



Krachtig in verbinding

Jaarverslag 2025



Een goede woonplek staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van de buurt. De vernieuwbouw van Driestroom in Wijchen is ontworpen met oog voor verbinding: tussen bewoners onderling én met de mensen om hen heen. Door openheid, ontmoeting en een uitnodigende uitstraling ontstaat contact met de burens en de wijk. Zo groeit wederzijds begrip en voelt wonen als samenleven. Op deze plek is de kracht van verbinding zichtbaar.

Algemene gegevens

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

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

Governancecode

Wij onderschrijven de Governance Code Woningcorporaties 2020.

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

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

Inhoudsopgave

Dit verslag kunt u ook lezen op www.talis.nl

Algemene gegevens	2
Bestuursverslag	5
Voorwoord van Accio en Omslag	6
Bericht Raad van Bestuur	9
Verslag ondernemingsraad	11
Governancestructuur	14
1. Inleiding	16
2. We zorgen dat wonen betaalbaar is en blijft	18
2.1 Voldoende sociale huurwoningen	18
2.2 Flexibel wonen	22
2.3 De huur betaalbaar houden	23
3. We werken aan wijken waar mensen prettig wonen	26
3.1 Een wijk waar je met plezier woont	30
3.2 Diversiteit	32
3.3 Luisteren naar huurders	33
3.4 Zichtbaar aanwezig	34
4. We werken aan bouwen en verbouwen	35
4.1 Nieuwbouwontwikkeling	35
4.2 Herstructureren en onderhouden	39
4.3 Onderhoud	41
4.4 Stijgende bouwkosten	45
4.5 Vastgoed naar type	45
5. We werken aan duurzame woningen en wijken	46
5.1 Energie- en warmtetransitie	46
5.2 Klimaatadaptatie	48
5.3 Duurzaam gedrag aanmoedigen	48
5.4 Circulariteit	49
5.5 Verduurzamen eigen organisatie	49
6. We werken aan een organisatie die optimaal presteert	50
6.1 Aantrekkelijke werkgever	50
6.2 Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren	55
6.3 Samen doen	57
6.4 Algemene bedrijfsvoering	60

7.	Verslag raad van commissarissen	63
7.1	Verslag raad van commissarissen Talis	63
8.	Financieel beleid en beheer 2025	70
8.1	Bedrijfsresultaat	70
8.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	72
8.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	72
8.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	72
8.5	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	73
8.6	Financiële sturingsvariabelen	73
8.7	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	74
8.8	Treasury	75
8.9	Wet- en regelgeving	77
8.10	Risicomanagement	78
9.	Jaarrekening	81
9.1	Balans per 31 december 2025	82
9.2	Winst-en-verliesrekening 2025	84
9.3	Kasstroomoverzicht 2025	85
9.4	Algemene toelichting	86
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	88
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	100
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	105
9.9	Toelichting op de balans	107
9.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	123
9.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	132
9.12	Overige toelichtingen	142
10.	Overige gegevens	146
10.1	Statutaire resultaatbestemming	146
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	146

Bestuursverslag

Voorwoord

huurdersvereniging Accio

Het bestuur van Accio kijkt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar 2025. Met name op de prettige, coöperatieve en soms kritische samenwerking met Talis. Dit alles in uitstekende harmonie en samenwerking. De geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet van bestuur, management en medewerkers van Talis, wordt door Accio zeer gewaardeerd en heeft ons de kans gegeven om wederom te groeien. Het bestuur is aangevuld met Marjolijn Dehue.

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

In 2025 zijn er een aantal hoogtepunten te noemen:

- Wij zijn met Talis het gesprek en overleg aangegaan omtrent de totstandkoming van een Sociaal Statuut dit moet in 2026 worden afgerond.
- Accio bevordert en begeleidt de vorming van bewonerscommissies in complexen en buurten.
- De warmtetransitie in Nijmegen en Wijchen heeft de volle aandacht van Accio betreffende de betaalbaarheid en comfort voor de huurders van Talis.
- Prestatieafspraken
 - In het kader van de prestatieafspraken in Nijmegen zijn in 2025 twee thema's behandeld: energie (ook de beschikbaarheid) en woonlasten. Deze Meerjarige Prestatieafspraken zijn afgerond en op 1 december 2025 ondertekend.
 - Voor Wijchen is 2024 gewerkt aan een meerjarige prestatieafpraak, 2025/2029. In 2025 heeft hier een eerste inventarisatie plaats gevonden wat betreft beschikbaarheid
 - RvC en RvB
- We hebben goede, constructieve gesprekken gevoerd met leden van de raad van commissarissen van Talis en de individuele leden van het bestuur. We merken dat de afstand kleiner wordt en de relatie constructiever.

De afgelopen 8 jaren zijn Accio en Talis bijzonder gegroeid in de samenwerking. We blijven elkaar coöperatief, constructief maar zeker ook kritisch bejegenen. Dit willen wij in 2026 voortzetten.

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

In 2025 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:

- Hans Heinink – Voorzitter, voorzitter@hv-accio.nl
Aandachtsgebieden: Prestatieafspraken Nijmegen/Wijchen, Huur- & vastgoedbeleid, ontwikkelingen middenhuur, communicatie, netwerkbeheer, professionalisering Accio, betaalbaarheid/beschikbaarheid,
- Antoine Berben – Secretaris, secretariaat@hv-accio.nl
Aandachtsgebieden: Huur-&Vastgoedbeleid, leefbaarheid/betaalbaarheid, communicatie
- Jos Holleman – Penningmeester (vanaf 1 juli 2025), penningmeester@hv-accio.nl
- Marjolijn Dehue, algemeen bestuurslid (vanaf 1 november 2025)
Aandachtsgebieden: Leefbaarheid, communicatie
- Ben Franken, algemeen bestuurslid
Aandachtsgebieden: Leefbaarheid, juridische zaken, Huur- & Vastgoedbeleid

Voorwoord

huurdersvereniging Omslag

Voor u ligt het jaarverslag over 2025. Hierin leest u wat wij het afgelopen jaar hebben gedaan om de belangen van huurders van Talis zo goed mogelijk te behartigen. Het jaar begon met veel aandacht voor het proces rond de huuraanpassing. Terwijl we daar volop mee bezig waren, kondigde het kabinet plannen aan om in 2025 géén huurverhoging door te voeren. In april werd zelfs besloten om de huren in de sociale sector per 1 juli 2025 en 2026 te bevriezen. Uiteindelijk is dit voorstel in juni ingetrokken, maar het thema betaalbaar wonen bleef het hele jaar actueel. Wij hebben dit onderwerp nadrukkelijk besproken in overleggen met Talis en de gemeenten Nijmegen en Wijchen.

Daarbij hebben we aandacht gevraagd voor de grote financiële druk op woningcorporaties: kosten voor verduurzaming, nieuwbouw en verplichte afdrachten aan het Rijk. In het tripartiete overleg hebben we benadrukt dat deze problematiek ook landelijk bespreekbaar moet worden gemaakt. Daarnaast hebben we invloed uitgeoefend op het haalbaarheidsonderzoek Neerbosch-Oost. Wij vinden het belangrijk dat bewonersparticipatie een duidelijke plek krijgt in het proces en dat betrokkenheid goed wordt verankerd in het sociaal plan. Tevens heeft het bestuur zich actief ingezet bij een aantal belangrijke projecten. Te noemen valt o.a. het Project Goudmijn met als gevolg een nieuw Klant Volg Systeem in 2026 en de evaluatie en actualisatie van het Sociaal Statuut uit 2016.

Onze organisatie

In 2025 vonden enkele bestuurswisselingen plaats. De bestuurlijke samenstelling eind 2025 was als volgt:

- Marc Snippert – voorzitter
- Denny Leewes – secretaris
- Dennis van Wezel – penningmeester
- Jan Bugter – bestuurslid
- Riek Janssen – bestuurslid

Ons bestuurslid mevrouw A. Kleijne heeft medio april 2025 aangegeven om gezondheidsredenen te stoppen. In de ALV van 14 mei 2025 mogen wij de heer Dennis van Wezel als bestuurslid verwelkomen. Tijdens de ALV van 22 november 2025 is Dennis officieel benoemd tot penningmeester. De heer Jan Bugter trad per diezelfde datum terug als penningmeester en bleef bestuurslid.

Samenwerking

De samenwerking met Talis was opnieuw constructief en oplossingsgericht. Ook met de gemeenten Nijmegen en Wijchen werkten we verder aan de gezamenlijke agenda's voor volkshuisvesting. Samen met collega-huurdersvereniging Accio blijven we ons inzetten voor een eerlijke en toekomstbestendige woonomgeving. In een wereld vol veranderingen is één ding zeker: HV Omslag blijft zich inzetten voor uw belangen en uw stem laten horen.

Namens het bestuur van HV OMSLAG

Bericht

Raad van Bestuur

2025: een jaar volop in beweging. Van slagkracht en doorzettingsvermogen. Van anders denken en doen. Ons ondernemingsplan *Doen wat ons beweegt* was daarbij ons 'spoorboekje' en geeft richting in een tijd waarin uitdagingen en ambities op het gebied van wonen groot zijn. Volop inzetten op goed en betaalbaar wonen vraagt iedere dag om scherpe keuzes, samenwerking en creativiteit.

Versnellen waar het kan

Afgelopen jaar bereikten we waardevolle resultaten. We zijn trots op onze aanjagersrol bij woningdelen. Zo kunnen we meer mensen sneller aan betaalbare woonruimte helpen. Landelijk krijgt ons initiatief steeds meer navolging, mede door het actief delen van onze kennis en inzichten. We zetten daarnaast fors in op nieuwbouw. We realiseerden verschillende nieuwbouwprojecten in Nijmegen-Noord (Stella en Magnus) en in Wijchen (Huurlingsedam). Deze projecten laten zien dat we kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen toevoegen op plekken waar ze nodig zijn en ze het woningaanbod verrijken. Maar ook de ruim 16.000 woningen in de verschillende wijken in Nijmegen en Wijchen hebben volop onze aandacht zodat de mensen die bij ons huren goed kunnen wonen. Dagelijks onderhoud, groot onderhoud en onze inzet voor leefbare en sterkere wijken vraagt het nodige aan kennis en coördinatie. Veel van onze mensen zijn dagelijks in de wijk te vinden om hierin doorlopend stappen te zetten. Dat geldt ook voor de verduurzaming van onze woningen. In Wijchen (Kraaijenberg) maakte Talis de eerste aardgasvrije buurt mogelijk en in Nijmegen (Zwanenveld) werd een flink aantal van onze woningen succesvol voorbereid op het warmtenet.

De kracht van samen

Al deze opgaven kunnen we niet alleen. Samen met inbreng van huurders, woningzoekenden, partners en overheden zoeken we naar kansen en mogelijkheden. Dit betekent soms anders denken en doen: slimmer omgaan met onze bestaande voorraad, inspireren met nieuwe woonvormen, nieuwe samenwerkingen in wijken aangaan, oog hebben voor innovaties, oplossingen bedenken binnen het domein van wonen, zorg en welzijn, optrekken met partners bij onderhoud en verduurzaming. Samen kunnen we versnellen en verbeteren. Zo dragen we bij aan prettig wonen en een inclusieve samenleving waarin mensen zich thuis voelen.

De kracht van samen is ook intern belangrijk. Op het gebied van dienstverlening werd kennis steeds meer gebundeld en verder ontsloten. Hierdoor kunnen we bewoners en woningzoekenden sneller en beter van dienst zijn. Daarbij hoort ook dat mogelijkheden voor online dienstverlening verder verkend worden. En daar waar digitale mogelijkheden kansen bieden, hebben we ook oog voor de mogelijke risico's binnen onze bedrijfsvoering. Digitale dreiging is de afgelopen jaren steeds meer toegenomen, zowel bij bedrijven als particulieren. Dit thema had in 2025 daarom onze aandacht en zal ook in 2026 aandacht krijgen.



Blik op de toekomst

De komende jaren blijft de druk op de woningmarkt groot. Veel mensen lukt het vanwege inkomen en/of een zorg of ondersteuningsvraag niet om passende betaalbare woonruimte te vinden. Doortastend beleid van gemeenten, provincie en de landelijke politiek is daarom nu extra hard nodig zodat woningcorporaties meer ruimte krijgen om te blijven doen waar ze goed in zijn: goed en betaalbaar wonen mogelijk maken. De regelgeving en financiering moet daarvoor passend zijn. Onverwachte ontwikkelingen zoals de plannen voor huurbevrozing, waar we in 2025 mee te maken kregen, zijn een groot risico voor de woningmarkt. Zowel voor mensen die bij ons huren en waarvoor investeringsruimte nodig is om woningen te verbeteren als voor woningzoekenden waarvoor nieuwbouw van belang is. Een verstandig en stabiel kabinetsbeleid is daarom van groot belang zodat we niet alleen nu, maar ook op termijn onze ambities kunnen blijven waarmaken voor iedereen die op ons rekt.

Jan van der Meer en Eefje Lentjes

Raad van Bestuur Talis

Verslag

ondernemingsraad

Stabiel jaar

Na een jaar met personele wisselingen heeft de ondernemingsraad (OR) het afgelopen jaar een stabiele interne samenwerking tot stand gebracht. Wel waren we soms zoekende in de samenwerking met het nieuwe MT en met de nieuwe bestuurder Jan van der Meer. Na afspraken over interne procedures en aanspreekpunten is er helderheid gekomen over de manier van samenwerken en communiceren en gaan wij vol vertrouwen het nieuwe jaar in.

Samenstelling ondernemingsraad

DE OR OPEREERDE IN 2024 IN ONDERSTAANDE SAMENSTELLING:		
Frits Isenbügel, <i>voorzitter</i>	Medewerker kwaliteit Vastgoed	Sinds 1 januari 2021
Eline Kooi, <i>vicevoorzitter</i>	Beleidsadviseur A&O	Sinds 1 januari 2024
Felice Fortmann	Management assistente Verhuur, Verkoop en Welkom	Sinds 1 januari 2024
Astrid van der Kleij	Klantconsulent Verhuur, Verkoop en Welkom	Sinds 1 januari 2023
Linda de Bruin-Beers	Medewerker financiële administratie	Sinds 1 januari 2024
Jelle Heus	Wijkadviseur Leefbaarheid	Sinds 1 januari 2024
Willeke Peeters, <i>secretaris</i>	Beleidsadviseur A&O	Sinds 1 april 2024
Helga van Gessel	Projectleider Vastgoed	Sinds 1 januari 2025
Ton Gerrits	Regisseur Verhuur & Leefbaarheid	1 januari 2025 tot 1 oktober 2025

Dit is een mooie vertegenwoordiging vanuit de verschillende afdelingen binnen Talis:

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

Vergaderingen

We vergaderden vijf keer als team en gingen op een tweedaagse training. Daarna spraken we af elkaar wekelijks in een informeel overleg te treffen om de vragen, behoeften en signalen vanaf de werkvloer met elkaar te delen. Hierdoor zijn we meer als team gaan opereren. Daarnaast hadden we vijf overlegvergaderingen met de raad van bestuur (RvB). Met twee leden van de raad van commissarissen (RvC) was er tweemaal een algemene overlegvergadering. Tijdens deze vergaderingen keken we met hen en de RvB een half jaar terug en een half jaar vooruit op de grotere thema's zoals:

- Goed werkgeverschap en strategische personeelsplanning (SPP)
- Sociale veiligheid en werkdruk
- Organisatieontwikkelingen en toekomstperspectief

Daarnaast sprak een vertegenwoordiging van de ondernemingsraad met de bedrijfsarts en met de preventiemedewerker over het verzuimbeeld en de risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) in relatie tot de WerkVermogensMonitor. Omdat er een geschil geweest is tussen een medewerker en werkgever heeft de OR een werknemer mogen voordragen voor de geschillencommissie.

