij aan hoe wij als raad van commissarissen (rvc) in 2023 toezicht hielden op het bestuur en de besturing van Talis en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur (rvb) en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren en de kwaliteit van het bestuur en de besturing.

7.1 Verslag raad van commissarissen Talis

Het reglement raad van commissarissen Stichting Talis waarborgt de onafhankelijkheid van de raad. Het voorziet in de procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen voor de woningcorporatie en/of leden van de 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 een gesprek met ons over het algemene functioneren van Talis en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Voor de uitvoering van onze taken laten wij ons informeren door de raad van bestuur en ondersteunen door de bestuurssecretaris. Wij overleggen twee keer per jaar met de ondernemingsraad en de huurdersverenigingen Accio en Omslag. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten handvatten.

Deze instrumenten zijn onder andere:

- / ondernemingsplan en strategisch vastgoedbeleid;
- / woningwetvoorschriften ;
- / rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen;
- / accountantscontrole;
- / begroting, managementrapportages, jaarverslag, treasury jaarplan;
- / financieel reglement, investeringsstatuut, treasury statuut en fiscaal statuut;
- / privacybeleid en privacyverklaring;
- / benchmarks in de sector

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

Talis voldoet op vrijwel alle punten aan de Governancecode 2020 en hanteert op twee punten een eigen lijn: Wij kiezen niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijskomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een passende setting belanghouders te ontmoeten. Wij hanteren geen eigen integriteitreglement en onderschrijven de gedragscode van Talis. 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 2023 traden twee rvc-leden reglementair af: één per 1 februari en één per 1 juni 2023. Eén rvc-lid nam het besluit om terug te treden per 1 januari 2024 (zie alinea Integriteit). Per 19 juni 2023 is één nieuw rvc-lid benoemd.

Deskundigheidsbevordering

Wij hebben ons op basis van de Governancecode verplicht jaarlijks PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar. Wij hebben in 2023 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

De heer B. (Bram) Peperzak	
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. Relevante nevenfuncties / voorzitter Energiecoöperatie Leur en omstreken U.A; / voorzitter raad van commissarissen Windpark Nijmegen-Betuwe B.V. / voorzitter raad van commissarissen Zonnepark De Grift B.V.	
PE-punten 2023	5
Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit	
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. Relevante nevenfuncties: / voorzitter van de Provinciale Commissie Leefomgeving, adviescommissie voor PS en GS provincie Utrecht; / lid raad van Toezicht Welzijnsgroep Midden Nederland; / bestuurslid Dress for Succes Regio Utrecht; / lid Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Apeldoorn.	

/ penningmeester Stichting Vrijheidsmuseum, Groesbeek; / bestuurslid Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum, Groesbeek.	
PE-punten 2023	7
De heer J.A.J.G. (Jan) van Baars	
Op voordracht van de huurders benoemd van 1 december 2018 tot 1 december 2022 als lid rvc WoonGenoot. Per 1 januari 2022 door de fusie WoonGenoot en Talis lid rv Talis. Herbenoemd van 1 december 2022 tot 1 december 2026. Lid van de auditcommissie vanaf 1 december 2022.	
Relevante nevenfuncties:	
/ voorzitter raad van commissarissen vereniging HDN, Utrecht; / lid advisory board van Fortrum; / lid raad van commissarissen Nationale Hypotheek Garantie, Utrecht; / lid raad van commissarissen Woningcorporatie Destion, Genneep; / voorzitter raad van commissarissen Daelmans Vastgoed Groep, Maastricht.	
PE-punten 2023	5
Mevrouw S.M.E. (Sylvie) Deenen	
Sectordirecteur Economie en Handel ROC Aventus in Apeldoorn, Deventer en Zutphen Op voordracht van huurders benoemd van 25 augustus 2020 tot 25 augustus 2024. Is op eigen verzoek afgetreden als lid rvc Talis per 1 januari 2024. Lid van de auditcommissie vanaf 5 november 2020. Voorzitter van de auditcommissie vanaf 1 december 2022.	
Relevante nevenfuncties:	
/ lid raad van toezicht HAVO Notre Dame des Anges Ubbergen; / lid raad van toezicht Ondernemershuis Deventer; / bestuurslid Stichting Praktijk Leren Amersfoort.	
Overschot PE-punten 2022	5
PE-punten 2023	-
De heer C.J.M.T. (Corneel) Jonkers	
Eigenaar Project BO. Bennoemd van 19 juni 2023 tot 19 juni 2027. Reglementair te herbenoemen van 19 juni 2027 tot 19 juni 2031.	
Relevante nevenfuncties:	
/ geen relevante nevenfuncties	
PE-punten 2023	12

Vergaderingen

In 2023 vergaderden wij vijf keer regulier. In alle vergaderingen waren we voltallig aanwezig. 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 2022, de begroting 2024 en het treasury jaarplan 2024. Tijdens de reguliere vergaderingen kregen de volgende onderwerpen onder andere aandacht:

- / personele wijzigingen in rvc en rvc; jaargesprekken;
- / projectscan Fakton;
- / gesprek potentiële projecten i.k.v. 'doorbouwen in dure tijden': o.a. Metterswane;
- / gesprek over overwaarde;
- / gesprek over strategische risico's i.a.v. de heer prof.dr. Ira Helsloot;
- / warmtenet Dukenburg i.r.t. project Zwanenveld;

- / gesprek over leefbaarheid;
- / gesprek over landelijke verkiezingen: wonen en bestaanszekerheid;
- / jaarlijkse huurverhoging;
- / jaarlijkse biedingen en prestatieafspraken 2024 gemeente Nijmegen en Wijchen
- / evaluatie Binder
- / visitatie 2020 - 2023
- / jaarlijkse governance; check op actualiteit juridische/ kaderstellende documenten
- / diverse investeringsbesluiten (sloop)nieuwbouw: Metterswane (i.a.v. wethouder Drs. Vergunst); actualisering investeringsbesluit Veld 10 Hof van Holland; vernieuwbouw Diepvoorde en Planetenstraat Driestroom; de Ark; Huurlingsedam fase 4;
- / diverse investeringsbesluiten grootonderhoud: Zwanenveld; Cluster 2116 Wijchen Noord Oude Pas; cluster 21040 Homberg PeGe; Zwanenveld;
- / aankoop flexwoningen Klapstraat Wijchen.

Hiernaast namen wij kennis van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2022, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes benchmark 2022.

Naast deze reguliere vergaderingen vonden niet-reguliere thematische vergaderingen en bijeenkomsten met de voltallige rvc plaats. In januari was de directeur Groene Metropool Regio (GMR) mevrouw Drs. Tiemens uitgenodigd bij de rvc. In april was een extra rvc-vergadering over het besturingsmodel van Talis en in mei was een extra rvc-vergadering. Beide in de context van het aftreden van mevrouw Lubbers als lid rvc per 1 april 2023 (zie tekst onder remuneratiecommissie). In augustus vond een gezamenlijke kennisbijeenkomst plaats met rvc-leden van Woonwaarts over het warmtenet verzorgd door de heer Ir. Noy van Atriensis. En in september was een kennisbijeenkomst over waardeontwikkeling. Ook was in september een extra rvc-overleg over 'Onderzoek vastgoedbezit en verhuur' (zie alinea Integriteit). Naast deze extra bijeenkomsten zijn bijeenkomsten geweest met een delegatie van de rvc. Denk aan: het opleverfeest van de projecten La Verna en Jerusalem; een toelichting op het nieuwe klantportaal van Talis; kennismaking met de rvc's van de corporaties van WoonKr8; en tot slot, op initiatief van de Aw, vond een gesprek plaats met een delegatie van de rvc.

Projectendag

Jaarlijks wordt een Projectendag raad van commissarissen georganiseerd. 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. Eind mei vond de Projectendag 2023 plaats. De bezochte projecten spelen in op ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo zijn we langs Alba in Wijchen geweest, waar we bouwen voor de buurt. Met NDW21 realiseren we flexibele woningen in samenwerking met andere woningcorporaties. We hebben de tijdelijke opvang van vluchtelingen op de Winkelsteeg bezocht en zijn daar bijgepraat door Bindkracht10 en gemeente Nijmegen. We spraken met de zorgpartijen Driestroom op de Planetenstraat en ZZG op de Veenhof. Ook hebben de Van Peltlaan aangedaan waar een appartementencomplex met levensloopgeschikte woningen gebouwd wordt. We werden ontvangen door twee huurders die hun ervaringen deelden over deelname aan 'woningdelen'.

Kerncommissies

De raad van commissarissen stelde twee commissies in: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

Auditcommissie

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

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

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

De Auditcommissie bestond in 2023 uit mevrouw Deenen (voorzitter) en de heer van Baars. De commissie is in 2023 zeven keer (incl. 2 extra ingelaste vergaderingen) 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;
- / Tax Control Framework;
- / huurachterstanden;
- / projectenscan van Fakton;
- / landelijke prestatieafspraken;
- / project Toby
- / diverse investeringsbesluiten (ver)nieuwbouw (de Ark, Metterswane, Planetenstraat, Oude Klapstraat en Diepvoorde) en groot onderhoud (Wijchen-Noord Oude Pas, Zwanenveld en Homberg).

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft als taak de werving, selectie en het vervullen van de werkgeversrol voor de raad van 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 bestond in 2023 uit de heer Peperzak (voorzitter) en mevrouw de Wit (lid).

Het jaargesprek van beide leden van de raad van bestuur met de remuneratiecommissie over het jaar 2022 heeft 23 februari 2023 plaatsgevonden. De gesprekken zijn individueel gevoerd. Aspecten die aan de orde kwamen waren onder andere besturingsfilosofie, persoonlijke ontwikkeling en bestuurlijke

samenwerking. Voorafgaande aan de gesprekken heeft de remuneratiecommissie met interne 360 graden feedback beelden verzameld. Het bestuur heeft informatie gedeeld met het management over het gesprek. In 2023 nam Talis afscheid van het lid rvb mevrouw Lubbers. Na haar vertrek heeft de rvc de keuze voor een tweehoofdige rvb na zorgvuldig gesprek (her)bevestigd. In goed overleg met de voorzitter rvb heeft de rvc ingestemd met een tijdelijk eenhoofdige rvb. Met hulp van Werving en Selectiebureau Public Spirit is vervolgens de zoektocht gestart naar een nieuwe bestuurder. De procedure is met inbreng van het MT en de or vormgegeven. De vacature is in het eerste kwartaal van 2024 ingevuld door mevrouw Lentjes-De Bruin.