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR ontving drie adviesaanvragen:

- Adviesaanvraag aanschaf nieuw klantvolgsysteem (KVS)
We gaven positief advies op het kunnen opstarten van contract- en prijsonderhandelingen voor de aanschaf van het systeem. Met de RvB is ook gesproken over de kansen die de implementatie biedt voor het aanscherpen van werkafspraken en het versterken van de aanspreekcultuur. Over de effecten en het vervolg blijven wij met de RvB in gesprek.
- Adviesaanvraag nieuwe voorzitter RvC
Hierop gaven we positief advies.
- Adviesaanvraag hybride systemen Talis
Op deze aanvraag hebben wij nog geen advies kunnen geven, omdat we niet genoeg informatie tot onze beschikking hebben. Dit krijgt een vervolg in 2026.

De OR ontving drie instemmingsaanvragen:

- Tijdens de overlegvergadering van 3 februari 2025 is de OR om instemming gevraagd op benoeming van de preventiemedewerker
De OR heeft ingestemd met de benoeming van deze persoon.
- Instemmingsaanvraag generatiepactregeling Talis 2025 – 2028
De OR gaf aan cijfermatige onderbouwing te missen voor het volgen van de CAO (en daarmee het opschuiven van de datum) maar heeft ingestemd met de aanvraag en aangegeven jaarlijks de aantallen te willen monitoren.
- Instemmingsaanvraag collectieve vakantiedagen 2026 en 2027
De OR heeft ingestemd met de voorgestelde collectieve vakantiedagen en aangegeven dat de collectieve vakantiedagen normaliter driejaarlijks worden vastgesteld, waarmee we ook vast hebben ingestemd met de collectieve vakantiedagen in 2028.

Waar hebben we ons mee bezig gehouden in 2025

We begonnen het jaar met een WOR-training door SBI Formaat. Dit had tot doel om een aantal nieuwe OR-leden bij te spijkeren over de WOR (Wet Ondernemingsraden). In maart vond de tweedaagse training plaats door onze vaste trainer René Snel. We spraken over de positionering van de OR in de organisatie en hebben deze tweedaagse ook gebruikt voor teambuilding. Tijdens het laatste deel van de training sloot de raad van bestuur aan en spraken we over samenwerking. In mei hebben we een terugkomdag gehad om onze kennis op te frissen en uit te breiden. En in oktober hebben we nog een extra sessie gehad over onze teamrollen en interne samenwerking. Een aantal OR-leden heeft daarnaast een training over financiën gevolgd. Andere onderwerpen waar we ons mee bezig hielden zijn:

- Strategische personeelsplanning (SPP)
- De WerkVermogensMonitor
- Midterm
- Huisvestingsvisie
- Project Goudmijn
- Binnenstedelijke herontwikkeling
- Hybride systemen
- We maakten twee nieuwsbrieven met Taliesjes

De samenwerking tussen OR en RvB in 2025 kenmerkte zich door een open dialoog, gezamenlijke verantwoordelijkheid en aandacht voor zowel strategische als operationele vraagstukken. Deze aanpak heeft bijgedragen aan een solide basis voor de verdere ontwikkeling van Talis.

Governancestructuur

2025

Jaarlijks passen we - indien nodig - ons statuut en verschillende reglementen aan volgens de Governancecode voor Woningcorporaties en de Woningwet. Per 1 januari is er een nieuwe Governancecode voor Woningcorporaties. De wijzigingen zijn in 2025 doorgenomen en doorgesproken met de raad van commissarissen, raad van bestuur en de organisatie.

In 2024 heeft de raad van commissarissen de geactualiseerde statuten Stichting Talis goedgekeurd. In 2025 zijn ze bij de notaris formeel vastgesteld. Actualisatie was aan de hand van de modellen van Aedes en aanvullende opmerkingen vanuit AW. Ieder jaar vindt de toetsing op noodzakelijke herijking plaats van governance documenten. In 2025 hebben RvC en RvB de gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden vernieuwd. Voor de andere documenten bleek er geen noodzaak om ze te actualiseren. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- & control cyclus, training en gesprek. In 2025 is een start gemaakt met een nieuw fiscaal statuut en investeringsstatuut. Deze worden naar verwachting in 2026 opgeleverd. Op onze website staat onze gedragscode, de klokkenluidersregeling en een toelichting hierop.

Bestuursmodel Talis

Onze governancestructuur is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel: een raad van bestuur (RvB) met twee bestuurders en een raad van commissarissen (RvC) van vijf personen. In 2025 zijn er geen veranderingen geweest in de RvB en RvC. Wel is de werving opgestart voor een nieuwe voorzitter van de RvC, omdat de termijn van de huidige voorzitter op 20 juni 2026 eindigt.

Het bestuur van Talis bestaat uit twee leden. De taken hebben zij onderling verdeeld. Voorzitter heeft een meer externe focus en stuurt onder andere op grote vastgoedprojecten en strategische samenwerkingen. Het lid heeft een meer interne focus, stuurt onder andere op de primaire processen en het strategisch verdienmodel.

Mevrouw Lentjes en de heer Van der Meer zetten in 2025 in op het versterken van de eigen deskundigheid. Dit deden zij onder andere door het volgen van opleidingen en bijeenkomsten. Het uitgangspunt is dat bestuurders (naar rato) jaarlijks 36 PE-punten behalen of 108 over de laatste drie jaar.

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

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

PE-punten 2024	30
PE-punten 2025	73

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

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

Relevante nevenfuncties:

- Vanaf 1 november 2025 Voorzitter Via-T

PE-punten 2024	6
PE-punten 2025	69

In 2025 waren er geen situaties van (potentiële) belangenverstremgeling tussen bestuurders, Talis en/of haar stakeholders.

De beloning van de bestuurders is vastgesteld binnen de kaders van 'de Wet normering topinkomens' (WNT). Wij vallen onder bezoldigingsklasse H volgens 'de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT is hierop gebaseerd. Dit beleid is dit jaar integraal getoetst op actualiteit en in 2025 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 2025 ter vaststelling voor aan de RvC. De RvC heeft de stukken tijdens de vergadering van 13 mei 2026 besproken. Hierbij is kennisgenomen van de bevindingen in het accountantsverslag van BDO. Mede op grond van deze bevindingen heeft de RvC het jaarverslag vastgesteld.

1 Inleiding

In dit jaarverslag blikken we terug op 2025, wat politiek een bewogen jaar was. In de eerste helft van 2025 zorgde een plotselinge aangekondigde huurbevrozing ervoor dat ons duurzame verdienmodel onder druk kwam te staan. Hoewel de huurbevrozing niet doorging, maakte het duidelijk hoe stevig het fundament van Talis is om in te spelen op dergelijke veranderingen. We hebben in dit jaar mooie resultaten voor onze huurders neergezet, zoals een beperkte huurverhoging voor de laagste inkomens, het verder uitbouwen van het woningdelen en het toevoegen van een groot aantal nieuwe sociale huurwoningen. Intern hebben we hard gewerkt aan de verbetering van onze dienstverlening.

Politiek

De door het Rijk aangekondigde huurbevrozing aan het begin van 2025 heeft ons eens te meer duidelijk gemaakt dat we als organisatie en sector altijd rekening moeten houden met onvoorziene (politieke) ontwikkelingen en dat we onze processen flexibel moeten inrichten. We kunnen constateren dat we dit doen. Tegelijkertijd varen we een stabiele koers. De uitkomsten van de Tweede Kamerverkiezingen en de formatie bieden ons nog geen houvast voor de ontwikkelingen die in 2026 mogelijk op ons afkomen. We volgen de ontwikkelingen rondom landelijke wet- en regelgeving daarom nauwlettend.

Betaalbaarheid en dienstverlening

Door een beperkte huurverhoging voor het overgrote deel van onze huurders hebben we bijgedragen aan ons belangrijkste speerpunt, namelijk de betaalbaarheid voor onze huurders. Daarnaast zagen we een toegenomen tevredenheid van onze nieuwe huurders over onze dienstverlening. Bestaande huurders zijn meer tevreden over de reparaties. In 2025 hebben we ingezet op verdere verbetering van onze dienstverlening door onder meer de start en afronding van project Goudmijn en het opgestarte vervolgproject Klant inZicht.

Meerjarenafspraken

In Nijmegen en Wijchen hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen meerjarenafspraken gemaakt. In Wijchen hebben we de bestaande afspraken op het gebied van bouwen, duurzaamheid en leefbaarheid verder invulling geven. In Nijmegen ook, al werkten we daar ook aan nieuwe afspraken voor de periode 2026 tot en met 2030: op 1 december zijn deze door alle partijen ondertekend. Zo is afgesproken om 2.000 sociale huurwoningen, 800 studenteneenheden en 400 middeldure huurwoningen te bouwen. Naast de bouwplannen wordt er ook hard gewerkt aan het 'Beter Benutten' van de bestaande woningen. Zoals het stimuleren van het delen van woningen en het inzetten op meer hospitaoverhuur. Ook afspraken op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg hebben een prominente plek gekregen.

Woningdelen

Ook in 2025 hebben we met succes ingezet op de uitbreiding van het woningdelen en is het hoogste aantal gedeelde woningen sinds de start toegewezen. Ons voorbeeld vindt navolging en we hebben afgesproken dat we een aantal andere corporaties (namelijk Woonwaarts, Portaal, Volkshuisvesting Arnhem en Vivare) middels personele inzet actief ondersteunen bij de ontwikkeling van het woningdelen. Ook is het als doelstelling opgenomen in de prestatie-afspraken met de gemeente Nijmegen. Wel blijven er nog knelpunten vooral op het gebied van bestaanszekerheid en inkomen, die de Rijksoverheid erkent en met ons bespreekt en wil aanpakken.

Projecten

Ook in 2025 zijn we doorgegaan met waar we goed in zijn: woningen bouwen en onderhouden. Het groot onderhoud aan de woningen van de hoogbouw in Zwanenveld is in het oog springend. Niet alleen, omdat deze flats een betere uitstraling krijgen en de woningen comfortabeler worden, maar ook omdat we ze aansluiten op het warmtenet. Ook hebben we verdere plannen gemaakt voor Neerbosch-Oost - Daar gaan we complexen slopen en bouwen we meer woningen terug. Verder leverden we nieuwbouwcomplexen op, waaronder Stella – met haar bijzondere mix van 95 appartementen en 33 eengezinswoningen voor (jonge) gezinnen en starters – en Magnus: een woontoren met maar liefst 167 appartementen direct naast station Nijmegen Lent.

2 We zorgen dat wonen betaalbaar is en blijft

Betaalbaar wonen blijft onze kernopdracht. Ook het afgelopen jaar hebben wij de huurverhoging bewust beperkt gehouden. Tegelijkertijd hebben we ingezet op het verder vergroten van de slaagkansen voor starters, senioren, huishoudens met een zorg- of ondersteuningsvraag en huishoudens met een middeninkomen. Het afgelopen jaar hebben we verder gebouwd aan:

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

2.1 Voldoende sociale huurwoningen

In 2025 voegden we door middel van nieuwbouw 339 betaalbare woningen toe aan onze sociale woningvoorraad. Daarnaast namen we 12 woningen over van Mooiland en deelden we 50 wooneenheden volgens ons concept Woningdelen. Hierdoor realiseerden we snel en relatief goedkoop extra woonruimte voor 50 eenpersoonshuishoudens. Het afgelopen jaar hebben we 1.325 nieuwe huurovereenkomsten voor woningen afgesloten. Dit is inclusief 29 onzelfstandige woningen in de Binder/Stieltjesstraat, de 15 kamers die we in de Kolpingwijk aan ons bezit hebben toegevoegd, 4 mutaties in deze kamers én de volgende nieuwbouwwoningen:

- 128 in Stella (Nijmegen-Noord, Hof van Holland)
- 44 in Huurlingsedam fase 4 (Wijchen)
- 167 in Magnus (Nijmegen-Noord, Hof van Holland)



*Oplevermoment
167 nieuwbouwwoningen
Magnus (Nijmegen-Noord)*

Van het totale aantal verhuringen komen 37 huurovereenkomsten voort uit woningruil. Het totaal aantal beëindigde contracten van 969 is inclusief 41 onzelfstandige woningen in de Binder/Stieltjesstraat en 30 kamers van het project Woningdelen.

Verhuur					
	2021	2022	2023	2024	2025
Opzeggingen (exclusief voor woningen voor verkoop)	962	1.008	961	933	969
Verhuringen	1.299	1.193	1.225	1.262	1.325

Passend toewijzen

De overheid schrijft voor dat 95% van de huishoudens met een laag inkomen passend moet worden toegewezen. Deze norm waarborgt dat huurders een woning krijgen met een huurprijs die aansluit bij hun inkomenssituatie. Ook in 2025 voldeden wij hier ruimschoots aan. Maar liefst 99% van de toewijzingen was passend.

Woonruimteverdeling

In de Huisvestingsverordening van de woningmarktregio Nijmegen wordt ruimte geboden om 30% van de woningen via het lotingmodel te verhuren. Deze ruimte hebben wij in 2025, om de slagingskans voor met name jongeren en starters te vergroten, optimaal gebruikt.

Om te borgen dat onze woningen ook daadwerkelijk aan de beoogde doelgroep worden verhuurd, hebben we in 2025 bij 69 woningen een voorranglabel op basis van de leeftijd toegepast. 9 Woningen hebben we op basis van het Van Groot Naar Beter label verhuurd.

Verdeelsysteem zelfstandige sociale huurwoningen					
	Aanbodmodel	Lotingmodel	Maatwerk/ directe bemiddeling	Urgentie	Statushouders
2025	45,8%	30%	9,2%	7%	8,1%
2024*	48%	21%	12%	8%	11%
2023	57%	14%	14%	6%	9%
2022	66%	13%	14%	10%	7%
2021	55%	13%	15%	11%	6%

* Gewijzigde definities nav nieuwe huisvestingsverordening 2024

Huisvesting statushouders

We verhuurden dit jaar 101 woningen aan statushouders. In Wijchen verhuurden we 40 woningen aan 98 personen (inclusief gezinsherenigingen). Ook zijn nog 19 mensen in het TussenThuis van de gemeente Wijchen geplaatst, waarvoor nog een woning moet worden gezocht. Hiermee realiseerden we de taakstelling, 71 personen, voor de gemeente Wijchen.

In Nijmegen hebben wij dit jaar 148 personen in 61 woningen geplaatst en hebben we ons aandeel van de taakstelling van 310 personen voor alle corporaties in Nijmegen gehaald. Verder blijft de huisvesting van grote gezinnen, soms tot 16 personen, een uitdaging. Daar hebben we nog geen passende oplossing voor.

(Middel)dure huur

In Nijmegen en Wijchen is een tekort aan middeldure huurwoningen. Daarom streefden we tot en met 2025 naar 110 extra woningen in Nijmegen en 50 in Wijchen, meer dan lokaal afgesproken. Om de druk op de sociale huur te beperken, selecteerden we woningen uit de verkoopportefeuille en benutten we kansen in nieuwbouw. Sinds 2019 zijn zo 113 middeldure huurwoningen toegevoegd, waaronder 13 nieuwbouwwoningen bij NDW21. Begin 2026 volgen nog 12 appartementen van Bosco.

In 2025 verhuurden we 27 middeldure woningen, waarvan 11 al eerder als middelduur zijn verhuurd. Daarnaast zijn 10 maisonnettes in de Meijhorst middelduur verhuurd als proef om meer huurprijsdifferentiatie en effecten op de leefbaarheid in het complex te onderzoeken.

We hebben in 2025 9 dure huurwoningen verhuurd. Dit is ongeveer de helft minder dan in 2024. Een deel van de dure huurwoningen zijn namelijk door de Wet betaalbare huur verplicht middelduur geworden.

Verkoop van woningen

We verkopen vrijkomende woningen alleen als ze deel uitmaken van huizenblokjes waar in het verleden al woningen zijn verkocht. Dit doen we om verdere versnippering van ons bezit tegen te gaan. We komen in 2025 uit op 51 reguliere verkopen, waarvan 39 in Nijmegen en 12 in Wijchen. Dit is hoger dan de Prestatieafspraken die we hierover gemaakt hebben met de gemeenten en onze huurdersorganisaties voor 2025. De focus in onze Prestatieafspraken liggen echter niet op één jaar, maar hebben een meerjarig karakter. Voor 2025 hadden we 36 verkopen begroot.

Naast de reguliere verkoop zijn er ook 7 woningen teruggekocht vanuit de Koopgarantregeling. Hiervan is 1 woning weer verhuurd in de middeldure huur. Van de overige 6 woningen zijn 3 woningen reeds verkocht en 3 woningen zullen in 2026 verkocht worden. Daarnaast zijn er in 2025 nog 6 woningen doorverkocht die we in 2024 al hadden teruggekocht.

Kopers van woningen met een Koopgarantregeling kiezen er soms voor om de regeling af te kopen. In 2025 is dat 5 keer gebeurd.

(Door)verkopen, terugkopen en afkopen 2025			
	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Verkopen regulier	12	39	51
Terugkopen Koopgarant	2	5	7
Doorverkopen	4	5	9
Afkopen Koopgarant	2	3	5

Doorstroming stimuleren

We stimuleren doorstroming en faciliteren woningzoekenden om een geschikte woning binnen de bestaande voorraad te vinden. Hiervoor hebben we in 2025 onderstaande activiteiten ingezet:

Verhuiscoach/Van Groot naar Beter (VGNB)

In 2025 is onze manier van werken volgens afspraken die we maakten met gemeente en corporaties over het Van Groot naar Beter label ingebed in onze reguliere werkprocessen. Ouderen die nadenken over verhuizen, kunnen contact opnemen met Talis voor informatie over het Van Groot naar Beter label. In 2025 heeft onze consulent gemiddeld 2 gesprekken per week gehad met huurders hierover (dus in 2025 ruim 100 gesprekken).

Woningruil

Naast de nieuwe website en de app van 'Ruil mijn woning' is er landelijk ook meer aandacht voor woningruil. Toch zien we in 2025 een afname in het aantal woningruilen.

Woningruilen met woningen van Talis					
	Vanaf juli 2021	2022	2023	2024	2025
Huishoudens geruild	15	43	58	58	37

In 2025 hebben 37 huishoudens hun woning geruild. 7 woningruilen vonden plaats tussen onze woningen (14 woningen). Huurders van de overige 23 Taliswoningen ruilden met huurders van andere corporaties.

Voorrang bij koop of middeldure huur

Zoals afgesproken in de lokale prestatieafspraken, hebben huurders van Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH& die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Nijmegen, voorrang bij het kopen van een huurwoning of bij het huren van een middeldure huurwoning.

In 2025 hebben 35 huurders via deze weg van ons een woning gekocht, waarvan 14 huurders van Talis (8 huurders van Portaal, 7 huurders van SSH& en 6 huurders van Woonwaarts). Dit betekent dat we de meerderheid van onze woningen hebben verkocht aan voormalig huurders van corporaties. Een mooi resultaat voor de doorstroming in het DAEB bezit.

Van de in totaal 27 verhuurde middeldure huurwoningen zijn 18 woningen verhuurd aan huurders van een sociale huurwoning, waarvan 8 aan huurders Talis (3 aan SSH&, 6 aan Portaal en 1 aan Woonwaarts).

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 2025 is de huurderving licht gestegen.

Huurderving					
(Bedragen x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025
Huurderving	1.775	1.731	1.621	1.212	1.228
Percentage huurderving t.o.v. huuropbrengsten	1,60%	1,52%	1,40%	1,00%	0,96%

Bij de huurderving zien we een stijging, onder andere doordat er in het 2e trimester 2 panden met een hoge huur leeg zijn gekomen. Totaal is dat een bedrag van c.a. € 15.000 per maand. Deze panden worden begin 2026 weer verhuurd. Buiten deze leegstand zien we een dalende trend.

2.2 Flexibel wonen

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.

Flexwoningen Pius XII-straat

Sinds 2023 verhuren we flexwoningen aan de Pius XII-straat in Wijchen aan de gemeente Wijchen voor het opvangen van ontheemden uit Oekraïne. Recentelijk is de huurovereenkomst verlengd tot maart 2027, omdat de beschermde status ontheemden uit Oekraïne volgend Europese richtlijnen is verlengd. Hierna komen de flexwoningen beschikbaar voor starters.

De Binder en Nimbus

Zowel bij het complex de Binder als bij Nimbus verhuren we woongelegenheden met tijdelijke huurovereenkomsten. In 2025 hebben we aan 59 huishoudens een tijdelijke woonruimte in een van beide complexen verhuurd.

We hebben met gemeente Nijmegen afspraken gemaakt over de resterende looptijd van de Binder. Samen met Sterker Sociaal Werk en de gemeente Nijmegen is een projectplan opgesteld voor de uitstroom van alle huurders van de Binder richting 2027.

Levensloopgeschikt(er) wonen

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties meer gaan investeren in het levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad. Hierdoor kunnen ouderen langer in hun woning blijven wonen. Tijdens (groot) onderhoud passen we bij onze werkzaamheden en bij complexen die zich daarvoor lenen maatregelen toe die de woningen levensloopgeschikter maken. Veelal leiden deze tot verbetering van de toe- en doorgankelijkheid van een complex. Van onze nieuwbouwwoningen die we dit jaar hebben opgeleverd zijn er 262 levensloopgeschikt.

Woningdelen

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



*Eerste bewoonsters
deelappartement (Nijmegen)*

Dit jaar deelden we 54 woningen (28 in Wijchen en 26 in Nijmegen), goed voor 54 extra wooneenheden. Daarmee komt het totaal in 2021 - 2025 op 130 gedeelde woningen: 67 in Wijchen en 63 in Nijmegen. Woningdelen blijft onderdeel van de Prestatieafspraken. Daarnaast verkenden we het afgelopen jaar woningdelen in appartementen. De pilot met één appartement in Nijmegen was succesvol en leidde tot de selectie van meerdere geschikte complexen voor de komende jaren.

De belangstelling onder woningzoekenden groeit. In 2025 telde de geïnteresseerdenlijst 300 kandidaten, waarvan circa één derde nog geen medebewoner heeft. We verkennen daarom onze rol bij het matchen van woningzoekenden, onder meer via externe platforms.

Tot slot leerden we ook van de praktijk. Eén deelwoning is teruggebouwd naar een reguliere woning vanwege onvoldoende geschiktheid van de uiteindelijke plattegrond voor woningdelen. Dit onderstreept het belang van een kritische beoordeling van indeling en kwaliteit bij toekomstige deelwoningen.

Ook de belangstelling voor kennisdeling neemt toe. In 2025 zijn we gestart met een project om onze kennis over woningdelen met de andere vier grote corporaties in de GMR te delen. Hierbij worden we financieel gesteund door de provincie Gelderland die grote ambities heeft op het beter benutten van de bestaande voorraad. In 2026 vervolgen we dit traject met kennissessies, een gezamenlijke (bestuurlijke) ambitie voor het aantal te delen woningen en een draaiboek waarin alle processtappen rondom woningdelen worden beschreven. Op 8 december waren we aanwezig op de Dag van de Volkshuisvesting in Nieuwegein met een kraam over woningdelen. We deelden flyers uit en spraken met minister Mona Keijzer over de knelpunten rond zogenoemde 'samenleefboetes' bij woningdelen. De minister gaf aan dat de partnerdefinitie wordt aangepast. We volgen of dit het mogelijk maakt om ook andere doelgroepen, zoals minima, AOW-gerechtigden en aandachtsgroepen, te huisvesten in deelwoningen.

Hospihousing

Eind 2025 zijn wij samen met Woonwaarts en Portaal een pilot gestart met Hospi Housing om hospitaverhuur in Nijmegen beter te faciliteren. Door onze huurders te begeleiden bij het aanbieden van een kamer, van intake en verificatie tot matching en nazorg, maken we hospitaverhuur toegankelijker en veiliger. De pilot draagt zo direct bij aan het vergroten van beschikbare woonruimte en het ontzorgen van onze huurders.

2.3 De huur betaalbaar houden

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

DAEB-woningen

In 2025 was onze maximale individuele huurverhoging 3,3%. Gemiddeld steeg onze huurprijs met 2,8%. We weken hiermee af van de Nationale Prestatieafspraken die een huurverhoging van 4,5% mogelijk maakten. Dit deden we om onze huren zo laag mogelijk te houden en om te voorkomen dat huurders met een laag inkomen een fors hogere huurverhoging zouden krijgen dan huurders van middeldure en dure huurwoningen. Met een gedifferentieerde huurverhoging brachten we versneld de eventuele verschillen in huurprijzen tussen gelijke woningen meer in balans. Afhankelijk van hoe ver de streefhuur af zit van de contracthuur gaven we huurders een huurverhoging tussen 0% en 3,3%.

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

Het afgelopen jaar maakten we ook weer gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door deze maatregel geven we uiting aan ons uitgangspunt dat de sterkste schouders de zwaarste lasten kunnen dragen én dat huishoudens met een hoger inkomen een huur betalen die past bij de kwaliteit van de woning. 5% van onze huurders kreeg een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarvan 31% een huurverhoging van maximaal € 100.

Niet-DAEB woningen

Voor onze niet-DAEB-woningen hebben wij de maximaal toegestane huurverhoging van de vrije sector toegepast. Dit betekent een stijging van inflatie +1%, wat neerkomt op 4,1%. We hebben daarbij geen onderscheid gemaakt tussen middenhuur en vrije sector. Beide segmenten kregen dezelfde verhoging.

Voorkomen van huurschulden

Ter voorkoming van huurachterstanden zetten we ondersteunende middelen in, zoals doorverwijzing naar Bindkracht10 bij financiële of sociale problemen. Ook voeren we voorzieningenchecks uit. In 2025 gebeurde dit 7 keer. Dit is minder dan vorig jaar doordat veel van deze huurders al ondersteuning ontvingen.

We zijn deelnemer van het convenant Vroegsignalering. Huurders met betalingsproblemen worden in een vroeg stadium aangemeld bij de gemeente.

Achterstand					
	2021	2022	2023	2024	2025
Huurachterstanden per 31 december	€ 722.357	€ 921.109	€ 1.246.000	€ 1.309.000	€ 1.282.000
Percentage achterstand t.o.v. huursom	0,66%	0,82%	1,10%	1,11%	1,0%*

* Landelijk gemiddelde huurachterstand ten op zichte van de totale huurinkomst: 1,1%, Corporatiemonitor Aedes 2025

We werken samen met de deurwaarder in een sociaal minnelijk traject om kostenbewust te incasseren. Huurders krijgen hierbij meer tijd om een regeling te treffen. Maar er wordt ook gekeken of er misschien meer financiële hulp nodig is om gerechtelijke procedures en hoge kosten te voorkomen. Het aantal dossiers bij de deurwaarder steeg van 329 eind 2024 naar 425 eind 2025. Dat dit aantal gestegen is, komt doordat het incassoproces beter ingericht is en we huurders met een huurachterstand eerder benaderen dan voorgaande jaren. Hierdoor dragen we dossiers ook eerder over aan de deurwaarder. Daarnaast hebben we een achterstand ingelopen rondom niet eerder overgedragen dossiers.

Het incassoproces is afgelopen jaar verder verbeterd om huurachterstanden te beperken. We introduceerden nieuwe serviceafspraken en een maatschappelijk verantwoorde schuldbewaking met deurwaarder Hafkamp. Daarnaast is het communicatieproces volledig vernieuwd, met transparante berichten en aanvullende inzet van sms en WhatsApp. Tot slot zorgen een nieuw dashboard en een geoptimaliseerd ERP-systeem voor beter inzicht, meer overzicht en gerichtere sturing.

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand

We doen er alles aan om huisuitzettingen te voorkomen. Alleen in uitzonderlijke situaties zetten wij deze stap, namelijk wanneer:

- We ondanks herhaaldelijke pogingen geen contact krijgen met de huurder, of wanneer een huurder elke vorm van hulp, zoals een betalingsregeling, een passendere woning of schuldhulpverlening afwijst.
- De huurachterstand zo ernstig is dat er geen realistisch perspectief meer is op herstel, zelfs niet met intensieve ondersteuning of schuldhulpverlening.
- Er sprake is van ernstige woonoverlast of criminele activiteiten.

In 2025 zijn in Nijmegen 15 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. In 9 gevallen heeft de ontruiming daadwerkelijk plaatsgevonden. Van de 15 aanzeggingen hadden er 6 betrekking op leefbaarheidsproblemen, 2 op een combinatie van huurachterstand en leefbaarheid en 7 op uitsluitend huurachterstand. Daarnaast zijn er in Wijchen 3 aanzeggingen tot ontruiming gedaan op basis van huurachterstand, waarbij in 1 geval ook sprake was van overlast. Deze 3 woningen zijn ook daadwerkelijk ontruimd.