De rvc nam na twee benoemingsperioden afscheid van de heer Van Duren per 31 mei 2023. Per 19 juni 2023 kon de rvc zijn opvolger in de raad, de heer Jonkers, met instemming van de Aw definitief benoemen.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de rvc vond in 2023 plaats op 11 december. Na een zorgvuldige schriftelijke voorbereiding heeft de rvc van gedachten gewisseld over haar eigen functioneren. Hierbij lag de focus op de doorlopen wervingsprocessen, het afscheid van een lid rvb en de werving en het inwerktraject van twee nieuwe commissarissen. Daarnaast is uiteraard ook gesproken over het inhoudelijk functioneren van de rvc en de onderlinge verhoudingen in relatie tot de verschillende expertises.

Integriteit

Eén rvc-lid nam het besluit om terug te treden per 1 januari 2024. Deze commissaris verhuurt vastgoed in het werkgebied van Talis. Talis heeft in juni de activiteiten van de betreffende commissaris langs de bestaande governance lijnen getoetst. Hieruit bleek dat er geen sprake was van belangenverstrengeling. Daarnaast is advies ingewonnen bij universitair hoofddocent ethiek de heer Dr. Marcel Beckers. Binnen een extra rvc-overleg in september heeft de betreffende commissaris aangegeven dat zij het besluit heeft genomen om terug te treden als lid rvc om elke mogelijke schijn van belangenverstrengeling te voorkomen.

Relatie met de belanghebbenden

Een delegatie van de rvc en het bestuur hadden een bijeenkomst met huurdersvereniging Accio in april. Er is gesproken over het jaarverslag 2022, het werkplan en de begroting 2023 van Accio, huurbeleid en communicatie. De samenwerking met Omslag en Talis kwam aan bod. Ook is gesproken over de beperkte omvang van het huidige bestuur Accio.

In juni was de bijeenkomst met huurdersvereniging Omslag. Er is gesproken over het jaarverslag 2022, werkplan en begroting 2023 van Omslag. Daarnaast was het gesprek vooral toekomstgericht, denk aan de nieuwe bestuurder, (mondiale) ontwikkelingen als inflatie en stikstof en de samenwerking met Omslag, Accio en Talis.

In november was een gezamenlijke bijeenkomst van een delegatie van de rvc, Accio en Omslag. Er is stil gestaan bij betaalbaarheid en huurbeleid, én bij de onderlinge samenwerking van Omslag en Accio.

Een delegatie van de rvc was twee keer aanwezig bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad (mei en oktober), waarbij stil werd gestaan bij het terugtreden van mevrouw Lubbers per 1 april (zie tekst onder remuneratiecommissie) en de topstructuur van Talis. Ook sociale veiligheid in relatie tot de open entree van het kantoorpand, de eigen or-organisatie en verlofsparen waren onderwerpen van gesprek.

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 adviesregeling⁶. Het remuneratiebeleid wordt jaarlijks gecheckt op actualiteit en indien noodzakelijk aangepast. Jaarlijks worden kengetallen geactualiseerd, waaronder de WNT-indexatie. Binnen de kaders van dit beleid vindt de vergoeding van leden rvc en de bezoldiging van de rvc 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.

⁶ We hebben geconstateerd dat de niet-bindende adviesregel VTW over de hoogte van de bezoldiging ongewild met een klein bedrag is overschreden, doordat bij een aftredend lid de bezoldiging is uitbetaald naar rato van het aantal

8

Financieel beleid en beheer

De financiële resultaten van 2023 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 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 2023 af met een negatief jaarresultaat van circa € 221,7 miljoen (2022: € 25,4 miljoen positief). Het verlies wordt ten laste gebracht van de algemene reserve. Het negatieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermindering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Bedrijfsopbrengsten	122.855	129.723	122.228
Bedrijfslasten	141.024	103.162	124.979
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>-18.169</i>	<i>26.561</i>	<i>-2.751</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-185.872	96.073	43.589
Financiële baten en lasten	-10.206	-10.188	-10.445
<i>Jaarresultaat voor belastingen</i>	<i>-214.247</i>	<i>112.446</i>	<i>30.392</i>
Belastingen	-7.496	-7.992	-4.969
<i>Jaarresultaat na belastingen</i>	<i>-221.743</i>	<i>104.454</i>	<i>25.423</i>

(Bedragen x € 1.000)

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Voor inzicht in het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering laten we mutaties vanuit de woningverkoop, waardering van de vastgoedportefeuille, de onrendabele investeringen en de effecten vanuit belasting latenties en vennootschapsbelasting buiten beschouwing. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een positief saldo van € 32,0 miljoen (2022: € 22,8 miljoen positief).

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (exclusief woningverkoop)	121.054	118.582	2.472
Bedrijfslasten (exclusief onrendabele investeringen)	-78.867	-85.381	6.515
Financiële baten en lasten	-10.206	-10.445	239
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	31.980	22.755	9.225

Uitgaven (x € 1.000)

Het verschil tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2023 ten opzichte van 2022 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving + = voordelig verschil; - = nadelig verschil	Realisatie 2023 t.o.v. 2022
Huuropbrengsten	+ 1.579
Overige opbrengsten	+ 892
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>+ 2.471</i>
Hogere personeelslasten	- 566
Lagere onderhoudskosten	+ 264
Hogere leefbaarheidsuitgaven	- 266
Hogere beheerkosten	- 381
Lagere zakelijke lasten en heffingen	+ 9.331
Hogere overige bedrijfslasten	- 1.868
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>+ 6.515</i>
Rente baten en lasten	+ 239
Totaal	+ 9.225

(Bedragen x € 1.000)

8.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. Het jaar 2023 kenmerkt zich door grote onzekerheden in de beleggersmarkt. De sterk opgelopen rente maakt dat de rendementseisen van beleggers stijgen. De onzekerheid omtrent de (huur) woningmarkt(beleid) in Nederland maakt dat beleggers terughoudender worden. Daarnaast heeft de verplichte huurverlaging die we van de overheid hebben moeten doorvoeren ook geleid tot een daling van de waarde van ons bezit. Voor onze woningportefeuille heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd, ondanks dat we circa € 84 miljoen aan waarde hebben toegevoegd door opgeleverde nieuwbouw. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is uiteindelijk met € 107 miljoen afgenomen naar een waarde € 2.658 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 4%.

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 2022 afgenomen met € 90 miljoen en bedraagt per 31 december 2023 € 1.226 miljoen. De daling van de beleidswaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de stijging van de onderhoudsnorm en de disconteringsvoet.

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 2023 is in totaal € 1.345 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.547 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 waarderen 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 huisvestering 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 maakten een inschatting 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 € 1.432 miljoen. Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

8.5 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2023 is de begroting voor 2024 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2025 tot en met 2028. In de begroting zetten we ons huurbeleid voort en investeren we, net als in de voorgaande jaren, een aanzienlijk bedrag in het verbeteren van onze woningen, nieuwbouw en duurzaamheid. Uit de begroting en de meerjarenprognose blijkt dat onze financiële positie gezond is. Maar de grote opgaves, die voortkomen uit de nationale prestatieafspraken in combinatie met de verslechterde marktomstandigheden, maken dat we interen op onze financiële middelen.

Toch 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 rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's. We verwachten op de langere termijn keuzes te moeten maken in de verschillende opgaven die we hebben op basis van wat financieel mogelijk is.

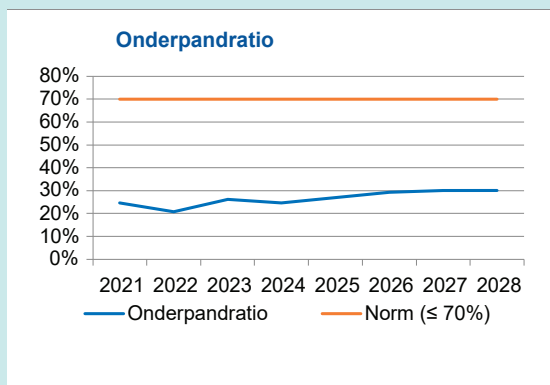
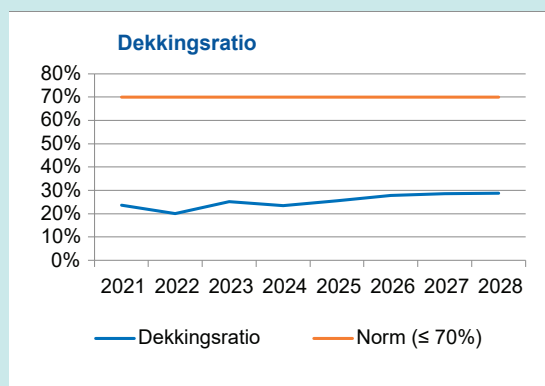
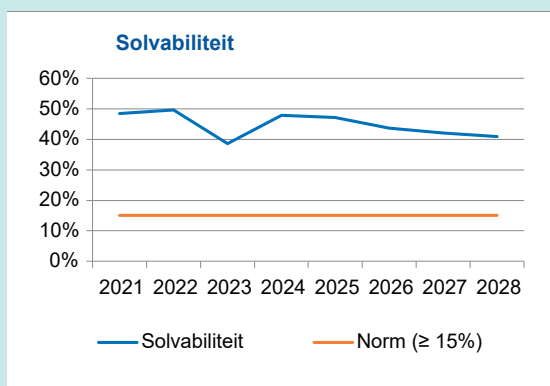
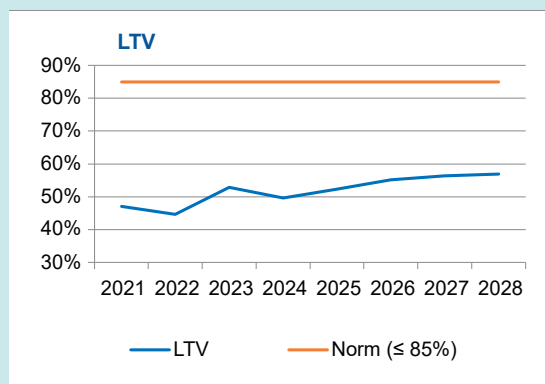
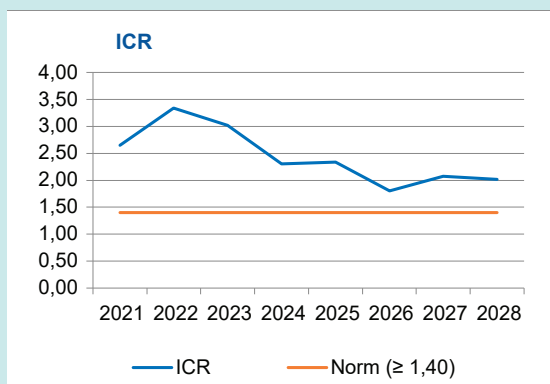
8.6 Financiële sturingsvariabelen

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 houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. In haar rol richt de Aw zich niet alleen op het financiële toezicht, maar ziet ze ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. Naast de Aw is ook de beoordeling van het WSW van belang. Het WSW bepaalt in grote mate de financiële continuïteit door de bereidheid om borgingsfaciliteit toe te kennen aan een corporatie waardoor financiering aangetrokken kan worden.