Aantal ontruiming huurachterstand					
	2021	2022	2023	2024	2025
Nijmegen	6	12	6	12	9
Wijchen	2	3	2	3	3

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

Servicekosten betaalbaar houden

Voor de zomer hebben veel van onze huurders weer de servicekostenafrekeningen ontvangen. Door het wegvallen van de regeling Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting en lage voorschotten was er sprake van meer en hogere bijbetalingen voor huurders op de warmtekosten. Huurders waardeerden onze persoonlijke benadering en inloopbijeenkomsten. Veel huurders hebben hun voorschot verhoogd. Wie dat niet kon of wilde, is schriftelijk gewezen op de risico's en behield het oude voorschot.

Door in onze complexen sinds 2025 te werken met nieuwe vastgestelde schoonmaakprogramma's houden we grip op kwaliteit én kosten, zodat de woonlasten voor huurders betaalbaar blijven. De overgang naar deze nieuwe manier van werken verloopt grotendeels soepel. Waar nodig sturen we bij om de juiste balans tussen kwaliteit, frequentie en betaalbaarheid te waarborgen.

3 We werken aan wijken

waar mensen prettig wonen

In 2025 zijn wij meer proactief gaan werken aan wijken waar mensen met plezier 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 leefbaarheidsuitgaven in 2025 zijn gedaald ten opzichte van 2024. Waar vorig jaar nog veel werd ingezet op het verwijderen van afval en het organiseren van opruimdagen, waren we daar dit jaar kritischer op in het kader van onze rolvastheid. Ook het inzetten van schoonmaakpartijen die hier een rol in hadden, ligt aanzienlijk lager. We kijken ook beter naar uitgaven op het gebied van groen- en groenvoorzieningen. Soms past het in onze opdracht voor de wijken, maar als dit bij andere partijen hoort, betrekken we die erbij. Inzet van wijkbeheerder werd eerder op leefbaarheidsbudget geboekt en nu op personeelsbudget. Belangrijke uitgaven waren de investering van geluidsmetingapparatuur bij Bureau Burenlawaaai, wat we kunnen inzetten bij geluidsoverlast. De uitgaven zijn conform de lokale prestatieafspraken.

Directe leefbaarheidsuitgaven

(Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2021	Realisatie 2022	Realisatie 2023	Realisatie 2024	Realisatie 2025
Uitgaven	609	365	631	628	556

Leefbaarheid in beeld

In 2025 zien we een toename in de leefbaarheidszaken. De toename zit in alle hoofdcategorieën. Onder de hoofdcategorie “Overlast” zien we met name *geluidsoverlast* (al dan niet in combinatie met psychische problematiek) toenemen en ook *drugsgelateerde* zaken in combinatie met psychische problematiek. Onder de categorie “Woonomgeving” zien we bij *groen/grijs/vervuiling woonomgeving* in juli het hoogste aantal dat we ooit hebben bereikt.

Onder de categorie “Welzijn”, zien we de verhuur gerelateerde zaken toenemen. Dit zijn vooral aanvragen *medehuuderschappen*, *WBB-intakegesprekken*, *aanvragen onderhuur*, *huisbewaringschappen*, *tijdelijke contracten* en algemene vragen over *verhuizing*. Ook *incassogelateerde* zaken nemen in de tweede helft van het jaar toe.

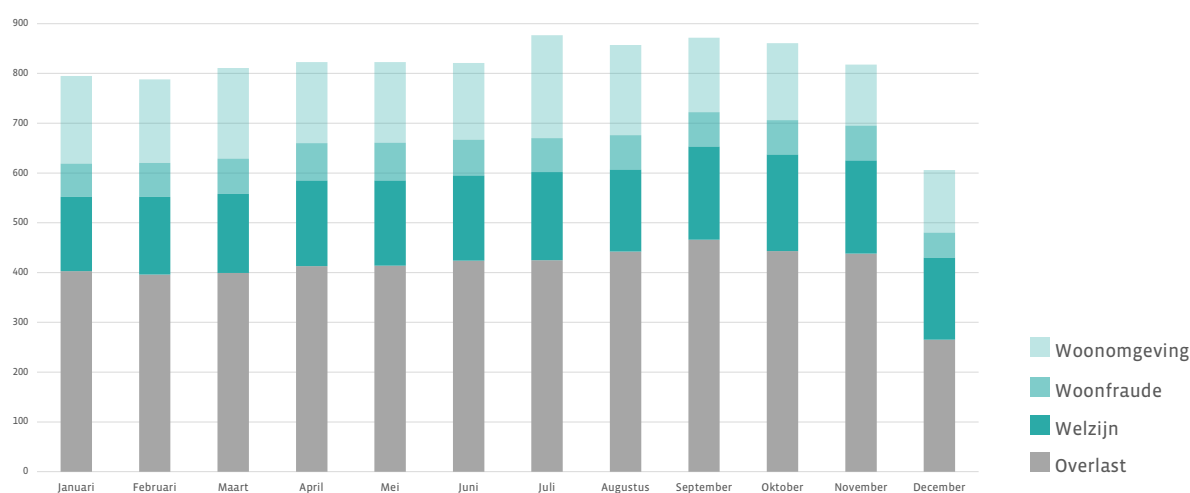
Op het gebied van “Woonfraude” zien we onderhuur en niet bewonen van de woning toenemen. Los van de toename op verschillende gebieden, speelt een steeds betere registratie een rol. We hebben vanaf 2023 in Tobias365 voortgeborduurd op de registraties uit het vorige ERP en hebben tussentijds verdere verbeteringen toegepast.

Leefbaarheidszaken					
	2021	2022	2023	2024	2025
Actief januari – december	432	503	764	1.501	1.962
Afgesloten	82	168	505	816	1.472

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

De tabel geeft het aantal lopende dossiers aan die in die betreffende maand actief waren. Onze registratie wordt kwalitatief steeds beter. Hier besteden we veel aandacht aan. Zo hebben we naar aanleiding van de gestegen doorstroomtijd van dossiers, met verschillende medewerkers opschoonmomenten georganiseerd. Samen hebben we gekeken of dossiers afgesloten konden worden en hebben we elkaar geholpen bij het kijken naar mogelijkheden voor een inhoudelijk andere aanpak bij langlopende dossiers. Dit effect is zichtbaar in december 2025.

Verdeling lopende dossiers



In juli t/m oktober nam het aantal lopende dossiers toe. Toch zijn er ook onderwerpen waarbij we een duidelijke afname zien. Zo zien we een daling binnen de hoofdcategorie “Overlast”, de overlast van dieren, verwaarloosde tuinen en woningvervuilingen. We hebben een aantal interventies gedaan door elkaar hulp te bieden bij langlopende dossiers. Het effect hiervan is zichtbaar in december.

De top 3 van leefbaarheidsproblematieken is dit jaar gewijzigd. Door woningvervuiling samen met onze partners effectief aan te pakken en daarbij goede begeleiding te bieden, voorkomen we steeds vaker herhaling van deze problematiek.

Top 3 van leefbaarheidsproblematieken	
1	Geluidsoverlast (waarbij in 28% psychische problematiek een rol speelt)
2	Onaangepast gedrag
3	(Vermoeden tot) Woonfraude (wonen) (niet-bewonen, onderhuur, overbewoning en toeristenbewoning)

In plaats van *vervuiling van woningen* staat nu *onaangepast gedrag* in de top 3. Voorbeelden hiervan zijn bedreigingen, het afsteken of gooien van vuurwerk in of bij gebouwen en mensen (met soms explosies en vernielingen tot gevolg), en intimiderend gedrag. Het gaat vaak om bewoners die impulsief reageren, snel geïrriteerd raken en een lage frustratietolerantie hebben. Kortom: maatschappelijke ontwikkelingen waarbij normen en waarden vervagen, zien we ook terug bij onze bewoners.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast blijft het meest voorkomende probleem en staat wederom bovenaan de top 3 van leefbaarheidsproblematieken. Het betreft doorgaans het gedrag van bewoners, waardoor anderen in de directe omgeving hinder of overlast ervaren. Onze wijkbeheerders krijgen tijdens huisbezoeken een goed beeld van de situatie, waarna in de meeste gevallen Buurtbemiddeling wordt ingeschakeld. Hierbij staat het uitspreken van ergernissen en het samen zoeken naar een oplossing centraal.

Veel klachten zijn terugkerend en veroorzaken conflicten tussen bewoners. Als buurtgesprekken geen oplossing bieden, meten wij vroegtijdig het geluid met onze geluidsmeter. Onze wijkbeheerders zijn getraind door Burenlawaai en voeren langdurige, professionele metingen uit bij de klagende partij. Zo bepalen wij objectief of een klacht terecht is en stellen we passende oplossingen voor om het woonklimaat te verbeteren.

In de aanpak van overlastmeldingen is buurtbemiddeling een belangrijke partner. Aanmeldingen bij buurtbemiddeling komen binnen via onze medewerkers, huurders en externe partijen zoals politie en particuliere eigenaren. Wanneer bewoners er zelf niet in slagen hun conflicten op te lossen, helpen buurtbemiddelaars om samen tot een oplossing te laten komen.

Woonfraude

Woonfraude staat op de derde plaats in de top 3. We hebben in kaart gebracht wat nodig is om een pro-actievere rol te hebben in de aanpak en onrechtmatig gebruik van onze woningen te voorkomen. Dit vraagt om meer expertise door middel van training en focus om binnenkomende signalen goed op te volgen. Ook is aandacht voor de meldingsbereidheid belangrijk zowel in- als extern. We blijven scherp op onze rol als woningcorporatie in het aanpakken van problematisch gedrag, omdat het de sociale kwaliteit van de buurt aantast. Voorbeelden hiervan zijn drugsgerelateerde criminaliteit en onderhuur. Wat we doen is:

- Actief luisteren naar huurders om de buurt te (leren) kennen;
- Het signaleren en agenderen van ondermijning en woonfraude en het samenwerken met partners, zoals gemeente, buurtteams en politie.

Samenwerking Regieteams

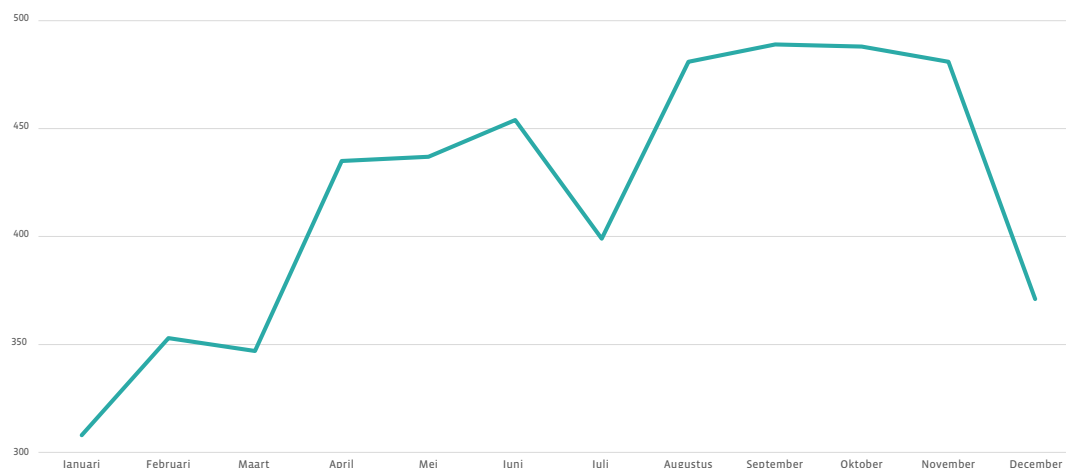
We melden huishoudens met complexe problemen aan bij de Regieteams. Hier werken we samen met onder meer gemeente Nijmegen of Wijchen, politie, jeugdbescherming, schuldhulpverlening, GGD en ProPersona. De Regieteams schakelen indien nodig extra zorg- en hulpinstanties in, waaronder het Meldpunt Bijzondere Zorg

en we werken intensief samen met een casemanager. Doel is om woonoverlast te verminderen en problemen in huishoudens op te lossen of beheersbaar te maken. Ook onderhouden we nauwe samenwerking met welzijnsorganisaties Bindkracht10, MeerVoormekaar en andere hulpverleners.

Doorlooptijden casuïstiek

De daling van doorlooptijden zijn een direct gevolg van onze aandacht voor de betere en actuelere registratie.

Gemiddelde doorlooptijd lopende dossiers



Naast individuele casuïstiek leggen we ook vast:

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

Sociaal Beheer

Sinds 2023 leggen we op complexniveau activiteiten vast die zich afspelen in de woonomgeving, rondom een complex of in een buurt, zowel in positieve als in negatieve zin.

Met extra registratie op het gebied van verwaarlozing leefomgeving die we in 2024 zijn gestart, hebben we meer inzicht en concrete cijfers gekregen die ons helpen om het gesprek met de gemeente/DAR te voeren.

Sociaal Beheer op complexniveau		
	2024	2025
Woonomgeving - Groen/grijs en vervuiling	352	610
Positieve wijkacties	65	82

Onze wijkbeheerders en wijkadviseurs zijn dagelijks aanwezig in de wijk: op wijkkantoren, bij bewoners thuis en op straat. Met hulpmiddelen, zoals het leefbaarheidsdashboard en wijkwaardenkaarten signaleren we behoeften en spelen we daarop in. Bewoners worden actief betrokken bij plannen en projecten.

Samenwerking met andere teams

Het werken aan wijken waar mensen plezierig wonen hangt nauw samen met het verhuurproces en de onderhoudswerkzaamheden. Dit betekent dat we samen werken als gebiedsteam, ieder vanuit zijn eigen rol. Dit gebeurt zowel op casusniveau als op projectniveau. Bij verhuur gerelateerde zaken gaat het bijvoorbeeld om het voeren van intakegesprekken samen met de verhuurconsulent, aanvragen medehuurderschap, aanvragen huisbewaring. Bij Vastgoed gerelateerde zaken betreft het hulp van de technisch beheerder bij het voeren van gesprekken met bewoners, bij RGS-werkzaamheden en andere vastgoedprojecten.

Rolvastheid

We zien een structurele toename in casussen waarbij team Leefbaarheid andere teams ondersteunt. Samen met de uitkomsten van de WerkVermogensMonitor hebben we in 2025 als team veel aandacht besteed aan rolvastheid. Dit heeft geresulteerd in meer focus op de adviserende rol vanuit Leefbaarheid en ondersteuning op de relatie met onze huurders. De samenwerking rondom de hoge collectieve warmtekosten afrekening was hier een mooi voorbeeld van. We maakten een inschatting wat er nodig was op het gebied van communicatie met bewoners en ondersteunden daarbij, maar bleven uit de inhoudelijke behandeling. Ook is er een start gemaakt met de samenwerking bij verhuur en onderhoud gerelateerde casuïstiek. De juiste vragen worden gesteld om zo ieders rol te verduidelijken. Collega's werken proactief samen bij incasso: de wijkbeheerder zet het stapje extra om in contact te komen met een huurder wanneer het telefonisch niet lukt en de incasso-consulent is goed bereikbaar voor inhoudelijke afspraken. Door vanuit ieders rol - vanuit het gebiedsteam - samen te werken aan goede dienstverlening voor de huurder ontstaat flexibiliteit om op actuele zaken in te spelen.

3.1 Een wijk waar je met plezier woont

We willen dat huurders zich thuis voelen in hun woongebouw, straat, buurt of wijk. Samen met bewoners en onze partners, zoals Bindkracht10, MeerVoormekaar en Club Goud werken we aan positieve wijkacties en gemeenschapsvorming. En we werken samen met onderzoeksinstituten, waaronder DEEL (Dutch Empathic Environment Livinglabs). Het 2-jarige onderzoek naar welke ontwerpprincipes en (innovatieve) oplossingen in de woonomgeving écht bijdragen aan behoud van zelfredzaamheid en samenredzaamheid is afgerond. Dat heeft een tool opgeleverd. Deze tool maakt inzichtelijk hoe het ontwerp van de woonomgeving bewoners kan stimuleren tot ontmoeting en samenredzaamheid.

Toolbox wijkacties

In samenwerking met Club Goud werken we aan een overzicht van alle interventies en activiteiten die bijdragen aan wijken waar mensen met plezier wonen. Door het organiseren van positieve wijkacties versterken we de sociale verbondenheid tussen buurtbewoners. Deze acties zijn gericht op het bevorderen van een prettige en leefbare omgeving.

Alle mogelijke wijkacties worden verzameld in een overzichtelijke Toolbox. Op die manier kunnen medewerkers eenvoudig een geschikte wijkinterventie kiezen en inzetten, geheel in lijn met onze dienstverleningsvisie 'wij maken het de huurder zo makkelijk mogelijk'.

Hieronder noemen we enkele voorbeelden van wijkacties die in 2025 zijn uitgevoerd:

- Met muurschilderingen in Wijchen en Hatert
- Stadsreporters Neerbosch-Oost
- Moestuin Neerbosch-Oost
- Tuintjesdag Jerusalem
- Opstart huiskamerfestival Meijhorst
- Opruimdag Zwanenveld



Klik op het plaatje om de video van de Stadsreporters te bekijken.



Boven: Moestuin in Neerbosch-Oost (Nijmegen)
 Onder links: Muurschildering in Hatert (Nijmegen)
 Onder rechts: Opruimdag in Zwanenveld (Nijmegen)

Schoon, heel en veilig

Zowel met gemeente Nijmegen als met de gemeente Wijchen zijn we op verschillende niveaus in overleg geweest over de afvalproblemen. Dit probleem kunnen we niet alleen aanpakken. Het is niet alleen een probleem van de corporatie. De voorgenomen actualisatie van het afvalbeleid van de gemeente Nijmegen – waarbij wij willen meedenken – heeft vertraging opgelopen. Wel staat dit vraagstuk nu prominenter in de Meerjaren Prestatieafspraken. Operationele, tactische en strategische samenwerking is en blijft nodig. Dat zien we bijvoorbeeld bij de problematiek van het ophalen en afvoeren lachgascapsules. Dit kunnen en mogen onze medewerkers vanwege veiligheid niet doen. Beide gemeenten denken na over een oplossing.

De complexiteit en weerbaarheid van het afvalprobleem blijkt uit toename in meldingen en verhalen van wijkbeheerders over vervuilde woonomgevingen in Zwanenveld, Neerbosch-Oost, Lindenholt en Wijchen-Zuid.

Meijhorst is een voorbeeld van goede samenwerking tussen Dar, gemeente en Talis. Belangrijke succesfactoren zijn hier korte lijnen en samenwerking tussen wijkprofessionals die elkaar kennen. Ook in NDW21 hebben we samen met de andere corporaties een succes behaald: Dar stelt een afvalpas ter beschikking, zodat we verkeerd aangeleverd afval direct kunnen opruimen. Daarmee voorkomen we dat afval nog meer afval aantrekt. Deze aanpak gaan we op meer locaties uitvoeren en we monitoren de werking daarvan.

In Wijchen hopen we iets soortgelijks voor elkaar te krijgen. De gemeente moet nog een besluit nemen of ze ons daarvoor toegang geven tot de ondergrondse containers en milieustraat. Ook hebben we een stap in Diepvoorde (Wijchen-Zuid) gezet met een toezegging van de gemeente om een ondergrondse container te plaatsen. Met dit soort gezamenlijke initiatieven hopen we onze kosten voor het opruimen van afval vanuit het budget van Leefbaarheid in de toekomst te verminderen. We blijven met beide gemeenten en Dar in gesprek om oplossingen te vinden voor afvalproblematiek om de leefbaarheid in wijken te vergroten.

Intern hebben we op diverse momenten aandacht besteed aan afval en werken we toe naar een meer eenduidige manier van aanpakken, waarbij we volop leren van eerdere ervaringen en ingezette middelen. Ook zijn we gestart met het zelf bijhouden van meldingen in ons dashboard van Leefbaarheid. De teller staat momenteel op 440 meldingen.

Scootmobielen in complexen

Met behulp van de aangepaste wet- en regelgeving hebben we de verspreide plaatsingen van scootmobielen in complexen aangepakt en teruggebracht tot het uitsluitend stallen/opladen op de daarvoor aangewezen plekken. De huidige situatie van scootmobielen voldoet nu vrijwel overal aan de wet (BBL). Samen met de gemeente Nijmegen, Wijchen en andere Nijmeegse corporaties, richten we ons nu op de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van (levering van) scootmobielen en de bijbehorende processen.

3.2 Diversiteit

Mensen blijven langer thuis wonen. Ook als zij ouder en/of hulpbehoevend zijn. Dat vraagt om aanpassingen in de eigen woning en andere woonvormen waarbij verbinding met de gemeenschap belangrijk is. Waar mogelijk bouwen en verbouwen we levensloopgeschikt(er). Dit hangt af van enerzijds de mogelijkheden en meerkosten van het project (bij renovatie), maar ook van de geschiktheid van de omgeving om langer zelfstandig te kunnen wonen. Het uitgangspunt is dat wanneer een omgeving niet geschikt is (of geschikt gemaakt wordt door de gemeente) investeringen om een complex levensloopgeschikter te maken niet zinvol zijn. Denk hierbij aan belangrijke voorzieningen, zoals gezondheidscentra, winkels en openbaar vervoer op loopafstand. Ondanks aanpassingen in complexen en omgeving kan uiteindelijk niet iedereen zelfstandig thuis blijven wonen. Samen met zorgpartijen ontwikkelen we daarom kleinschalige woonzorgconcepten voor mensen met een zorgvraag, zoals bijvoorbeeld LATT.

Wonen en zorg

Er is veel beweging rondom het thema wonen en zorg. Eind 2024 is de nieuwe Woonzorgvisie van de gemeente Nijmegen vastgesteld. In 2025 is de Woonzorgvisie vertaald in een meerjarige samenwerking rondom de Prestatieafspraken. Daarnaast geeft de nieuwe samenwerkingsagenda van de gemeente Wijchen ons een kader voor het huisvesten van de verschillende doelgroepen. Aandachtsgroepen die uitstromen uit instellingen worden momenteel geplaatst vanuit de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). Aangezien de wettelijke kaders en de (lokale) regelgeving niet meer goed aansluit bij de beleidsuitgangspunten is in 2025 gestart met een pilot om te werken met nieuwe uitgangspunten. Het loslaten van de verplichte zorgindicatie en het huurcontract op eigen naam zijn daarin de belangrijkste wijzigingen. Begin 2026 wordt de pilot geëvalueerd en omgezet in een definitieve werkwijze.

Bewust Wonen

Middels Bewust Wonen kunnen mensen zelf aanpassingen aanvragen vanuit de WMO die het mogelijk maken om langer in hun woning te blijven wonen. Sommige aanvragen kunnen tegen een kleine vergoeding door Talis worden aangebracht (wandbeugels), grotere aanvragen gaan via de WMO.

Het aantal aanvragen vanuit de WMO laat ook een stijgende lijn zien in het afgelopen jaar. In 2025 zijn er 163 uitgevoerde aanvragen geweest. Ter indicatie: in 2024 waren dit er 127, in 2022 waren dit er 93 en in 2023 105. In 2025 zijn, opnieuw, de complexen Meijhorst en Homberg met het hoogste aantal aanvragen.

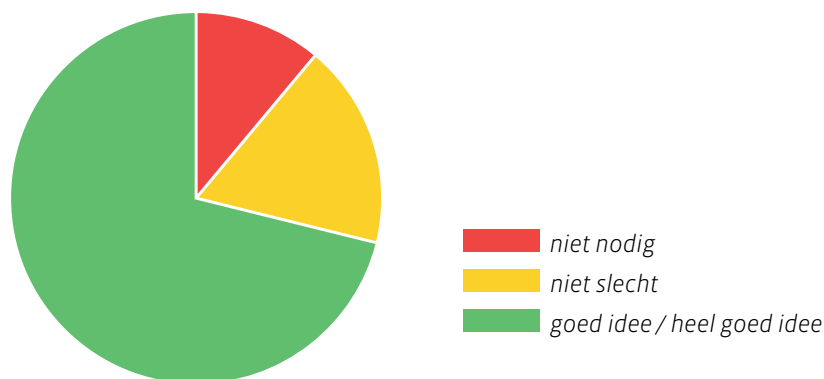
Langer zelfstandig wonen

Mensen hebben door de vergrijzing langer zorg nodig en ontvangen deze steeds vaker thuis. Tegelijkertijd hebben we te maken met een krappe markt voor zorgpersoneel. Daardoor wordt het steeds belangrijker om samen met zorg- en welzijnspartners concepten te ontwikkelen, waarbij mantelzorgers en andere zorgdragers dichtbij de zorgvragers kunnen wonen. Samen met ZZG nemen we vanuit de Regiodeal deel aan een Digital Health Challenge die ertoe bijdraagt dat bewoners in vitaal-wonen-complexen (zoals Aaron) elkaar daadwerkelijk kunnen vinden en ondersteunen waardoor formele zorg minder nodig is. De eerste reacties op deze challenge zijn binnen en worden binnenkort beoordeeld, zodat er komend jaar gewerkt kan worden aan het uitrollen van de prototypen.

Ook onderzoeken we de mogelijkheden binnen onder andere het ouderinitiatief LATT. Door meer in te zetten op community building kunnen ook anderen een bijdrage leveren aan langer zelfstandig thuis wonen. We zijn in 2025 gestart met de bouw van woningen voor zorgpersoneel in het project Groei!, zo leveren we een bijdrage aan de krappe arbeidsmarkt voor zorgpersoneel.

3.3 Luisteren naar huurders

Samen met bewoners zijn acties en activiteiten tot stand gebracht die voortkwamen uit de pilot “Samen wonen met plezier, start met luisteren naar bewoners”. Na de afronding van alle activiteiten hebben we een resultaatmeting gedaan. Gemiddeld genomen zijn deze buurten met 0,2 hoger gewaardeerd door bewoners. Over onze totale actie in het kader van luisteren naar bewoners geeft 89% aan positief tot zeer positief te zijn:



Antwoord op de vraag: 'Wat vond u ervan dat Talis de behoefte van de bewoners over plezierig wonen heeft opgehaald?'

We zijn blij verrast met de positieve waarderingen. Deze uitkomsten stimuleren ons en geven aan dat we met deze aanpak op de goede weg zijn. We gaan hiermee zeker het komende jaar verder onder andere in de Heideparkseweg, de Binder en in Nijmegen-Noord. Het opgestelde stappenplan dat we hebben ontwikkeld, wordt toegevoegd aan onze Toolbox.

3.4 Zichtbaar aanwezig

Opening wijkkantoor Hart van Hatert

Vanaf 1 september zijn we zichtbaar in het nieuwe gezamenlijke wijkkantoor Hart van Hatert. Hier bundelen we samen met Bindkracht10 (met Stip) en Portaal onze krachten om bewoners van Hatert nog beter te ondersteunen. Het is een zichtbare, representatieve en centrale plek in de wijk van waaruit wij onze aanspreekbaarheid verbeteren.

Ontmoetingsruimtes

Met onze ervaring op het gebied van ontmoetingsruimtes hebben we een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van een handreiking ontmoetingsruimtes van Aedes. Deze handreiking presenteerden wij tijdens het ZorgSaamWonen Congres in april en de werksessie van Platform31 in november.

Met de zorg- en welzijnspartijen van de Moderne Devoten werkten we aan een beslissing voor het al dan niet investeren in ontmoetingsruimtes die niet alleen door corporaties en zorginstellingen, maar ook door gemeente te gebruiken is.

Wijk in beeld

Bindkracht10 heeft een jaar lang geïnvesteerd in zichtbaarheid in de wijken Lankforst, Meijhorst, Neerbosch-Oost en Zwanenveld. Samen met onze wijkbeheerders en wijkadviseurs gingen ze langs de deuren, waren ze aanspreekbaar tijdens activiteiten en aanwezig in onze wijkkantoren. Vanuit de vele gesprekken die gevoerd zijn over wat bewoners waardevol vinden in hun wijk zijn activiteiten uitgevoerd, zoals een straatspeeldag voor kinderen en spelletjesmiddag voor volwassenen. Dit soort activiteiten versterken de samenhang en gemeenschapsvorming in wijken.

1e Talis Talks: collectieve woonvormen

Eind 2025 organiseerde Talis voor het eerst Talis Talks; een debat in Lux met als doel het gesprek aangaan over actuele thema's over wonen in onze stad en regio. De eerste editie ging over collectieve woonvormen als serieuze, duurzame en sociale aanvulling op het bestaande woningaanbod. We zien dat de behoefte aan gemeenschapszin en zorgzame gemeenschappen toeneemt. Er zijn minder mantelzorgers, er is sprake van krapte in de zorg en het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Collectieve woonvormen voorzien in een maatschappelijke behoefte. Tijdens het debat was er een divers publiek aanwezig: inwoners, professionals en politici. De avond werd druk bezocht en er was positieve energie in de zaal. We hebben een impuls kunnen geven aan de discussie over collectieve woonvormen. Ook werd tijdens de avond een boek gepresenteerd over Nijmegen als woongroepenhoofdstad. En het was een goede start voor het werven van woongroepen voor een beoogd project van Talis aan de Van Schaeck Mathonsingel.

4 We werken aan

bouwen en verbouwen

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

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

- Nieuwbouwontwikkeling;
- Herstructureren en onderhouden;
- Middeldure huurwoningen toevoegen.

4.1 Nieuwbouwontwikkeling

Zowel Nijmegen als Wijchen kampt met een woningtekort. Naast het beter benutten van bestaand bezit zien wij nieuwbouw als één van de belangrijkste oplossingen en hebben ons, in afstemming met beide gemeenten en onze collega-corporaties, een flinke nieuwbouwpoging gesteld. We werken aan veel projecten, van groot tot klein, in 'het weiland' en in bestaande wijken.