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

De financiële ratio's zijn doorgerekend en de uitkomsten staan weergegeven in de volgende grafieken. De ratio's voor 2024-2028 zijn gebaseerd op de doorrekeningen uit de begroting en de meerjarenprognose.

Zoals kan worden opgemaakt uit de volgende grafieken voldoen we in meerjarig perspectief aan de gestelde normen. We verwachten de komende jaren dan ook 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 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 ruim aan de 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

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

8.7 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

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 voeren.

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 2022 en dus op de begroting 2023 en meerjarenprognose 2024-2027. De uitkomsten staan in de onderstaande tabellen.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB (bedragen x € 1.000)						
	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Nijmegen	118.823	169.002	94.011	127.585	4.080	4.114
Wijchen	312.177	438.998	246.989	331.415	10.720	10.686
Totaal	431.000	608.000	341.000	459.000	14.800	14.800

(Bedragen x € 1.000)

Indicatieve bestedingsruimte DAEB

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB (bedragen x € 1.000)				
	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Wijchen	10.642	22.932	8.188	11.841
Nijmegen	27.958	59.568	21.512	30.759
Totaal	38.600	82.500	29.700	42.600

(Bedragen x € 1.000)

Indicatieve bestedingsruimte niet-DAEB

De indicatieve bestedingsruimte van de DAEB-tak is gedaald ten opzichte van vorig jaar. De lagere IBW is voornamelijk het gevolg van de verslechterde marktomstandigheden. De sterk gestegen rente en de hogere kosten waar we mee geconfronteerd worden bij projecten zorgen ervoor dat onze capaciteit voor de toekomst, uitgedrukt in de IBW, is gedaald.

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.

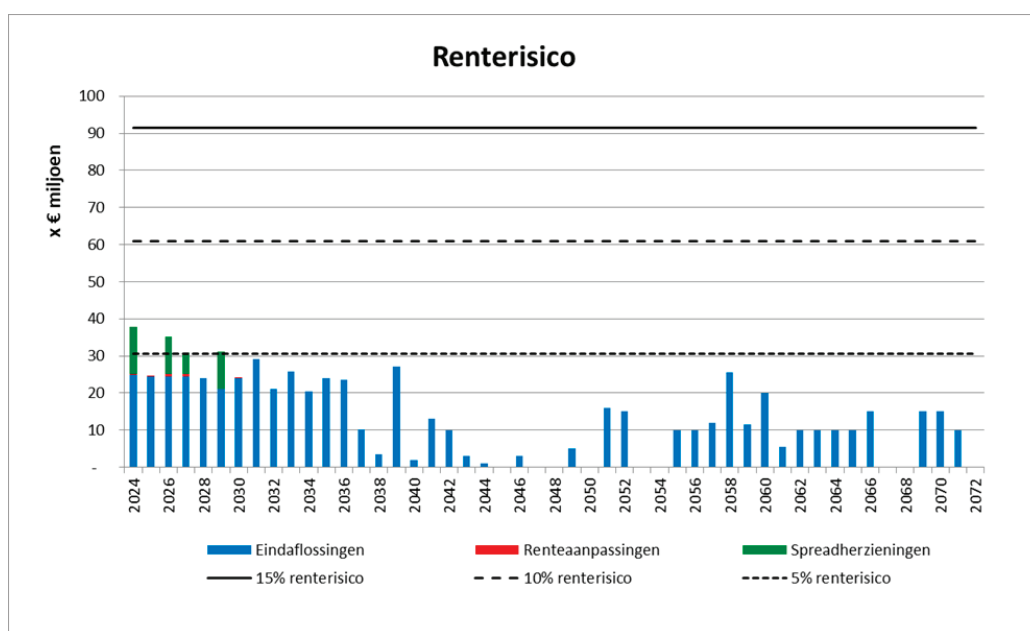
Het Reglement Financieel Beleid en Beheer betreft een overkoepelend reglement, waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. In ons treasurystatuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. Alle treasuryactiviteiten 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 2023

De omvang van de lening portefeuille nam in 2023 toe met € 63 miljoen. Eind 2023 bedraagt onze totale lening portefeuille circa € 659 miljoen (2022: € 596 miljoen). In 2023 zijn nieuwe, door het WSW geborgde leningen voor een totale hoofdsom van € 102 miljoen gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de financiering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit en de herfinanciering van aflopende leningen voor een bedrag van € 36 miljoen. In 2023 hebben we de uitgangspunten voor nieuwe financiering besproken en opnieuw tegen het licht gehouden. De uitkomsten hiervan hebben we vastgelegd in een afwegingskader dat zal worden gebruikt bij het aantrekken van toekomstige financieringen.



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.

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.

Verhuurdersheffing

Vanaf 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Waar dit enerzijds leidt tot een forse lastenverlichting, zien we tegelijkertijd dat de afschaffing zorgt voor een verhoging van onze fiscale winst doordat de verhuurderheffing niet langer een fiscale aftrekpost is. Hierdoor zal de te betalen vennootschapsbelasting aanzienlijk hoger liggen.

Saneringsheffing

In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op steun vanuit het WSW als uitvoerder van de saneringstaak. De steun van het WSW wordt bekostigd uit middelen die zijn opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. In 2023 hoefden woningcorporaties geen bijdrage aan het saneringsfonds te storten.

Obligoheffing en obligolening

Vanaf 2021 heeft het WSW een jaarlijkse obligoheffing geïntroduceerd die voortkomt uit het strategisch programma om het borgingsstelsel te versterken. Jaarlijks kan het WSW maximaal 0,34% van het geborgde lening volume heffen. In 2023 bedroeg de obligoheffing € 0,8 miljoen.

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

Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2021 ingediend. De aangiften vennootschapsbelasting 2019 en 2020 zijn formeel definitief vastgesteld door de Belastingdienst, met daarbij de aanvullende opmerking dat er voor de onderhoudsvoorziening 2020 nog een boekenonderzoek gaande is dat mogelijk nog invloed heeft op de vennootschapsbelastingpositie voor 2020. Dit boekenonderzoek is in 2023 gestart en we verwachten dit begin 2024 te kunnen afronden. Het boekenonderzoek ziet op het vormen van de onderhoudsvoorziening, het fiscale onderscheid tussen onderhoud en verbetering en de verhuurderheffing 2022. 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. Hiertoe ligt er reeds een concept tekstvoorstel. Vooralsnog is de onderhoudsvoorziening in de aangiften vennootschapsbelasting vanaf 2016 (al dan niet via bezwaar) gevormd. In de fiscale positie gaan we uit van een te vormen onderhoudsvoorziening per 2020 van € 39,2 miljoen conform het uitgevoerde boekenonderzoek en de concept tekst van de toegezonden (naar verwachting af te sluiten) VSO.

De aangifte vennootschapsbelasting 2022 is onderhanden en zal in 2024 binnen de geldende termijn worden ingediend. In 2023 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst. Deze voorlopige aanslag hebben we herzien naar een hoger bedrag op basis van onze

fiscale meerjarenprognose.

De politieke discussie rondom de toenemende belastingdruk en daardoor het bemoeilijken van de cruciale rol van woningcorporaties bij de aanpak van de wooncrisis volgen we aandachtig. Eind september jl. is in de Tweede Kamer een motie aangenomen over de afschaffing van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Hoewel we ons afvragen of deze maatregel daadwerkelijk doorgevoerd zal worden, blijven we zowel lokaal als sectoraal aandacht vragen voor de hoge belastingdruk die woningcorporaties raakt en daarmee onze beperktere investeringscapaciteit.

Fiscale beheersing

Zoals voorgaand opgenomen blijft onze belastingdruk, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, aanzienlijk. Met de maatschappelijke opgaven die wij mede in het kader van de Nationale Prestatie Afspraken hebben liggen, kijken wij (nog) scherper naar onze fiscale beheersing. 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. 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 (met betrekking tot fiscaliteit) van mensen in onze organisatie te sturen.

In 2023 is het three-lines-of-defense model ook voor de fiscaliteit verder ingevuld. De uitvoering is meer neergelegd in de primaire processen. De adviseur control pakt hierbij voornamelijk de tweede-lijns-controle en de interne fiscalist is meer opgeschoven naar de derdelijns-controle. Daarnaast zijn diverse fiscale eerstelijns-controles nader ingebed in ons primaire systeem Tobias365, bijvoorbeeld ten aanzien van de Btw- en WKR-administratie.

Het jaar 2023 kenmerkt zich in fiscaal opzicht ook in het eerste jaar dat de VSO2 niet meer geldt voor woningcorporaties. Deze VSO2 was gesloten na de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting die per 1 januari 2008 is ingegaan voor woningcorporaties. De gevolgen van de afschaffing van de VSO2 zijn gezamenlijk met onze fiscaal adviseur inzichtelijk gemaakt, er zijn keuzes gemaakt in de verwerking van bepaalde posten en dit is als zodanig verwerkt in de fiscale positie. De afschaffing van VSO2 heeft voor het jaar 2023 geen grote gevolgen op de fiscale positie van Talis.

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.

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

Onderdeel van risicomanagement is het implementeren van en sturen op ‘zachte’ en ‘harde’ beheersingsmaatregelen om (fraude) risico’s te mitigeren of te ontdekken. We verwachten van alle medewerkers, maar ook van partijen die namens ons optreden, dat zij integer handelen. Integer handelen is een van onze kernwaarden en vormt een belangrijk onderdeel van het professioneel functioneren van alle medewerkers. Welk gedrag daarbij hoort is vastgelegd in onze integriteitscode. Het is van belang dat we met elkaar in gesprek blijven, elkaar aanspreken en stil staan bij voorbeeldgedrag. Onderwerpen als tone at the top, cultuur en gedrag en integere bedrijfsvoering heeft de aandacht binnen onze risicobeheersing. Deze staan op de agenda van de projectgroep AVG, 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 wat vervolgens van positieve invloed is op het beheersen van fraude-risico’s. Door het meten van de werking van deze soft controls wordt gedrag en cultuur bespreekbaar gemaakt en kunnen stappen worden gezet om de beheersing van frauderisico’s verder te versterken.