Wij blijven onverminderd hard werken aan het bouwen en verbouwen. In 2025 behaalden we een piek in het aantal nieuwe woningen. We leverden in totaal 338 woningen op, waarvan 295 in Nijmegen en 43 in Wijchen. Ook in de komende drie jaren halen we een hoge productie. De projecten waarover besluitvorming heeft plaats gevonden, leiden tot een productie van gemiddeld 255 woningen per jaar. Daarmee pakken we ruim ons aandeel in Woondeal 2.0 en voldoen we ook aan de Prestatieafspraken.

Overigens hadden we in 2025 nog een iets hoger aantal begroot, namelijk 413. De oplevering van Bosco (12 woningen), Planetenstraat (50 woningen) en Groei! (12 woningen) waren ook gepland voor 2025, maar hebben vertraging opgelopen. Deze projecten leveren we in 2026 op.

Nieuwbouwontwikkeling					
(Uitgaven x € 1.000)	Realisatie 2021	Realisatie 2022	Realisatie 2023 ¹	Realisatie 2024	Realisatie 2025
Nieuwbouw	55.645	47.050	81.471	57.349	55.219

¹ Uitgaven exclusief Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw

Gerealiseerde nieuwbouw en goedgekeurde projecten							
Projecten met besluitvorming	Aantal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Jerusalem	218	84	86	48			
Zuiderveld	46	46					
Woenderskamp gestapeld*	124	124					
Laverna*	90		60	30			
Aaron*	91		91				
Zorgwoningen Zuid*	9		9				
Havenkade	77			77			
Hart van de Waalsprong*	51			51			
Wooninitiatief Wijchen*	13			13			
Flexwoningen Wijchen	85			85			
NDW 21*	142			65	77		
Huurlingsedam fase 3	50			5	45		
Lindenstraat/Meidoornstraat (Alba)*	27				27		
Hof van Holland veld 1 (Zahra)	77				77		
De Ark (Bosco)	12						12
Huurlingsedam fase 4	44					43	1
Hof van Holland veld 10 (Stella)	128					128	
Hof van Holland veld 8 (Magnus)	167					167	
Planetenstraat*	50						50
Groei!	12						12
Hazenpark*	66						66
Totaal	1.579	254	246	374	226	338	141

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

Daarnaast is er in 2025 besluitvorming geweest op een aantal projecten, waarbij de realisatie in latere jaren plaatsvindt. Deze projecten zijn niet opgenomen in de tabel, maar staan in onderstaande tekst kort beschreven.

Oplevering van nieuwbouw

Huurlingsedam fase 4

Na de oplevering van fase 3 is de bouw in de Huurlingsedam vrijwel direct doorgegaan. In fase 4, de laatste fase, hebben wij 44 woningen aangekocht. In 2025 zijn nagenoeg alle woningen opgeleverd; één woning, onderdeel van een rij met koopwoningen, wordt in 2026 opgeleverd. De Huurlingsedam is daarmee voor Talis voltooid (er worden nog wel koopwoningen gebouwd); we hebben mooie woningen die goed verhuurbaar zijn toegevoegd in een duurzame en vitale woonwijk.

Magnus

Bij station Lent, in veld 8 van Hof van Holland, hebben we op 5 december Magnus opgeleverd. De sleutel ontvingen we van Sinterklaas. In deze woontoren zitten 167 appartementen. Een tuinkamer (met onder andere collectieve wasmachines en wasdrogers) en een gemeenschappelijke huiskamer en bijbehorend dakterras op de 13e verdieping maken onderdeel uit van Magnus. Het project is enkele weken eerder opgeleverd dan contractueel afgesproken, dankzij de inzet en deskundigheid van bouwer Van Wijnen.

Stella

In de eerste helft van 2025 leverden we het project Stella op. Alle 95 appartementen en 33 eengezinswoningen in de zuidoosthoek van Hof van Holland (Nijmegen-Noord) waren bij oplevering verhuurd. Veel appartementen (55%) zijn terecht gekomen bij starters op de woningmarkt. Het project, met een onder architectuur aangelegde binnentuin en een autovrije openbare ruimte, wordt alom gewaardeerd.



128 nieuwbouwwoningen Stella (Nijmegen-Noord)

Nieuwbouw in aanbouw

Bosco (voorheen De Ark)

In Alverna, op de plek van de vroegere ontmoetingsruimte van het oude Laverna, bouwen we sinds eind 2024 aan 12 middeldure huurappartementen. De oplevering was gepland in 2025, maar heeft vertraging opgelopen. Dit komt onder andere door late aansluitingen op nutsvoorzieningen. De planning is nu dat de oplevering in februari 2026 plaats zal vinden.

Planetenstraat

Eind 2021 heeft Talis van Driestroom het gebouw “Lange Vierhout” (tegenover zwembad West) in het “oude dorp Hees” gekocht. Met als doel het bestaande gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De voorbereidingen hebben langer geduurd dan verwacht. We zijn weloverwogen eerder gestart met de bouw dan dat de omgevingsvergunning, door bezwaarschriften, onherroepelijk is. We vonden het belang van de cliënten van Driestroom (dat ze niet drie keer hoeven te verhuizen) dusdanig groot dat we dit risico (na inwinnen van deskundige onderdeel) hebben genomen. Op deze locatie aan de Planetenstraat komt op de begane grond dagbesteding terug in combinatie met wonen op de eerste en tweede verdieping bestaande uit 50 studio's verdeeld over 7 woongroepen. De planning is dat het gebouw medio 2026 wordt opgeleverd.

Groei!

Op het eiland van Laauwik, een wijk in Lent, bouwt aannemer Versteegden voor Talis het project Groei! De naam is ontleend aan de opgroeiende jongeren die hier onder begeleiding gaan wonen in twee groepswoningen en tevens aan het materiaal (hout) waarmee dit project wordt gebouwd. In september startte de bouw. In de tweede helft van 2026 vindt de oplevering plaats. Voor dit project is vanuit het Woonfonds van de gemeente subsidie verleend en ook de Stichting Volksbelang van 1895 heeft een belangrijke financiële bijdrage geleverd.

Hazenpark

In het voorjaar van 2025 is gestart met de bouw van het project Hazenpark. Het project is ontwikkeld en wordt gebouwd door Van de Klok. Talis heeft de oude kantoorlocatie aan de Wezenlaan ingebracht en koopt turnkey een woonzorgcomplex, met daarin 36 appartementen voor dementerende ouderen en 26 appartementen voor 60-plussers. Er is ook een ontmoetingsruimte. De bouw verloopt voorspoedig en zal medio 2026 worden opgeleverd. Voor dit project is vanuit het Woonfonds van de gemeente subsidie verleend.

Metterswane

In 2025 is doorgebouwd aan Metterswane, de woontoren bij het centraal station van Nijmegen. De bouw werd zichtbaar voor het publiek, nadat in 2024 vooral onder de grond werd gewerkt aan de parkeerverdiepingen. Ontwikkelaar KWP en de aannemerscombinatie hebben het werk op deze moeilijke plek onder controle. De 66 appartementen (waarvan 8 in de middenhuur) die wij turnkey van KWP kopen, worden in 2027 opgeleverd.

Nieuwbouw in voorbereiding

In 2025 is gestart met de voorbereiding van onderstaande nieuwbouwprojecten:

- Veld 1C1 bij station Goffert (96 appartementen): In oktober zijn we gestart met het boren van bodemlussen voor de bodemenergie. De start van de bouw is gepland in februari 2026 en verwachte oplevering is in de zomer van 2027.
- Tussen Kasteel en Wijchens Meer (27 appartementen): eind 2025 zijn de voorbereidingen getroffen voor de parkeerkelder. De bouw start in 2026.
- Lekeninstituut (circa 45 appartementen): De voorbereidingen zijn gestart in de tweede helft van 2025. De bouw start in de tweede helft van 2026 en verwachte oplevering is medio 2027.
- Luna (H03) (127 appartementen en 4 stadswoningen): Omgevingsvergunning is aangevraagd. Start bouw is april 2026 en de verwachte oplevering is de tweede helft van 2027.
- Waalkwartier blok 4 (84 appartementen): in 2025 is volop gewerkt aan het ontwerp. Planning is om in het derde kwartaal van 2026 te starten met de bouw.



Lekeninstituut in Brakkenstein (Nijmegen)

Nieuwbouw in besluitvorming

In 2025 is de besluitvorming over de volgende projecten afgerond:

- Koudenhoek-Noord (103 appartementen): de bouw start naar verwachting in april 2026; voor dit project is vanuit het Woonfonds van de gemeente subsidie verleend.
- Koudenhoek-Noord (32 eengezinswoningen): de start van de bouw is gepland in september 2026.
- RIBW Wolfskuilseweg (40 appartementen): de start van de sloop is gepland in Q4 van 2026; voor dit project is vanuit het Woonfonds van de gemeente subsidie verleend.

Bouwstroom Groene Metropool Regio

De vijf grote corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen¹ werken we aan de start van een bouwstroom: een gemeenschappelijk inkoop- en samenwerkingsproces om sneller, goedkoper en duurzamer woningen te realiseren. We beogen daarmee de komende vijf jaren 1.000 appartementen en 250 grondgebonden woningen via de bouwstroom te realiseren. De vijf corporaties doen het voorwerk, andere corporaties in de regio kunnen ook profiteren van de gezamenlijke inkoop.

Aankoop bestaande panden

Eind 2025 hebben we via een complexgewijze aankoop 12 bewoonde huurwoningen in Wijchen aangekocht van Mooiland. Zij trekken zich terug uit Wijchen en hebben ons hun resterende bezit ter overname aangeboden. De woningen blijven hiermee beschikbaar binnen de sociale huurvoorraad. Daarnaast hebben we in de Kolping een pand met 15 kamers en een horeca gedeelte aangekocht.

4.2 Herstructureren en onderhouden

Dit jaar stond in het teken van herijken van de samenwerking met onze RGS-partners. We constateerden dat processen en eerder gemaakte werkafspraken wat waren weggezaakt. Dit is mede gekomen door veel nieuwe medewerkers bij alle partijen. Na een steekproefsgewijs procesonderzoek begin dit jaar, volgde een breder inhoudelijk onderzoek door Brink op aantoonbaarheid, fase-afsluiting en prijs-/ kwaliteitverhoudingen. Dat heeft geresulteerd in het strakker neerzetten van proces- en werkafspraken volgens de RGS Leidraad en het formeler vastleggen van faseafsluitingen. Ook organiseerden we kennissessies op het thema keuringen. In deze sessies kwam aan bod hoe kwaliteit wordt aangetoond inclusief tijdig en prognosticerend advies richting de MJOB. Op deze manier werken we aan het verder verrijken van onze MJOB en een alsmaar toenemende voorspelbaarheid van onze kosten.

The Next Step

We hebben onze RGS-partners dit jaar uitgedaagd om met concretere adviezen te komen voor archetypes binnen ons bezit met als doel het onderhoud en standaard verbeteringen goedkoper te maken. We doen dit onder de noemer The Next Step. De partners hebben diverse kostenbesparende voorstellen gedaan.

Randvoorwaarde hierbij is dat de gevraagde kwaliteit minimaal gelijk blijft.

Samen met onze partners werken we dit uit in drie programmalijnen, te weten:

- Continu werken aan reduceermaatregelen om zodoende onderhoudskosten en kosten voor standaard verbeteringen verder te verlagen.
- Het bepalen van normbedragen per archetype, zodat projectleiders van Talis en partners financiële kaders meekrijgen voor een langere exploitatieperiode waarbinnen de onderhouds- en verbeterwerkzaamheden gerealiseerd moeten worden.
- Een gezamenlijke leerlijn met hernieuwde aandacht voor de gewenste houding en gedrag binnen het samenwerkingsverband.

¹ Vivare, Volkshuisvesting Arnhem, Woonwaarts, Portaal en Talis

Gezond en veilig wonen

Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van onze woningen nog verder te verbeteren, investeren we in woningverbetering. De focus lag dit en komend jaar op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, en brandveiligheid.

We blijven ons inzetten om de laatste woningen ook te voorzien van rookmelders. Er resteren nu 269 woningen waar nog geen rookmelders aanwezig zijn of waarvan niet bekend is dat ze een rookmelder hebben. Dit zijn woningen waar wij niet binnenkomen.

De gemeente Nijmegen heeft ons formeel aangeschreven over de vluchtroutes in een drietal flats. Daar waren technische tekortkomingen die we hebben opgelost. Daarnaast hebben we samen met de bewoners brandgevaarlijke spullen op de galerijen weggehaald. Hiermee hebben we er gezamenlijk voor gezorgd dat deze gebouwen weer veiliger zijn geworden.

In verschillende van onze woningtypes zien we dat schimmel en vocht steeds vaker een aandachtspunt is. Door de hogere energiekosten stoken sommige bewoners te weinig en ventileren zij veel minder, waardoor schimmel meer kans krijgt om zich te ontwikkelen. We blijven onze bewoners op diverse momenten en op verschillende manieren informeren hoe zij het beste schimmel en vocht kunnen voorkomen en verminderen. Om dit gesprek goed te kunnen voeren, hebben diverse medewerkers van Vastgoed een training over vocht en schimmel gevolgd. In Tolhuis en Hatert hebben we projectmatig de klachten aangepakt. Het betrekken van de GGD hierbij zorgde voor vertrouwen bij de bewoners. Al deze ervaringen hebben we vertaald naar een eenduidige aanpak, die we gaan vertalen naar concrete acties.

Dagelijks mutatieonderhoud

Het opstellen en ondertekenen van de nieuwe prestatie overeenkomst met onze RGS-partners zit in een afrondende fase. Met deze overeenkomst willen wij vanuit onze ambitie een belangrijke stap zetten in keten- en resultaatgericht samenwerken. Uiteindelijk doel daarbij is om ook meer preventief samen te werken waar het nu vooral correctief gebeurt.

Om dit te kunnen realiseren is het van belang dat datakwaliteit van voldoende niveau is. De afgelopen maanden hebben wij hier, zowel intern als met partners, expliciet de aandacht op gevestigd. Tijdige, juiste en volledige data aanlevering is aanzienlijk toegenomen en de monitoring hierop sterk geïntensiveerd.

In 2025 zijn de kosten voor ons dagelijks onderhoud gedaald ten opzichte van 2024, de reden hiervoor zit in de daling van het aantal renovaties. Vanaf 2019 zijn wij al bezig om, naast het renoveren bij mutatie, de renovaties vraag gestuurd uit te voeren. Dit zal uiteindelijk leiden tot een daling in de vraag omdat veel woningen inmiddels de gewenste aanpassingen hebben.