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

De risicokaart

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

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

De risico's met de hoogste urgentie worden vervolgens verder onderzocht als mogelijk auditonderwerp. De risico's die zich bevinden in de groene gebieden vragen niet direct aandacht, maar monitoren we wel periodiek. Op basis van deze risicoanalyse wordt jaarlijks het Auditjaarplan opgesteld, 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 2023 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, autorisaties van Tobias365, pensioenen en energielabeling.

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 € 7,2 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 7,2 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 2023

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
	VASTE ACTIVA		
1.1	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.540.628	2.643.561
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	117.426	122.378
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	84.652	81.394
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.640	56.083
	<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.775.346</i>	<i>2.903.416</i>
1.2	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.589	7.290
	<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>6.589</i>	<i>7.290</i>
1.3	Financiële vaste activa		
	Latente belastingvordering(en)	1	2
	<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
	<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.781.936</i>	<i>2.910.708</i>
	VLOTTENDE ACTIVA		
1.4	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.535	985
	Overige voorraden	665	48
	<i>Totaal van voorraden</i>	<i>2.200</i>	<i>1.033</i>
1.5	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	731	558
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.315	3.289
	Overige vorderingen	580	2
	Overlopende activa	1.048	891
	<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>13.674</i>	<i>4.740</i>
1.6	Liquide middelen	7.457	6.003
	<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>23.331</i>	<i>11.776</i>
	TOTAAL VAN ACTIVA	2.805.267	2.922.484

Vervolg op volgende pagina

	PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
1.7	Eigen vermogen		
	Herwaarderingsreserve	1.378.704	1.576.682
	Overige reserves	801.953	578.552
	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-221.743	25.423
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>1.958.914</i>	<i>2.180.657</i>
1.8	Voorzieningen		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	70.950	25.318
	Voorziening latente belastingverplichting	9.184	48.582
	Overige voorzieningen	33	33
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>80.167</i>	<i>48.615</i>
1.9	Langlopende schulden		
	Schulden overheid	7.684	8.788
	Schulden kredietinstellingen	626.392	549.068
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	76.643	74.275
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>710.719</i>	<i>632.131</i>
1.10	Kortlopende schulden		
	Schulden aan overheid	1.104	1.102
	Schulden aan kredietinstellingen	23.932	37.090
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.162	7.354
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.694	4.250
	Overlopende passiva	17.575	11.285
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>55.467</i>	<i>61.081</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	2.805.267	2.922.484

9.2 Winst-en-verliesrekening 2023

(x € 1.000)

		2023	2022
2.1	Huuropbrengsten	113.523	111.944
2.2	Opbrengsten servicecontracten	5.526	4.467
2.3	Lasten servicecontracten	-5.605	-4.630
2.4	Overheidsbijdragen	15	75
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.183	-7.063
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.118	-47.392
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.271	-19.270
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>48.887</i>	<i>38.131</i>
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.10	Toegerekende organisatiekosten	0	0
2.11	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.220	10.467
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-642	-664
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.418	-6.821
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>1.160</i>	<i>2.982</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-62.157	-39.598
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-186.762	43.221
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	890	367
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-248.029</i>	<i>3.990</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.180	1.375
2.19	Kosten overige activiteiten	-1.285	-919
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-105</i>	<i>456</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-3.219	-2.602
2.21	Kosten omtrent leefbaarheid	-2.734	-2.120
2.22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	198	204
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.405	-10.649
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-10.207</i>	<i>-10.445</i>
	Totaal van resultaat voor belastingen	-214.247	30.392
2.24	Belastingen	-7.496	-4.969
	Totaal van resultaat na boekjaar	-221.743	25.423

9.3 Kasstroomoverzicht 2023

directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2023		2022	
Huurontvangsten	114.680		111.907	
Vergoedingen	4.526		5.263	
Overheidsontvangsten	20		74	
Overige bedrijfsontvangsten	1.362		1.648	
Renteontvangsten	1		1	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>120.588</i>		<i>118.893</i>
Betalingen aan werknemers	-14.075		-13.513	
Onderhoudsuitgaven	-37.836		-35.538	
Overige bedrijfsuitgaven	-27.024		-23.526	
Rente uitgaven	-11.313		-11.506	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-888		-359	
Verhuurdersheffing	399		-9.921	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-679		-383	
Vennootschapsbelasting	-6.338		2.763	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-97.755</i>		<i>-91.983</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		22.833		26.910
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2019		2018	
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.011		10.486	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0		0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	0		37	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>9.011</i>		<i>10.523</i>
Nieuwbouw huur	-73.152		-36.077	
Woningverbetering	-18.389		-13.184	
Aankoop	-279		-1.672	
Nieuwbouw verkoop	0		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.079		-512	
Sloopuitgaven	-291		-697	
Investerings overig	-456		-760	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-93.646</i>		<i>-52.902</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>-84.635</i>		<i>-42.379</i>
Ontvangsten verbinding	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>		<i>0</i>		<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-84.635		-42.379

Vervolg op volgende pagina

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2019	2018
Nieuwe te borgen leningen	102.000	35.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>102.000</i>	<i>35.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-38.291	-21.395
Aflossing ongeborgde leningen	-453	-527
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-38.744</i>	<i>-21.922</i>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	63.256	13.078
<i>Toename(afname) van geldmiddelen</i> <i>Wijziging kortgeld</i>	<i>1.454</i>	<i>-2.391</i>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.003	8.394
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.457	6.003

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

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden, die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen behoren de werkzaamheden die verband houden met:

- / het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- / de nieuwbouwwuitgaven 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 zijn werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid of complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en 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 2023'). 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 waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Talis maken deel uit van een waarderingscomplex, of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

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:

- / 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 blijkende 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 disconterings voet "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 2024.1.1) 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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

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

Talis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Markthuur	€ 425 - € 1.590	€ 404 - € 1.757	N.v.t.	N.v.t.	€ 35 - € 100	€ 6 - € 178	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 81.000 - € 581.000	€ 77.000 - € 636.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.480 - € 24.762	€ 7.000 - € 25.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconterings- voet	4,91% - 8,50%	4,50% - 7,50%	4,50% - 11,00%	4,95% - 10,50%	6,25% - 10,25%	5,00% - 9,75%	5,5% - 6,75%	5,0% - 7,85%
Exit Yield	4,63% - 7,75%	3,75% - 6,83%	5,60% - 20,00%	4,49% - 12,00%	7,00% - 11,50%	4,49% - 12,00%	6,36% - 9,31%	5,75% - 7,25%

Vervolg op volgende pagina

Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 15,00%	N.v.t.	N.v.t.	6,00%	6,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 540 - € 2.342	€ 390 - € 4.699	€ 5,00 - € 10,64	€ 6,50 - € 7,90	€ 35 - € 35	€ 30 - € 91	€ 7,00 - € 9,79	€ 10,50
Onderhoud uitponden	€ 657 - € 2.306	€ 442 - € 2.682			€ 35 - € 135	€ 30 - € 121		
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 425 - € 1.590	€ 229 - € 1.707	N.v.t.	N.v.t.	€ 35 - € 100	€ 6 - € 194	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 81.000 - € 581.000	€ 38.742 - € 510.780	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.480 - € 24.762	€ 1.584 - € 52.573	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,91% - 8,50%	5,39% - 8,50%	4,50% - 11,00%	9,42% - 10,33%	6,25% - 10,25%	7,69% - 7,78%	5,5% - 6,75%	8,42% - 9,26%
Exit Yield	4,63% - 7,75%	2,20% - 12,03%	5,60% - 20,00%	4,25% - 12,75%	7,00% - 11,50%	0% - 14,05%	6,36% - 9,31%	8,23% - 27,86%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 15,00%	N.v.t.	N.v.t.	6,00%	0% - 6,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 540 - € 2.342	€ 422 - € 2.205	€ 5,00 - € 10,64	€ 6,88 - € 11,11	€ 35 - € 35	n.v.t.	€ 7,00 - € 9,79	€ 6,88 - € 11,11
Onderhoud uitponden	€ 657 - € 2.306	€ 411 - € 2.129			€ 35 - € 135	n.v.t.		
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 gebaseerd 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, exit yield en leegwaarde ontwikkeling de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2023. Een aanpassing van 0,5% in de exit yield heeft een mutatie van € 116 miljoen in de waardering tot gevolg.

De gevoeligheidsanalyse is als volgt samengesteld:

Gevoeligheidsanalyse					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2023	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (doorexploiteren/ uitponden)	+ 7,39% + 7,48%	+ 1,00% -/- 1,00%	82.780 -/- 92.756	+ 3,1% -/- 3,5%
2	Exit yield (doorexploiteren / uitponden)	+ 6,61% + 5,39%	+ 1,00% -1,00%	-/- 79.224 116.023	--/- 3,0% +4,4%
3	Disconteringsvoet (door- exploiteren/uitponden)	+ 6,25% + 7,74%	+ 0,5% - 0,5%	-/- 94.875 100.470	-/- 3,6% + 3,8%
4	Leegwaarde ontwikkeling	€ 237.390	+ 10,00% -/- 10,00%	146.460 -/- 146.412	+ 5,5% -/- 5,5%

(Bedragen x € 1.000)

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 uitpond-scenario 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 het 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 marktingangspunten 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 bepaalde daarbij uitgangspunten 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:
 - o Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies via de overige waardeveranderende ringen vastgoedportefeuille;
 - o Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;

- / de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- / de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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

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

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

- / bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- / indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vast goed 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.

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. Latente belastingverplichtingen worden als voorziening in de balans gepresenteerd.

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 1,51% (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 verkrijgingsprijs- 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 1,51% (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 (middel-loonregeling).

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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5% (2022: 133,7%). De minimale vereiste dekkingsgraad bedraagt in 2023 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 pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

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

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

Leasing

Operationele leasing

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

9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor huurverhoging worden door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De maximale huursomstijging in 2023 bedraagt 2,6% voor sociale huurwoningen. De maximale huurstijging per zelfstandige sociale huurwoning is voor 2023 vastgesteld op 3,1% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300. Hogere (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hadden in 2023 het recht op een eenmalige huurverlaging. De huurstijging van vrijesectorwoningen is in 2023 gemaximeerd op 4,1%.

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 blijken verplichtingen.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Talis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot

investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Talis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is destijds vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2). Per 2023 is deze VSO opgezegd. De gevolgen van de opzegging van deze VSO zijn in kaart gebracht en heeft voor het jaar 2023 geringe consequenties voor Talis. Ten aanzien van de vier belangrijkste onderdelen van de VSO2 is onderstaand een toelichting opgenomen. Op dit moment zijn er geen negatieve verkoopresultaten bij de vervreemding van tussenvormwoningen (koopgarant). Indien deze er wel zijn, zal de systematiek van de VSO2 vooralsnog gevolgd worden.

De eerder genomen afwaardering op bedrijfsmiddelen is in 2023 nagenoeg geheel teruggenomen door de opgetreden waardestijgingen. Er is voor gekozen om het restant van de afwaardering in zijn geheel in 2023 terug te nemen zodat er ultimo 2023 geen mutatie resteert. De gemengde projectenregeling in de VSO2 regelt de toerekening van grondkosten bij een gemengd project. Aangezien Talis geen gemengde projecten kent in 2023, heeft dit geen invloed op de fiscale positie 2023. Tot slot moet op basis van de opzegging van VSO2 het resterende (dis)agio vanwege de leningen op de openingsbalansdatum voor de winstbepaling in aanmerking worden genomen. Hiervoor dient het resterende (dis)agio ultimo 2022 toegerekend te worden aan de resterende looptijd van de betreffende leningen vanaf 1 januari 2023. Dit is conform deze systematiek ook verwerkt in de fiscale positie 2023.

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 2023. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 raad van commissarissen (rvc). Het treasurystatuut is in 2023 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 rvc vereist is, hetzij met mandaat middels het treasuryjaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële derivaten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Treasury Commissie en welke wordt ondersteund door een extern financieel adviseur. Indien sprake is van rentederivaten zal de marktwaardeontwikkeling periodiek gemonitord worden en zal na worden gegaan of een liquiditeitsbuffer aangehouden dient te worden. Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

Prijrisico

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

Valutarisico

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

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 gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat 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 krediet-risico 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 2024 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:

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2023
Banktegoed per 1 januari 2024	7.457
Kredietlimiet	7.500
Geprognosticeerd overschot operationele kasstromen	17.507
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-98.876
Aflossingen	-24.117
Financieringsbehoefte	-60.529
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	41.652 ¹

¹ Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in mei 2019

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 2024.

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

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

9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

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, de key risico's op fiscaal gebied geïdentificeerd, een tax control framework en fiscale meerjarenprognose opgesteld. In 2023 heeft een boekenonderzoek plaatsgevonden op de onderhoudsvoorziening, het fiscale onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen en de verhuurderheffing. De uitkomsten zijn meegenomen in de fiscale positie 2023. Tevens is in de fiscale positie 2023 rekening gehouden met de toekenning van het ingediende bezwaarschrift aangaande de (belaste) terugname van de afwaardering. Hierdoor zijn de onzekerheden in de fiscale positie geminimaliseerd.

Talis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs ten minste pleitbaar zijn.

9.9 Toelichting op de balans

(x € 1.000)

1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
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
<i>Boekwaarden per 1 januari 2023</i>	<i>2.643.561</i>	<i>2.608.250</i>	<i>122.378</i>	<i>118.356</i>
Mutaties 2023				
Investeringsen	19.717	7.007	224	159
Aankopen	277	1.437	235	-
Desinvesteringen	-14.349	-17.493	-	-
Mutatie actuele waarde	-175.765	43.211	-10.997	10
Waardeverminderingen	-9.544	-5.205	-	-46
Herclassificatie	-5.586	-3.899	5.586	3.899
Overboekingen - naar vastgoed in	-1.452	-4.897	-	-
Overboekingen - van vastgoed in	83.769	15.149	-	-
Totaal mutaties	-102.933	35.311	-4.952	4.022
<i>Stand per 31 december 2023</i>				
Verkrijgingsprijzen	1.275.090	1.150.433	82.803	83.170
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.265.538	1.493.128	34.623	39.208
Boekwaarden	2.540.628	2.643.561	117.426	122.378

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	51.948	53.300	82.637	57.113
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	29.446	26.075	-26.554	-22.789
<i>Boekwaarden per 1 januari 2023</i>	<i>81.394</i>	<i>79.375</i>	<i>56.083</i>	<i>34.324</i>
Mutaties 2023				
Investeringsen	-	-	81.471	37.741
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-1.479	-2.067	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	-	-
Herwaardering	4.737	4.086	-	-

Vervolg op volgende pagina

Herclassificatie	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-	-	-25.365	-7.031
Terugneming van waardeverminde-	-	-	2.768	1.301
Overboekingen - van vastgoed in	-	-	1.452	4.897
Overboekingen - naar vastgoed in	-	-	-83.769	-15.149
Totaal mutaties	3.258	2.019	-23.443	21.759
<i>Stand per 31 december 2023</i>				
Verkrijgingsprijzen	51.024	51.948	62.996	82.637
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	33.628	29.446	-30.356	-26.554
Boekwaarden	84.652	81.394	32.640	56.083

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.382 woningen, 881 BOG/MOG/ZOG en 2.136 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2023 bedraagt € 3,8 miljard (waarde peildatum 1 januari 2022). 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 2023').

Verkoopplan

Talis stelde een verkoopplan op waarin ultimo 2023 circa 1.146 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. In totaal zijn er 32 woningen ultimo 2023 verkocht. De opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 8 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 6,7 miljoen. In begroting 2024 en meerjarenprognose 2025-2028 gaan we uit van de verkoop van circa 151 DAEB woningen in de komende 5 jaar periode.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 384 (2022: 392) 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 2023 € 1.118 miljoen (2022: € 1.214 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 108 miljoen (2022: € 102 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 uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de ‘maatschappelijk bestemming’ en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,02%	5,80%
Streefhuur per maand	€ 653	€ 633
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.796	€ 2.641
Lasten beheer per jaar	€ 1.088	€ 1.040

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.

Marktwaarde verhuurde staat	2023	2022
	2.658.054	2.765.939
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	277.313	364.571
Betaalbaarheid (huren)	-1.100.482	- 1.266.590
Kwaliteit (onderhoud)	-549.920	- 490.893
Beheer (beheerkosten)	-59.052	- 57.419
	-1.432.141	-1.450.332
Beleidswaarde	1.225.913	1.315.607

(Bedragen * € 1.000)

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.345 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.547 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Talis. Het bestuur van Talis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.432 miljoen. Dit impliceert dat circa 73% 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 volgende 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	€ 105.590 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 77.890 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 49.684 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 49.684 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: € 2.354 miljoen (2022: € 2.116 miljoen). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

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

Vastgoed in ontwikkeling

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad. € 1.740.000 (2022: € 830.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,05% (2022: 1,72%).

1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

1.2 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE	
<i>Stand per 31 december 2022</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	18.261
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.971
Boekwaarden per 1 januari 2023	7.290
<i>Mutaties 2023</i>	
Investeringsen	360
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-1.061
Totaal mutaties	-701

Vervolg op volgende pagina

<i>Stand per 31 december 2023</i>	
Verkrijgingsprijzen	18.621
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.032
Boekwaarden	6.589

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

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

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

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 3,18 miljoen (2022: € 2,82 miljoen) en de inventaris is voor € 2,70 miljoen (2022: € 2,50 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering(en)

Onder de financiële vaste activa is een latente belastingvordering opgenomen. De latente belastingposities zijn nader toegelicht bij paragraaf 1.8.

1.4 VOORRADEN

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

1.4	VOORRADEN	
	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.535	985
Overige voorraden	665	48
Totaal	2.200	1.033

Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant en regulier doorverkocht zullen worden. Eind 2023 zijn er 4 woningen op voorraad (2022: 2). Eind 2023 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 van de auto's, en ingekochte installaties.

	31-12-2023	31-12-2022
Voorraad materialen	665	48
Overige voorraden	665	48

1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	731	558
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.315	3.289
Overige vorderingen	580	2
Overlopende activa	1.048	891
Totaal vorderingen	13.674	4.740

1.5.1 Huurdebiteuren

1.5.1 Huurdebiteuren		
	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	1.246	922
Voorziening wegens oninbaarheid	-515	-364
Totaal huurdebiteuren	731	558

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 956.000 uit zittende huurders en € 290.000 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

1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	11.315	3.289
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	11.315	3.289

1.5.3 Overlopende activa

1.5.4 Overlopende activa		
	31-12-2023	31-12-2022
Te vorderen inzake verzekeringen	17	12
Te verrekenen servicecontracten	237	283
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	106	136
Te ontvangen inzake projecten	529	359
Overige	159	101
Totaal overlopende activa	1.048	891

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

De mutaties in de liquide middelen zijn in het navolgende schema samengevat:

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2023	31-12-2022
Direct opvraagbaar	7.457	6.003
Totaal	7.457	6.003

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		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2023	2022	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	1.547.236	1.527.863	29.446	26.075
Realisatie door verkoop	-5.022	-5.078	-555	-715
Realisatie door sloop	-8.108	-7.798	0	0
Ongerealiseerde herwaardering	-189.030	32.249	4.737	4.086
Stand per 31 december	1.345.076	1.547.236	33.628	29.446

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	578.552	254.025
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	25.423	347.271
Overige mutaties	197.978	-22.744
Stand per 31 december	801.953	578.552

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad. € 221,7 miljoen negatief ten laste 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 2022 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2022 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 2023 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2023	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2023
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	48.582	67.008	2.365	42.275	70.950
Voorziening latente belastingverplichting	-	9.184	-	-	9.184
Overige voorzieningen	33	-	-	-	33
Totaal	48.615	76.192	2.365	42.275	80.167

Van de voorzieningen is een bedrag van € 54,0 miljoen (2022: € 27,8 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
	31-12-2023	31-12-2022
Onrendabele investeringen nieuwbouw	25.802	41.907
Onrendabele investeringen herstructurering	45.148	6.675
Totaal voorziening onrendabele investeringen	70.950	48.582

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.

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

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

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting	Latente belastingvordering (-verplichting)	Totaal
Stand per 1 januari 2023	2	2
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Dotatie voorziening groot onderhoud	-9.184	-9.184
Vrijval t.g.v. exploitatie	-1	-1
Vrijval latentie verkoopresultaten	-	-
Vrijval latentie afschrijving	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Stand per 31 december 2023	-9.183	-9.183

Stand per 31 december 2022	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Disagio leningen	-	8	8	2
Voorziening groot onderhoud	-	-	-	-
Latente belastingvordering (verplichting)	-	8	8	2

Stand per 31 december 2023	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Disagio leningen	-	4	4	1
Voorziening groot onderhoud	-	-10.115	-10.115	-9.184
Latente belastingvordering (verplichting)	-	-10.111	-10.111	-9.183

Latentie disagio leningen

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waarde- ring per 31 december 2023 bedraagt afgerond € 4.000. De fiscale claim bedraagt afgerond € 1.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Stand per 1 januari 2023	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Stand per 1 januari 2023	-	8	8	2
Toevoeging	-	-	-	-
Onttrekking	-	-4	-4	-1
Stand per 31 december 2023	-	4	4	1

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

Latentie Voorziening groot onderhoud

In de jaarrekening is voor de voorziening groot onderhoud een latente belastingverplichting verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van deze voorziening. De Belastingdienst heeft, conform een landelijk ingenomen standpunt, bezwaren geuit tegen de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Eind december 2023 is door de Belastingdienst te kennen gegeven een VSO te willen sluiten in afwachting van de gerechtelijke procedure die hieromtrent loopt. De formele vaststelling gaat begin 2024 plaatsvinden.