Onderhoud					
(Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2021	Realisatie 2022	Realisatie 2023	Realisatie 2024	Realisatie 2025
Dagelijks en mutatieonderhoud	16.100	15.080	17.021	21.945	17.246

Reparatie en renovatie					
(Bedragen x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal reparaties	10.193	9.483	9.912	11.044	12.989
Douche renovaties	511	398	342	391	281
Keukenrenovaties	525	398	356	468	350
Toiletrenovaties	378	267	241	296	181

Administratieve organisatie en interne controle

De analyse- en prognose kracht is aanzienlijk toegenomen door de intensievere samenwerking met de afdeling Bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de afgelopen maanden nieuwe stuurinstrumenten geïntroduceerd. Er zijn beter leesbare dashboards gecreëerd voor onze technisch beheerders en voor de aansturing van RGS-partners.

De (kwaliteits-) monitoring op uitgevoerde mutaties en DKT's door RGS-partners was vrij arbeidsintensief voor onze technisch beheerders. Binnen de bestaande softwaresystemen is nu een eenvoudigere tool gebouwd om dit te reduceren. De ervaringen zijn overwegend positief.

Een aandachtspunt blijft de afhankelijkheid van onze partners en hoe zij hun administratieve verplichtingen nakomen. Alle vier de partners maken nu volledig gebruik van de Mareon systeemkoppeling. Dit gaat helpen in de orderstatus monitoring. Daarnaast is er in de ontwikkelgroep dagelijks onderhoud nadrukkelijk aandacht voor dit onderwerp.

4.3 Onderhoud

In 2025 werkten we verder aan onderhoudsprojecten, ter verbetering en verduurzaming van ons woningbezit. Het zijn vooral de kleinere complexen die we op dit moment aanpakken. De beperkte omvang betekent niet dat de projecten minder gecompliceerd zijn. Ook hierbij is de inzet en ervaring van onze collega's in de gebiedsteams, zoals Verhuur en Leefbaarheid, van groot belang. Naast vervanging van bouwelementen zijn er werkzaamheden op het gebied van:

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

Hieronder staat een toelichting op een aantal projecten. Naast deze genoemde projecten werkten we aan veel andere complexen waar we onderhoud uitvoeren aan installaties of de schil van de woningen en complexen. Bij ongeveer 426 woningen daarvan werkten we ook aan het verduurzamen van het bezit.

Vastgoed						
(Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2020	Realisatie 2021	Realisatie 2022 ¹	Realisatie 2023	Realisatie 2024	Realisatie 2025
Planmatig onderhoud	16.080	16.567	21.452	19.886	21.124	17.634
Ingrijpende verbouwing	23.916	21.078	11.749	14.356	7.737	33.619

¹ Uitgaven exclusief regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming

Diepvoorde 180

In Diepvoorde (Wijchen) zijn 55 appartementen uit 1984 verduurzaamd. De woningen, met energielabels D-F, hebben verbeterde dakisolatie, HR++ glas, zonnepanelen en een collectieve hybride verwarmingsinstallatie per 5 appartementen. Gevels en daken zijn gerenoveerd, asbest verwijderd en mechanische ventilatie vervangen. De aanpak richtte zich op wooncomfort, energieprestaties (naar label B/A), en voorbereiding op toekomstige warmtenetten. Deze duurzame ingrepen zijn een no-regret-stap richting CO2-neutraliteit in 2050. De stap naar de isolatiestandaard was voor dit moment met de geplande maatregelen voor alle woningen een stap te ver. Bij de 11 woningen onder de nieuwe kap hebben we de isolatiestandaard behaald.

Malvert egw

In november 2024 startten we met de dakrenovatie van 4 voormalig seniorenwoningen, 6 katholieke woningen, 6 benedenwoningen en 53 eengezinswoningen. De 4 voormalig seniorenwoningen maakten een labelsprong van label E/F naar label A, hiervoor hebben we ook subsidie ontvangen. De labelsprong bij de andere woningen bleef beperkt, omdat deze al deels geïsoleerd waren. Gemiddeld hebben we binnen het complex een warmtevraagreductie van 25 kWh/m²/jr bereikt. Verder werd er geschilderd en werden scheuren in gevels evenals het voegwerk hersteld. Ook was er aandacht voor ventilatie: de buisventilatoren werden vervangen door een mechanische ventilatiebox. De werkzaamheden liepen door tot in het tweede kwartaal van 2025.

Wijchen-Zuid, Diepvoorde GVT

De vernieuwbouw van de woonvorm van Driestroom in Diepvoorde is in mei 2025 opgeleverd. Circa een maand later (stoffering en meubilering door Driestroom) zijn de bewoners in hun vernieuwde gebouw gaan wonen. Het complex heeft een grote verandering ondergaan. En de bewoners hebben nu ieder een eigen studio met pantry en badkamer. Ze wonen hier met veel plezier onder begeleiding van Driestroom.



Omwonende, bewoner en begeleider van Driestroom locatie Diepvoorde (Wijchen)

Bottendaal complex 1 egw/gestapeld

In het najaar van 2024 zijn we gestart met het onderhoud aan 14 eengezinswoningen en 12 appartementen aan de Van Goor- en Van Dulckenstraat in de wijk Bottendaal. Naast regulier onderhoud zijn de hellende daken vervangen en geïsoleerd en de schoorstenen verwijderd. Daarnaast hebben we oud glas door HR++-beglazing vervangen en is de gevelbekleding vernieuwd. De appartementen hebben nieuwe, individuele mechanische ventilatie gekregen. Er is asbest gesaneerd en de brandveiligheid is verhoogd. Het energielabel is veranderd van gemiddeld D/E naar gemiddeld label C. Gemiddeld is binnen het complex een warmtevraagreductie van 54 kWh/m²/jr bereikt.

Projecten die eind 2025 nog in uitvoering zijn

Zwanenveld

In 2024 behaalden we voor het renovatievoorstel voor onze 453 woningen in de 4 appartementengebouwen in Zwanenveld 70% akkoord van onze huurders. Hierbij wordt het noodzakelijke onderhoud en de gevel- en dakrenovatie gecombineerd met een verbetering van de uitstraling van de balustrades en entrees van het complex. Ook sluiten we de woningen aan op een Tijdelijke Warmtecentrale, vooruitlopend op de komst van een warmtenet in Dukenburg. Dit doen we samen met Woonwaarts en Portaal. De werkzaamheden zijn in 2025 gestart en we verwachten klaar te zijn met de aanpak in 2027. In 2025 zijn 228 woningen aangesloten op de inloopoplossing van het warmtenet.



Renovatie 453 woningen in Zwanenveld (Nijmegen)

Grootstal

In Grootstal staan aan de Van Peltlaan en Gaussstraat 28 eenlaagse woningen en aan de Daltonstraat staat één bedrijfsgebouw. We onderzoeken om 18 woningen en het bedrijfsgebouw te slopen om hierna appartementen te bouwen met drie of vier woonlagen. Hierover zijn we nog in overleg met de gemeente. De overige 10 woningen hebben we eind 2025 gerenoveerd. Ze zijn in december opgeleverd. De woningen hebben nieuwe gevelkozijnen met HR++-beglazing en nieuwe buitendeuren gekregen. Ook zijn de vloeren, daken en spouw geïsoleerd. En er is er mechanische ventilatie aangebracht met CO₂-sensoren. Daarnaast is het nodige onderhoud uitgevoerd, zoals voegwerk. De energielabels worden begin 2026 opgenomen. Met de uitgevoerde maatregelen is het verwachte energielabel A. De warmtevraag zal van 196 kW/h/m² gemiddeld naar verwacht gemiddeld 85 kWh/m² gaan.

Rivo Torto

Het complex in Alverna kampte jarenlang met een lastige verhuurbaarheid door het woonproduct, de technische staat en de locatie, maar inmiddels is duidelijk zichtbaar dat de gekozen koers werkt. We hebben het complex een levensduurverlenging van 25 jaar gegeven en de verhuur is niet langer specifiek gericht op senioren. Na het besluit zijn de voorbereidingen voortvarend opgepakt, samen met aannemer Hendriks, architectenbureau Van de Looi Van Aken (ook verantwoordelijk voor het ontwerp van de naastgelegen nieuwbouw Laverna en Bosco) en een betrokken klankbordgroep van bewoners.

De uitvoering startte begin 2025 en bevindt zich nu in de afrondende fase. Het complex is verduurzaamd met verwacht energielabel B, het asbest is volledig gesaneerd, de installaties zijn vernieuwd, de balkons zijn vergroot en het geheel heeft een duidelijke esthetische kwaliteitsimpuls gekregen. Rivo Torto staat er weer toekomstbestendig bij. Voor 2026 staat de aanpak voor de omliggende tuin in de begroting, daar zijn we samen met een aantal bewoners en tuinarchitect een plan op aan het maken.

Kraaijberg 135

In de zomer van dit jaar zijn we gestart met de onderhoudswerkzaamheden aan de 44 woningen in Kraaijberg in Wijchen. Naast het noodzakelijk onderhoud, de dakrenovatie en de verduurzamingsmaatregelen worden de ook alle woningen aardgasvrij gemaakt en krijgen de woningen een nieuw uiterlijk. De benodigde 70% voor aardgasvrij hadden we snel binnen. De planning is dat in februari 2026 de laatste woning is opgeleverd.



Groot onderhoud 44 woningen Kraaijberg (Wijchen)

Projecten die in 2025 in voorbereiding zijn

Naast lopende onderhoudsprojecten en regulier onderhoud vraagt een aantal clusters vanwege de complexiteit of de aanwezige kansen om een nadere uitwerking alvorens hierover besloten wordt. Het gaat om onderstaande clusters:

- 1246 Heemraadstraat: we bereiden groot onderhoud voor inclusief plannen voor het toevoegen van woningen door middel van aanhelen en optoppen.
- 1267 Turmac: onderzoek naar het noodzakelijke onderhoud van dit beeldbepalende gebouw loopt.
- 1272 Bottendaal complex 3 egw/gestapeld: regulier onderhoud aan 91 woningen waarbij ervaringen uit The Next Step zijn meegenomen in het aanpassen van het onderhoudsscenario resulterend in kostenreductie.
- 1359 Dukenburg Aldenhof maisonnettes: voorbereiding regulier onderhoud, inclusief kozijnen vervangingen in trappenhuisen.

4.4 Stijgende bouwkosten

De prijzen van de grondstoffen zijn gestabiliseerd. Echter er zijn nog andere factoren die van invloed zijn op de bouwkosten ontwikkeling.

- Inflatie (gemiddeld 3,3% in 2025);
- Loonstijging (in het derde kwartaal van 2025 zijn de cao-lonen met 4,6 procent toegenomen¹);
- Energiekosten (De energiemarkt is voortdurend in beweging en reageert sterk op geopolitieke ontwikkelingen waardoor de energieprijzen onder druk blijven).

De inzet van circulaire grondstoffen en biobased materialen lijken potentiële oplossingen om de stijging van bouwkosten te temperen. Om die reden is ingezet op het onderzoeken van inzet van deze materialen bij nieuwbouw en onderhoud van ons vastgoed.

4.5 Vastgoed naar type

Samenstelling voorraad per eind 2025						
	2025			2024		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
1. Zelfstandige huurwoningen	15.785	15.404	381	15.545	15.171	374
2. Onzelfstandige woonegelegenheden	524	524	0	394	394	0
3. Intramuraal	378	378	0	356	356	0
4. Maatschappelijk onroerend goed	213	206	7	230	222	8
5. Bedrijfsonroerend goed	43	2	41	41	2	39
6. Garages en parkeerplaatsen	2.156	585	1.571	2.161	604	1.557
7. Overig	554	43	511	546	31	515
Totaal	19.653	17.142	2.511	19.273	16.780	2.493

Veranderingen in de voorraad 2025								
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige woonegelegenheden	Intramuraal	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Garages en parkeerplaatsen	Overig	Totaal
Per 31-12-2024	15.545	394	356	230	41	2.161	546	19.273
Verkopen	-51	-	-	-	-	-1	-	-52
Sloop	-	-	-1	-	-	-	-15	-16
Opleveringen	330	-	-	3	-	-	1	334
Aankopen	12	15	-	-	1	-	-	28
Transformatie/ Splitsing	-52	108	23	-21	1	-	-	59
Terugkoop koopgarant	1	-	-	-	-	-	-	1
Overig	-	7	-	1	-	-4	22	26
Per 31-12-2025	15.785	524	378	213	43	2.156	554	19.653

¹ Bron: CBS [derde kwartaal 2025] bij aanvang van 2025 was al een forse stijging doorgevoerd omdat sinds het derde kwartaal van 2024, was met een stijging van 6,8 procent de hoogste in ruim veertig jaar tijd.

5 We werken aan duurzame woningen en wijken

We blijven werken aan een toekomst waarin onze woningvoorraad in 2050 minder energie vraagt en volledig CO2-neutraal en aardgasvrij is. Dit alles doen we om de energierekening van onze huurders betaalbaar te houden. De Nationale en de Lokale Prestatieafspraken bieden hiervoor de basis. Dit doen en kunnen we niet alleen. Daarom trekken we samen met de gemeenten, andere woningcorporaties, onze RGS-partners en huurdersbelangenverenigingen op.

De kern van onze duurzaamheidsambities bestaat uit:

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

5.1 Energie- en warmtetransitie

Energielabels woningbouw

Ons streven is om eind 2028 geen woningen meer te hebben met een slecht energielabel, te weten label D, E, F en G. Hiermee gaan we verder dan de Nationale Prestatieafspraken, die als doel hebben om woningen met een energielabel E, F of G te verbeteren. Onderstaande tabel laat de verdeling van energielabels eind 2025 in vergelijking met 2024 zien:

Verdeling energielabels eind 2025 in vergelijking met 2024						
Label	Totaal bezit		Nijmegen		Wijchen	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
A++++	0,1%	0,1%	-	-	0,3%	0,3%
A+++	1,2%	1,6%	1,5%	1,1%	0,3%	0,0%
A++	3,7%	6,6%	4,5%	6,5%	1,7%	1,7%
A+	6,8%	9,4%	7,8%	10,8%	4,1%	4,5%
A	53,3%	49,0%	58,1%	53,9%	41,0%	41,4%
B	17,1%	16,4%	13,0%	12,7%	27,8%	28,2%
C	12,8%	12,5%	10,2%	10,2%	19,8%	19,8%
D	3,5%	3,3%	3,5%	3,5%	3,3%	3,0%
E	1,2%	0,9%	1,1%	1,0%	1,3%	0,8%
F	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%
G	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%

In vergelijking met eind 2024 is zichtbaar dat de labels die onder de A (A+++, A+++, A++, A+) categorie vallen, zijn toegenomen. Daarnaast is het aantal slechte labels ook dit jaar weer licht gedaald. Tijdens het uitvoeren van gepland onderhoud worden de slechte energielabels complexmatig verbeterd. Individuele woningen met slechte energielabels worden met maatwerk aangepakt. Ondanks al onze inspanningen, houden we er rekening mee dat er een restant slechte labels overblijft. Dit zijn complexen waar we sloopplannen hebben en woningen waarbij de huurder geen medewerking verleent.