Het verloop van de voorziening groot onderhoud is als volgt:

Stand per 1 januari 2023	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Stand per 1 januari 2023	-	-	-	-
Toevoeging	-	-10.115	-10.115	-9.184
Onttrekking	-	-	-	-
Stand per 31 december 2023	-	-10.115	-10.115	-9.184

Overig

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. De voorziening groot onderhoud is op basis van de voorgelegde VSO gevormd in het fiscale boekjaar 2020. Het hieruit voortvloeiende (compensabel) verlies is volledig gecompenseerd in de fiscale boekjaren 2020 en 2021. Het per ultimo 2023 resterende saldo van de compensabele verliezen bedraagt nihil (2022: € 0).

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

De fiscale waarde van het vastgoed bedraagt € 2.050 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 2.658 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 608 miljoen. Talis heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de in 2023 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

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2023 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	7.684	1.104	4.027	3.657
Schulden aan banken	626.392	23.932	93.957	532.435
Verplichtingen uit hoofde van onroerende	76.643	-	-	76.643
Totaal	710.719	25.036	97.984	612.735

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 25,0 miljoen.

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

Vervalschema langlopende schulden				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden aan overheid	1.120	1.136	1.055	716
Schulden aan banken	23.484	23.488	23.492	23.494
Totaal	24.604	24.624	24.547	24.210

1.9.1 Schulden/leningen overheid en banken

De mutaties in 2023 van de Schulden/leningen overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en banken			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2023 (lang- en kortlopend)	9.890	586.158	596.048
Nieuwe leningen	-	102.000	102.000

Vervolg op volgende pagina

Agio op nieuwe leningen	-	-	-
Aflossingen	1.102	37.642	38.744
Vrijval agio leningen	-	192	192
Stand per 31 december 2023 (lang- en kortlopend)	8.788	650.324	659.112

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 25.036

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 634.076

De reële waarde van de leningen ultimo 2023 is € 668 miljoen. Deze berekening is gebaseerd op de Euro Interest Rate Swap (IRS) forward tarieven.

Schulden/leningen overheid

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

Vastrentende leningen overheid	
	31-12-2023
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	8.788
Gewogen gemiddelde rente	1,93%
Gewogen gemiddelde looptijd	8,1

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

Vastrentende leningen kredietinstellingen	
	31-12-2023
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	642.205
Gewogen gemiddelde rente	2,03%
Gewogen gemiddelde looptijd	20,6

Agio op de leningen	
	31-12-2023
Stand per balansdatum	8.119
Gemiddelde looptijd	38

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 € 646 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 € 103 miljoen

negatief per 31-12-2023. 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	Begingdatum	Einddatum	Basisrente%	Spread	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-4-2010	14-4-2059	4,030	0,200	12-4-2027	11.500
69	BNG	28-9-2011	2-9-2058	3,825	0,100	1-9-2024	25.500
70	BNG	1-10-2010	1-10-2060	3,377	0,230	1-10-2029	20.000
90	NWB	10-9-2012	1-9-2062	3,979	0,090	1-9-2026	10.000
91	BNG	3-4-2012	3-4-2042	2,990	0,180	6-4-2026	10.000
Totaal							77.000

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 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

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	50.806	52.105
Verminderen/vermeerderingen	23.469	20.728
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>74.275</i>	<i>72.833</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.378	-1.892
Herwaardering	3.746	3.334
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	49.891	50.806
Verminderen/vermeerderingen	26.752	23.469
Totaal	76.643	74.275

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.

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan overheid	1.104	1.102
Schulden aan banken	23.932	37.090
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	25.036	38.192

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Talis maakt ultimo kalenderjaar geen gebruik van de kredietfaciliteit. Talis heeft per 31 december 2023 een multipurpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	2.188	3.697
Pensioen en premies sociale verzekeringen	506	552
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.694	4.250

	31-12-2023	31-12-2022
Waarborgsommen	61	51
Vooruit ontvangen huren	1.542	1.149
Niet vervallen rente per 31 december	5.386	4.589
Vakantiedagenverplichting	403	288
Servicekosten	714	1.453
Rekening courant PV Talis	2	0
Overlopende passiva	9.467	3.755
Totaal overlopende passiva	17.575	11.285

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 229.000. Hieronder valt de jaarlijkse huur van het hoofdkantoor van € 210.400, de looptijd is met één jaar verlengd en loopt tot en met 1 augustus 2033. Het restant van afgerond € 19.000 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd korter dan 2 jaar.

Huurverplichtingen 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 € 128.030.

Operationele leases

Talis heeft voor 31 auto's leasecontracten afgesloten. De meeste contracten zijn aangegaan in het vierde kwartaal van 2022 en zullen eindigen in 2028.

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

Te betalen	
Binnen één jaar	€ 258.607
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 932.695

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

Minimale leasebetalingen	€ 269.992
--------------------------	-----------

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 € 75,9 miljoen (2022: € 59,1 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen een periode van twee jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 7,6 miljoen (2022: 10,5 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

Al enkele jaren loopt een procedure betrekking hebbende op een asbestblootstelling. De verwachting is dat in 2024 daarin een eindvonnis zal worden gewezen. Het is echter nog niet bekend of daarmee deze kwestie zal zijn afgehandeld. Daarnaast loopt er een gerechtelijke procedure in verband met de verkoop van een appartement en de veronderstelde gebreken daaraan. Daarin zal in 2024 eveneens een eindvonnis worden verwacht.

Tot slot loopt over enkele onderwerpen nog een discussie met een aannemer van een van onze grotere renovatieprojecten, de verwachting is dat we hier in 2024 uitkomen. Echter bestaat hierbij de kans dat het een langdurig juridisch geschil wordt. Tevens loopt voor hetzelfde project nog een procedure bij de raad van state in verband met de omgevingsvergunning.

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 2023.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% 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 € 17,2 miljoen per 31 december 2023 (€ 15,7 miljoen per 31-12-2022). 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 multipurpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen. Deze faciliteit is aangegaan voor de duur van een jaar maar kan tussentijds worden opgezegd.

Eigenbouwerschap

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

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 384 contracten (2022: 392) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 50 miljoen (2022: € 51 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. Tot op heden heeft Talis 22 panden aangekocht. In 2023 zijn er geen nieuwe woningen bijgekomen.

9.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 HUROPBRENGSTEN		
	2023	2022
Woningen en woongebouwen	112.645	110.901
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.098	2.982
Huurderving wegens leegstand	-1.622	-1.737
Huurderving wegens oninbaarheid	-598	-202
Totaal huuropbrengsten	113.523	111.944

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

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

Geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten		
	2023	2022
Gemeente Nijmegen	81.653	80.533
Gemeente Wijchen	31.870	31.411
	113.523	111.944

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	6.308	5.013
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-109	-106
Af: Verrekend / te verrekenen met huurders	-673	-440
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.526	4.467

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 € 109.000 wegens leegstand.

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2023	2022
Schoonmaken	1.365	1.352
Elektra	234	250
Halverlichting + lift	1.736	471
Waterlevering	347	347
Groenvoorziening	393	367
Glasverzekering	277	260
Diversen	139	350
Totaal lasten servicecontracten	4.491	3.397
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	1.114	1.233
Totaal servicekosten en warmtewet	5.605	4.630

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		
	2023	2022
Overige rijksbijdragen	15	75
Totaal overheidsbijdragen	15	75

De overheidsbijdragen bestaan uit subsidies die worden ontvangen vanwege de aanleg van zonnepanelen in de wijk Hatert.

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	6.806	6.737
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	377	326
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.183	7.063

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

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
	2023	2022
Planmatig onderhoud	19.886	21.452
Portefeuille beleid	0	-8
Dagelijks en mutatie onderhoud	17.021	15.080
Toegerekende organisatiekosten	11.211	10.868
Totaal	48.118	47.392

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.

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
	2023	2022
Gemeentelijke heffingen	8.968	8.462
Verhuurderheffing	-399	9.921
Juridische kosten	143	63
Verzekeringskosten	268	359
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	291	465
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.271	19.270

Onder deze post worden lasten verantwoord die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden, maar die wel worden veroorzaakt doordat Talis vastgoed heeft. De post van € 399.000 negatief in de verhuurderheffing betreft een teruggave verhuurderheffing over 2022.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12	VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE	
	2023	2022
Voormalige huurwoningen	8.007	10.467
Voormalige koopwoningen	1.213	-
Bedrijfsruimtes	-	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.220	10.467

De verkoopopbrengst betreft 32 uit exploitatie genomen woningen (2022: 42 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 2022 zijn 2 woningen teruggekocht waarvan de overdracht in 2023 plaats heeft gevonden. In 2023 zijn 5 woningen teruggekocht met de bestemming doorverkoop. Daarvan is 1 woning in 2023 gepasseerd en van de overige 4 woningen zal de overdracht in 2024 plaatsvinden. Daarnaast is bij 1 woning (2022: 2 woningen) de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

2.13	TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN	
	2023	2022
Lonen en salarissen verkoopafdeling	108	117
Overige indirecte kosten	534	547
Totaal toegerekende organisatiekosten	642	664

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 VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE	
	2023	2022
Boekwaarde huurwoningen	6.701	6.821
Boekwaarde koopwoningen	717	-
Boekwaarde bedrijfsruimtes	-	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.418	6.821

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2023	2022
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-67.008	-41.076
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-220	-83
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	2.365	110
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.706	1.451
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-62.157	-39.598

2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2023	2022
DAEB vastgoed opgeleverde projecten	0	0
DAEB vastgoed in exploitatie	-175.765	43.211
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-10.997	10
Overige waardemutaties	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-186.762	43.221

De marktwaarde 2023 ligt circa 7% lager dan 2022. De woningen in onze regio zijn minder aantrekkelijkere beleggingsobjecten dan in 2022, door met name de gestegen rentevoet en onzekerheid in de beleggersmarkt. Daardoor vragen investeerders een hoger rendement en zijn ze bereid minder te investeren bij aankoop van een woningcomplex.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2023	2022
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-101	-385
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-3.746	-3.334
Herwaardering onroerende zaken VOV	4.737	4.086
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	890	367

De mutaties in de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn voornamelijk het gevolg van het verder aantrekken van de koopmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen.

Netto resultaat overige activiteiten

2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2023	2022
Opbrengst overige dienstverlening	813	1.028
Opbrengst beheer Binder	367	347
Overige baten	-	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.180	1.375

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

2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	213	192
Kosten overige dienstverlening	144	241
Kosten beheer Binder	928	486
Totaal kosten overige activiteiten	1.285	919

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.

Overige organisatiekosten

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
	2023	2022
Kosten uit hoofde van treasury	135	129
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	441	560
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	364	399
Kosten strategische beleidskeuze	1.191	945
Kosten begeleiding	200	209
Obligheffing	805	277
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	83	82
Totaal overige organisatiekosten	3.219	2.602

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.

Leefbaarheid

2.21 LEEFBAARHEID		
	2023	2022
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	771	613
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.963	1.507
Totaal leefbaarheid	2.734	2.120

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

Saldo financiële baten en lasten

2.22 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2023	2022
Rente op liquide middelen	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	198	204
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	198	204

2.23	RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	
	2023	2022
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	161	173
- Leningen kredietinstellingen **	11.762	10.990
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	221	316
- Geactiveerde rente	-1.739	-830
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	10.405	10.649

** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden, leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,05% (2022: 1,72%).

2.24 BELASTINGEN

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2023 bedraagt -3,50% (2022: 16,3%). De effectieve belastingdruk in de jaarrekening wijkt af van het gemiddelde toepasselijke belastingtarief door de volgende oorzaken:

- / permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale resultaatbepaling;
- / het effect van de waardering van de belastinglatenties op tijdelijke verschillen ten aanzien van het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkelingen.

De afwijking van het percentage van de effectieve belastingdruk ten opzichte van het voorgaande jaar wordt veroorzaakt door de vorming van de voorziening groot onderhoud.

De belastinglast kan als volgt worden gespecificeerd: :

2.24	Belastingen	
	2023	2022
Passieve latentie voorziening groot onderhoud	9.184	0
Actieve latentie leningen	1	1.095
Belastinglast 2020	-6.339	-458
Belastinglast 2021	-2.184	-567
Belastinglast 2022	4	4.899
Belastinglast 2023	6.830	-
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering	7.496	4.969

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Acute belastinglast		
	2023	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		-214.247
Waardeveranderingen	248.023	
Afschrijvingen	-1.040	
RVV subsidies	-399	
HIR verkoop woningen	-4.662	
(dis)agio leningen	-4	
Gemengde kosten	41	
Verkoopopbrengsten	2.831	
Desinvesteringen activa ten dienste van exploitatie	-6	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-	
Onderhoudskosten	-10.587	
Opwaardering woningbezit	1.096	
In aftrek beperkte rente	5.478	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		240.771
Belastbaar bedrag		26.524
Af: Fiscaal compensabele verliezen		-
Verschuldigde winstbelasting		6.830

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.061	741
	1.061	741

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

Lonen en salarissen

Lonen en salarissen		
	2023	2022
Lonen en salarissen	10.631	10.212
Sociale lasten	1.815	1.726
Pensioenpremies	1.341	1.282
Overige personeelskosten (incl. inhuur)	4.369	4.022
	18.156	17.242

Ultimo 2023 had Talis 211 (2022: 209) werknemers in dienst. Gemiddeld hadden we 184 (2022: 185) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2023 186 (2022: 187). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam.

Het gemiddeld aantal FTE over 2023 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2023
Raad van bestuur	1,25
Controller en bestuurlijke ondersteuning	2,56
Bestuurs team	5,25
Leefbaarheid	38,39
Nieuwbouw	2,67
Planmatig onderhoud	17,72
Dagelijks- en mutatieonderhoud	27,58
Verhuur & Verkoop	21,23
Advies & Ondersteuning	23,22
Bedrijfsvoering	30,39
Welkom	14,17
Totaal	184,43

Bestuurders en commissarissen

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

/ Bestuurders	€ 433.452 (voorgaand jaar: € 410.764)
/ Commissarissen	€ 98.665 (voorgaand jaar: € 112.266)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- / periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- / belaste (on)kostenvergoedingen;
- / sociale premies (zowel verplicht als vrijwillig);
- / beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- / uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- / winstdelingen en bonusbetalingen (voor Talis niet van toepassing).

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantshonoraria 2023			
	BDO Audit &	Mazars N.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	175	0	175
Andere controleopdrachten	30	0	30
	205	0	205

Accountants honoraria 2022			
	BDO Audit &	Mazars N.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	161	47	208
Andere controleopdrachten	22	0	22
	183	47	230

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 waren geen transacties met verbonden partijen op niet-zakelijke grondslag.

9.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2023

Na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

	ACTIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
	VASTE ACTIVA								
1.1	Vastgoedbeleggingen								
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.540.628	-		2.540.628	2.643.561	-		2.643.561
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	117.426		117.426	-	122.378		122.378
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	67.046	17.606		84.652	64.935	16.459		81.394
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.603	2.037		32.640	56.083	-		56.083
	<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.638.277</i>	<i>137.069</i>		<i>2.775.346</i>	<i>2.764.579</i>	<i>138.837</i>		<i>2.903.416</i>
1.2	Materiële vaste activa								
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.589	-		6.589	7.290	-		7.290
	<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>6.589</i>	<i>-</i>		<i>6.589</i>	<i>7.290</i>	<i>-</i>		<i>2.365</i>
1.3	Financiële vaste activa								
	Latente belastingvordering(en)	1	-		1	2	-		2
	Leningen U/G DAEB	4.225	14.116	-18.341	-	4.550	19.975	-24.525	-
	Netto vermogenswaarde n-DAEB	130.545	-	-130.545	-	138.638	-	-138.638	-
	<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>134.771</i>	<i>14.116</i>	<i>-148.886</i>	<i>1</i>	<i>143.190</i>	<i>19.975</i>	<i>-163.163</i>	<i>2</i>
	<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.779.637</i>	<i>151.185</i>	<i>-148.886</i>	<i>2.781.936</i>	<i>2.915.059</i>	<i>158.812</i>	<i>-163.163</i>	<i>2.910.708</i>
	VLOTTENDE ACTIVA								
1.4	Voorraden								
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.535		1.535	-	985		985
	Overige voorraden	636	29		665	46	2		48
	<i>Totaal van voorraden</i>	<i>636</i>	<i>1.564</i>	<i>-</i>	<i>2.200</i>	<i>46</i>	<i>987</i>		<i>1033</i>
1.5	Vorderingen								
	Huurdebiteuren	673	58		731	454	104		-558
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.828	487		11.315	3.147	141		3.288
	Overige vorderingen	555	25		580	2	-		2
	Overlopende activa	1.001	47		1.048	853	38		891
	<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>13.057</i>	<i>617</i>	<i>-</i>	<i>13.674</i>	<i>4.456</i>	<i>283</i>		<i>4.739</i>
1.6	Liquide middelen								
	Liquide middelen	7.057	400		7.457	5.603	400		6.003
	<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>20.750</i>	<i>2.581</i>	<i>-</i>	<i>23.331</i>	<i>10.105</i>	<i>1.670</i>		<i>11.775</i>
	TOTAAL VAN ACTIVA	2.800.387	153.766	-148.886	2.805.267	2.925.164	160.482	-163.163	2.922.483

	PASSIVA	DAEB	NIET- DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB	NIET- DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
1.7	Eigen vermogen								
	Herwaarderingsreserve	1.378.704	43.950	-43.950	1.378.704	1.576.682	42.576	-42.576	1.576.682
	Overige reserves	801.953	96.336	-96.336	801.953	578.552	91.694	-91.694	578.552
	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-221.743	-9.741	9.741	-221.743	25.422	4.368	-4.368	25.423
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>1.958.914</i>	<i>130.545</i>	<i>-130.545</i>	<i>1.958.914</i>	<i>2.180.657</i>	<i>138.638</i>	<i>-138.638</i>	<i>2.180.657</i>
1.8	Voorzieningen								
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	69.696	1.254		70.950	47.606	976		48.582
	Voorziening latente belastingverplichting	8.789	395		9.184	-	-		-
	Overige voorzieningen	31	2		33	31	2		33
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>78.516</i>	<i>1.651</i>	<i>-</i>	<i>80.167</i>	<i>47.637</i>	<i>978</i>		<i>48.615</i>
1.9	Langlopende schulden								
	Schulden aan overheid	7.684	-		7.684	8.788	-		8.788
	Schulden aan banken	626.392	-		626.392	549.068	-		549.068
	Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	14.116	4.225	-18.341	-	19.975	4.550	24.525	-
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.205	16.438	-	76.643	58.791	15.485		74.276
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>708.397</i>	<i>20.663</i>	<i>-18.341</i>	<i>710.719</i>	<i>636.622</i>	<i>20.035</i>	<i>-24.525</i>	<i>632.132</i>
1.10	Kortlopende schulden								
	Schulden aan overheid	1.104	-	-	1.104	1.102	-		1102
	Schulden aan banken	23.932	-	-	23.932	37.090	-		37.090
	Schulden aan leveranciers	9.725	437		10.162	7.038	316		7.354
	Belastingen en premies sociale	2.577	118	-	2.694	4.022	228		4250
	Overlopende passiva	17.223	352	-	17.575	10.997	288		11.285
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>54.561</i>	<i>907</i>	<i>-</i>	<i>55.467</i>	<i>60.249</i>	<i>832</i>		<i>61.081</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	2.800.387	153.766	-148.886	2.805.267	2.925.164	160.482	-163.163	2.922.484

Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2023 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
Huuropbrengsten	108.071	5.452	-	113.523	103.991	7.953	-	111.944
Opbrengsten servicecontracten	5.338	188	-	5.526	4.311	156	-	4.467
Lasten servicecontracten	-5.338	-267	-	-5.605	-4.445	-185	-	-4.630
Overheidsbijdragen		-	-	15	75	-	-	75
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.930	-253	-	-7.183	-6.686	-377	-	-7.063
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.961	-2.157	-	-48.118	-45.863	-1.529	-	-47.392
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.898	-373	-	-9.271	-18.856	-414	-	-19.270
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoed-portefeuille</i>	<i>46.297</i>	<i>2.590</i>	<i>-</i>	<i>48.887</i>	<i>35.526</i>	<i>5.605</i>	<i>-</i>	<i>38.131</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.904	1.923	-8.607	9.220	14.118	485	-4.136	10.467
Toegerekende organisatiekosten	-614	-28	-	-642	-635	-29	-	-664
Boekwaarde verkochte vastgoed-portefeuille	-14.525	-1.500	8.607	-7.418	-10.106	-851	-4.136	-6.821
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>765</i>	<i>395</i>	<i>-</i>	<i>1.160</i>	<i>3.377</i>	<i>-395</i>	<i>-</i>	<i>2.982</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.549	-1.608	-	-62.157	-38.743	-855	-	-39.598
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-175.765	-10.997	-	-186.762	43.211	10	-	43.221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	696	194	-	890	425	-58	-	367
<i>Waardeveranderingen vastgoed-portefeuille</i>	<i>-235.618</i>	<i>-12.411</i>	<i>-</i>	<i>-248.029</i>	<i>4.893</i>	<i>-903</i>	<i>-</i>	<i>3.990</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.149	31	-	1.180	1.094	281	-	1.375
Kosten overige activiteiten	-1.260	-25	-	-1.285	-883	-36	-	-919
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-111</i>	<i>6</i>	<i>-</i>	<i>-105</i>	<i>211</i>	<i>245</i>	<i>-</i>	<i>456</i>
Overige organisatiekosten	-3.119	-100	-	-3.219	-2.504	-98	-	-2.602
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.616	-118	-	-2.734	-2.029	-91	-	-2.120
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-		-		-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa	-	-		-		-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	320	341	-463	198	326	341	-463	204
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.746	-122	463	-10.405	-10.990	-122	463	-10.649
<i>Saldo financiële baten en laste</i>	<i>-10.426</i>	<i>219</i>	<i>-</i>	<i>-10.207</i>	<i>-10.664</i>	<i>219</i>	<i>-</i>	<i>-10.445</i>
<i>Totaal van resultaat voor belastingen</i>	<i>-204.828</i>	<i>-9.419</i>	<i>-</i>	<i>-214.247</i>	<i>25.810</i>	<i>4.582</i>	<i>-</i>	<i>30.392</i>
Belastingen	-7.174	-322	-	-7.496	-4.755	-214	-	-4969
Resultaat niet-DAEB tak	-9.741	-	9.741	-	4.367	-	-4.367	-
Totaal van resultaat boekjaar	-221.743	-9.741	9.741	-221.743	25.422	4.368	-4.367	25.423

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2023, directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
Huurontvangsten	109.175	5.505	-	114.680	103.962	7.945	-	111.907
Vergoedingen	4.372	154	-	4.526	5.078	186	-	5.264
Overheidsontvangsten	19	1	-	20	74	-	-	74
Overige bedrijfsontvangsten	1.186	176	-	1.362	1.603	44	-	1.647
Ontvangen interest	123	340	-463	1	123	341	-463	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>114.875</i>	<i>6.176</i>	<i>-463</i>	<i>120.588</i>	<i>110.840</i>	<i>8.516</i>	<i>-463</i>	<i>118.893</i>
Betalingen aan werknemers	-13.470	-605	-	-14.075	-12.932	-581	-	-13.513
Onderhoudsuitgaven	-36.109	-1.727	-	-37.836	-34.497	-1.041	-	-35.538
Overige bedrijfsuitgaven	-25.812	-1.212	-	-27.024	-22.499	-1.027	-	-23.526
Betaalde interest	-11.654	-122	463	-11.313	-11.847	-122	463	-11.506
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-884	-4	-	-888	-358	-2	-	-360
Verhuurdersheffing	399	-	-	399	-9.921	-	-	-9.921
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-650	-29	-	-679	-367	-16	-	-383
Vennootschapsbelasting	-6.066	-273	-	-6.339	2.644	119	-	2.763
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-94.246</i>	<i>-3.972</i>	<i>463</i>	<i>-97.755</i>	<i>-89.777</i>	<i>-2.670</i>	<i>463</i>	<i>-91.984</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.629	2.204	-	22.833	21.063	5.846	-	26.909
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
Verkoopontvangsten bestaande huur	15.696	1.923	-8.607	9.011	15.371	248	-5.133	10.486
Verkoopontvangsten woongelegenhe- den (VOV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	37	-	-	37
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa</i>	<i>15.696</i>	<i>1.923</i>	<i>-8.607</i>	<i>9.011</i>	<i>15.408</i>	<i>248</i>	<i>-5.133</i>	<i>10.523</i>
Nieuwbouw huur	-71.353	-1.799	-	-73.152	-36.077	-	-	-36.077
Verbeteruitgaven	-18.183	-206	-	-18.389	-12.891	-293	-	-13.184
Aankoop	-1.250	-6.557	7.528	-278	-1.790	-4.755	4.874	-1.671
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.079	-1.079	1.079	-1.079	-260	-512	260	-512
Sloopuitgaven	-291	0	-	-291	-697	-	-	-697
Investerings overig	-436	-20	-	-456	-727	-33	-	-760
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-92.592</i>	<i>-9.661</i>	<i>8.607</i>	<i>-93.646</i>	<i>-52.442</i>	<i>-5.593</i>	<i>5.134</i>	<i>-52.901</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-76.896</i>	<i>-7.738</i>	<i>-</i>	<i>-84.635</i>	<i>-37.034</i>	<i>-5.345</i>	<i>1</i>	<i>-42.378</i>

Vervolg op volgende pagina

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	325	5.859	-6.184	-	325	-	-325	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-344	344	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA	325	5.859	-6.184	-	325	-344	19	-
Kasstroom uit (des)investerings-activiteiten	-76.571	-1.879	-6.184	-84.635	-36.709	-5.689	20	-42.378
Nieuwe te borgen leningen	102.000	-	-	102.000	35.000	-	-	35.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	344	-	-344	-
Saldo ingaande kasstromen	102.000	-	-	102.000	35.344	-	-344	35.000
Aflossing geborgde leningen	-38.291	-	-	-38.291	-21.395	-	-	-21.395
Aflossing ongeborgde leningen	-6.312	-325	6.184	-453	-527	-325	325	-527
Saldo uitgaande kasstromen	-44.603	-325	6.184	-38.744	-21.922	-325	325	-21.922
Totaal kasstroom uit financierings-activiteiten	57.397	-325	6.184	63.256	13.422	-325	-19	13.078
Toename (afname) van geldmiddelen	1.454	-	-	1.454	-2.224	-168	1	-2.391
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.603	400		6.003	7.826	568		8.394
Geldmiddelen aan het einde van de	7.057	400		7.457	5.603	400		6.003

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 2023 € 223.000 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 13e maand van de functievervulling

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2023 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen (bedragen x € 1)		
	R.P.J. Leushuis	M.G. Lubbers
Gegevens 2023		
<i>Functiegegevens</i>	<i>rvb voorzitter</i>	<i>rvb lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/07
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging 2023		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	194.509	110.696
Beloningen betaalbaar op termijn	21.266	12.372
<i>Subtotaal</i>	<i>215.775</i>	<i>123.068</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	129.523
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2023	215.775	123.068
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de over-	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022		
<i>Functiegegevens</i>	<i>rvb voorzitter</i>	<i>rvb lid</i>
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
Bezoldiging 2022		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.039	160.408
Beloningen betaalbaar op termijn	18.963	18.872
<i>Subtotaal</i>	<i>209.002</i>	<i>179.280</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	216.000
Totale bezoldiging 2022	209.002	179.280

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Uitkering beëindiging dienstverband (bedragen x € 1)	
	M.G. Lubbers
Gegevens 2023	
<i>Functiegegevens</i>	<i>rvb lid</i>
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	rvb lid
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000

Vervolg op volgende pagina

Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2023	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen die over 2023 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)							
	T.H.M. de Wit	J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	C. Jonkers	S.M.E. Deenen	J.A.J.G. van Baars	K.J.H.M. van Sleeuwen
Gegevens 2023							
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functie- vervulling in 2019	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/05	01/01 t/m 31/12	19/06 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	26.760	7.433	17.840	9.465	17.840	17.840	1.487
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	33.450	9.225	22.300	11.975	22.300	22.300	1.894
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	26.760	7.433	17.840	9.465	17.840	17.840	1.487
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.
Gegevens 2022							
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functie- vervulling in 2018	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/05	01/01 t/m 31/12	n.v.t.	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12

Vervolg op volgende pagina

Bezoldiging							
Bezoldiging	24.678	16.038	16.038	n.v.t.	16.038	16.038	16.038
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	32.400	21.600	21.600	n.v.t.	21.600	21.600	21.600

De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 26.760 en voor een regulier lid van de raad van commissarissen maximaal € 17.840 mag bedragen voor het jaar 2023 op basis van klasse H. Daarnaast geldt er per 2023 op basis van de beroepsregel een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele rvc dat derv 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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

Nijmegen, 14 mei 2024

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

R.P.J. Leushuis

E.M.C.M. Lentjes – de Bruin

Raad van commissarissen

T. H. M. de Wit

B. Peperzak

J.A.J.G. van Baars

C.J.M.T. Jonkers

N.J.M. Daniels-Hendriks

M.L. Henderson

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's 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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 € 49,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,3 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 2023.

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 een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 8.5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8, meer specifiek paragraaf 10 van het jaarverslag inzake risicobeheersing, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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”.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor

onderhouds- /projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Talis bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. 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. 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 leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2,7 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Talis. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. <i>Controle input</i>

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 81 - 85 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig 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).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Talis aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateur 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.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

aangemerkt als kernpunt in onze controle.	
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 98 - 99 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. 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. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. 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. Voorts hebben wij vastgesteld dat: ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 2023;
- ▶ Inleiding;
- ▶ We zorgen dat wonen betaalbaar is en blijft;
- ▶ We werken aan wijken waar mensen prettig wonen;
- ▶ We werken aan bouwen en verbouwen;
- ▶ We werken aan duurzame woningen en wijken;
- ▶ We werken aan een organisatie die optimaal presteert;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Financieel beleid en beheer 2023;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Talis vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

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 2023, 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 gerede 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.

Zwolle, 15 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA

Colofon

Uitgave

© Talis, mei 20224
Postbus 628
6500 AP Nijmegen
T (024) 352 39 11
welkom@talis.nl
www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis

Fotografie

Bert Beelen, Thea van den Heuvel,
Renée Krijgsman fotografie,
William Moore, Gerard Verschooten,
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



Postbus 628, 6500 AP Nijmegen / T (024) 352 39 11 / welkom@talis.nl / www.talis.nl