Sturen op warmtevraagreductie (Toekomstklaar isoleren)

De huidige gemiddelde warmtevraag van ons bezit is circa 91 kwh/m². In 2025 hebben we een warmtevraagreductie van 1,3% bereikt ten opzichte van 2024. In de Nationale Prestatieafspraken 2025 is het doel in 2030 een gemiddelde warmtevraag van 94 kwh/m² voor de corporatiesector. We liggen hiermee onder de doelstelling voor 2030 en in lijn met het doel in 2034 naar 87 kwh/m² uit de Nationale Prestatie Afspraken 2025.

In navolging van deze afspraken zijn we begonnen met het aanpassen van de onderhoudsscenario's om woningen, gefaseerd en op een natuurlijk moment, richting de isolatiestandaard te brengen.

Aardgasvrije woningen

Landelijk is afgesproken dat in 2034 20% van de bestaande woningen (peildatum 1 januari 2022) aardgasvrij moet zijn. Wij onderzoeken per project of woningen worden aangesloten op een warmtenet of volledig elektrisch worden gemaakt, waarbij we aansluiten bij de warmtetransitieplannen van beide gemeenten. Netcongestie blijft echter een belangrijk knelpunt, vooral voor all-electric oplossingen. Eind 2025 was ruim 10% van de bestaande woningen aardgasvrij (peildatum 1 januari 2022). Dit is exclusief nieuwe woningen die aan de voorraad zijn toegevoegd.

Belangrijke resultaten dit jaar:

- Zwanenveld: 228 aantal woningen zijn aardgasvrij gemaakt, door aan te sluiten op een inloopoplossing vooruitlopend op een mogelijk toekomstige aansluiting op het (publieke) warmtenet.
- Gemeente Nijmegen: Om het warmtenet in Dukenburg te realiseren werken we samen aan een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en een Projectovereenkomst (POK) met drie corporaties (Woonwaarts, Portaal en Talis), Nijmegen Warmte en de gemeente Nijmegen.
- Gemeente Wijchen: gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor een warmtenet; wij hebben hierin meegedacht.
- Kraaijenberg: 44 woningen zijn grotendeels al aardgasvrij gemaakt.
- Woningdeel-woning: één woning aardgasvrij gemaakt en een winter zonder problemen gewerkt; we onderzoeken nu opschaalmogelijkheden.

Daarnaast is het project WarmNest dit jaar afgerond. In dit project hebben we onze RGS-partners uitgedaagd om mutatiewoningen en woningdeelwoningen aardgasvrij te maken. Het project heeft niet de innovatie en samenwerking gebracht die als randvoorwaarden waren gesteld. Daarom is besloten dat onze RGS-partners zich voortaan zullen richten op isolatie- en ventilatiewerkzaamheden als onderdeel van de route naar aardgasvrije woningen. De regie voor de installaties blijft intern.

Hybride systemen

In de oude Nationale Prestatieafspraken was vastgelegd dat vanaf 2026 hybride warmtepompen zouden worden geplaatst, zodra een gasketel vervangen moest worden. Deze verplichting is met de komst van het vorige kabinet komen te vervallen. Wij willen wel ervaringen opdoen met zowel de techniek als de impact voor onze bewoners van vergelijkbare systemen. Dit jaar is besloten om:

- Woningen met een mindere isolatie en daarmee een potentieel hoog energieverbruik te voorzien van een zonne-energiesysteem (3 zonnepanelen en een zonneboiler).
- Goed geïsoleerde woningen die nog niet geschikt zijn voor volledig elektrische verwarming uit te rusten met een hybride warmtepomp.

Deze maatregelen voeren we uit zonder huurverhoging of verhoging van servicekosten.

5.2 Klimaatadaptatie

Hittevraagstuk

Het hitteproject van de provincie Gelderland voor woningcorporaties is afgerond. De samenwerkende partijen kijken naar een vervolg, zodat we in enkele woningen van onze flats in Zwanenveld kunnen blijven meten. Hierdoor krijgen we inzicht in het effect van de genomen maatregelen tijdens het onderhoudsproject, zoals het maken van een te openen raam en het mogelijk maken van nachtventilatie. Het project waarin we versteende tuinen bij mutatiwoningen op verzoek van de nieuwe huurder vergroenen is gestart. De eerste geschikte tuin moet zich nog aandienen.

Wet natuurbescherming

Een soortenmanagementplan (SMP) is een gebiedsgerichte aanpak om wettelijk beschermde planten- en diersoorten vooraf in kaart te brengen en maatregelen te plannen. In plaats van per project een ecologisch onderzoek te doen, regel je dit voor het hele gebied in één plan. Dat scheelt ons veel tijd in de vergunningen-procedure. Het werken met een soortenmanagementplan (SMP) is in Wijchen voor het tweede jaar op rij goed verlopen, ook komend jaar zien we met vertrouwen tegemoet. De provincie Gelderland is positief over de gemaakte afspraken en de werkwijze rond soortenboekhoudingen en het afsluitende jaarverslag. Voor ons bezit in Nijmegen werkten we dit jaar voor het eerst met een provinciale generieke ontheffing van de Wet Natuurbescherming. We leveren binnenkort ook voor ons bezit in Nijmegen de soortenboekhoudingen en het afsluitende jaarverslag aan.

5.3 Duurzaam gedrag aanmoedigen

In onze onderhouds- en nieuwbouwprojecten hebben we aandacht voor het aanmoedigen van energiezuinig gedrag bij huurders. We hebben onderzocht hoe de bewoners van nieuwbouwcomplex Stella de uitleg over de duurzame installaties hebben ervaren. Een soortgelijk leertraject staat ook voor Huurlingsedam en Magnus in de steigers. Hier leren we van voor toekomstige projecten.

Samen met de andere corporaties en de gemeente Nijmegen hebben we gesproken over hoe we nog overgebleven Rijksmiddelen kunnen inzetten om kleine energiebesparende maatregelen te treffen voor huurders die te maken hebben met energiearmoede.

We zijn gestart met een pilot om het wegvallen van saldering van zonnestroom zoveel mogelijk te compenseren. Hiervoor plaatsen we laadpalen die gevoed worden door de aanwezige zonnepanelen, zodat huurders en bezoekers van onze complexen hun elektrische voertuigen eenvoudig en tegen aantrekkelijke tarieven kunnen opladen. De eerste laadpalen zijn inmiddels geplaatst bij ons complex aan de Properaziastraat. Op basis van de ervaringen bepalen we of en hoe we dit concept verder uitrollen, mogelijk ook richting VvE's.

5.4 Circulariteit

Samen met onze RGS-partners zetten we stapjes om structureel werk te maken van het hergebruik van materialen. De Stuurgroep RGS is akkoord gegaan met een werkwijze, die ervoor zorgt dat we in elk onderhoudsproject circulaire kansen bespreken en een afweging maken deze wel of niet te nemen. De werkgroep circulair onderhoud ondersteunt de projectteams met raad en daad. Dit najaar hebben we deze werkwijze afgetrapt in een sessie met onze projectleiders en die van onze partners.

In de nieuwbouw hebben we aandacht voor circulair bouwen. In het woonzorgproject Groei! brengen we conceptueel, circulair, biobased bouwen en hoogwaardige architectuur samen. In project Bosco bouwen we in hout, hergebruiken we de spanten die in het oude gebouw zaten en worden de bakstenen en dakpannen elders hergebruikt. In Magnus hebben we elementen uit de houtskeletbouw (de gevels) en duurzame minerale steen-strips toegepast, die op een veel lagere temperatuur worden geproduceerd dan bakstenen.

5.5 Verduurzamen eigen organisatie

We hebben volop ingezet op het stimuleren van duurzaam en vitaal woon-werkverkeer. We hebben van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een akkoord én compliment gekregen op onze wettelijk verplichte Energie Audit (EED) en de aanvullende vragen die daarop volgden. We zijn met Aedes en RVO het gesprek gestart over dergelijke verantwoordingsverplichtingen en hoe we deze mogelijk minder tijdrovend kunnen maken.

6

We werken aan een organisatie die optimaal presteert

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

De kern van onze ambities bestaat uit:

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

6.1 Aantrekkelijke werkgever **WerkVermogensMonitor (WVM)**

In het laatste kwartaal van 2024 hebben wij de Werkvermogensmonitor (WVM) uitgezet om inzicht te krijgen in het welzijn en de duurzame inzetbaarheid van medewerkers. De WVM is een belangrijk onderdeel van onze risico inventarisatie en evaluatie (RI&E) en richt zich specifiek op het aspect welzijn. Het doel is om tijdig signalen op te pakken en maatregelen te nemen die bijdragen aan een gezonde, veilige en prettige werkomgeving.

De resultaten van de WVM zijn in alle afdelingen besproken tijdens zogenoemde VINI-sessies (Van Inzicht naar Impact). In deze sessies hebben teams gekeken naar de uitkomsten en besproken welke verbeteringen nodig zijn. Op basis van deze gesprekken is samen met het MT een plan van aanpak opgesteld: één organisatiebreed plan en aanvullende plannen per afdeling. De werkwijze is erop gericht om structureel aandacht te houden voor de thema's die uit de monitor naar voren kwamen, zoals werkdruk, veiligheid, beleid versus praktijk en collega's beter leren kennen. Deze thema's worden regelmatig geagendeerd in MT-overleggen en teamgesprekken, zodat verbeteracties niet eenmalig zijn, maar onderdeel van onze dagelijkse praktijk.

Diversiteit en inclusie

In lijn met de Governancecode zetten wij ons in voor een evenwichtige samenstelling van het personeelsbestand, met aandacht voor diversiteit en inclusiviteit. Dit komt tot uiting in concrete voorzieningen en regelingen, zoals het kunnen ruilen van feestdagen, een multifunctionele stilte- en bezinningsruimte, een goed toegankelijk kantoor en inclusieve communicatie. Ook hybride werken en het monitoren van werkvermogen dragen bij aan een veilige en inclusieve werkomgeving. Daarnaast werken wij samen met lokale partners die inclusie in de wijk bevorderen.

Implementatie Insite van AFAS

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in het verder digitaliseren van onze P&O processen. Na de succesvolle livegang van AFAS Insite en de AFAS Pocketapp begin dit jaar, is ook het werving- en selectieportaal uitgerold. Daarnaast zijn veel P&O-processen volledig gedigitaliseerd en waar mogelijk geautomatiseerd, zoals verlofaanvragen, declaraties en mutaties. Dit zorgt niet alleen voor gebruiksgemak, maar ook voor betere datakwaliteit en minder administratieve handelingen.

Het systeem is conform de geldende wet- en regelgeving ingericht, zodat persoonsgegevens veilig worden verwerkt en opgeslagen. Dit vraagt om een zorgvuldige balans: processen moeten optimaal blijven functioneren, terwijl we tegelijkertijd voldoen aan de AVG en privacyrichtlijnen. Door deze aanpak borgen we dat gegevens van medewerkers en sollicitanten zorgvuldig worden behandeld, zonder dat dit ten koste gaat van de gebruiksvriendelijkheid en efficiëntie van onze processen.

Talent in Huis

Om jong talent aan te trekken voor de corporatiesector nemen we deel aan Talent in Huis. Talent in Huis is een landelijk traineeshipprogramma voortgekomen uit een samenwerking van woningcorporaties en branchevereniging Aedes speciaal gericht op het aantrekken en ontwikkelen van jong talent voor de corporatiesector. Dit programma duurt 1,5 jaar en biedt jonge professionals de kans om zich breed te ontwikkelen. Elke zes maanden werken zij bij een andere woningcorporatie, waardoor zij verschillende organisaties en uitdagingen leren kennen. In november is onze eerste trainee gestart. Met deze deelname investeren we in vernieuwing en versterken we de instroom van jonge professionals in de sector.

Arbeidsmarkt

De krapte op de arbeidsmarkt is structureel en vormt het nieuwe normaal. In Nederland blijft het aantal vacatures al geruime tijd hoger dan het aantal werkzoekenden. Dit wordt versterkt door twee grote factoren: demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en een hoge arbeidsparticipatie. Steeds meer mensen verlaten de arbeidsmarkt door pensionering, terwijl bijna iedereen die kan werken, dat al doet. Hierdoor is er nauwelijks extra aanbod om nieuwe vacatures op te vullen. In de regio Nijmegen is deze situatie duidelijk zichtbaar: het aantal openstaande vacatures blijft hoog, terwijl de beroepsbevolking nauwelijks groeit.

Voor woningcorporaties is de impact extra groot. Onze sector vraagt om een combinatie van technisch vakmanschap, kennis van wet- en regelgeving, digitale vaardigheden en sociale expertise. Deze profielen zijn schaars en concurreren met andere sectoren die dezelfde competenties zoeken. Tegelijkertijd nemen traditionele instroomroutes af, waardoor het belang van zij-instroom, traineeships en samenwerking met onderwijsinstellingen verder toeneemt. Dit maakt het noodzakelijk dat we niet alleen zichtbaar zijn op de arbeidsmarkt, maar ook actief investeren in het aantrekken van jong talent, door initiatieven als Talent in Huis, het geven van gastcolleges en het bijwonen van stagemarkten, het ontwikkelen van medewerkers en het creëren van een aantrekkelijke leer- en werkomgeving.

SPP

In 2025 hebben we een start gemaakt met een vernieuwde aanpak van de strategische personeelsplanning (SPP). In een SPP bepalen we op basis van de strategie en (verwachte) ontwikkelingen in de omgeving hoe de toekomstige gewenste organisatie eruit zou moeten zien. De verdere uitwerking vindt plaats in 2026.

In 2025 heeft 1 medewerker bezwaar gemaakt tegen een functiebeschrijving bij de interne geschillencommissie. Dit bezwaar is inmiddels afgehandeld.

Kaders voor externe inzet

In 2025 hebben we de ingezette lijn uit 2024 verder doorgezet om inhuur en inleen bij ziekte, zwangerschapsverlof of piekdruk te beperken. Daarnaast blijven we kritisch op het inzetten van externe opdrachten en zelfstandigen, mede om mogelijke schijnzelfstandigheid te voorkomen en in het licht van de mogelijk nieuwe wet- en regelgeving op dit gebied (de Wet verduidelijking beoordeling arbeidsrelaties en rechtsvermoeden). Dit is extra belangrijk gezien het feit dat per 2025 het handhavingsmoratorium is komen te vervallen en de Belastingdienst hier strikter op toeziet. Om duidelijkheid en transparantie te waarborgen, hebben we kaders en richtlijnen opgesteld voor de inzet van externe medewerkers, waaronder afspraken over zaken als geschenken en deelname aan (bedrijfs)activiteiten.

In-, door- en uitstroom

In 2025 hebben we in totaal, inclusief stagiaires, 41 nieuwe medewerkers verwelkomd en zijn er elf medewerkers intern doorgestroomd. Ook zijn er, inclusief stagiaires, 30 medewerkers uitgestroomd. Daarnaast hebben we in 2025 25 vacatures uitgezet om in onze personeelsbehoefte te voorzien, alle vacatures zijn ingevuld.

Medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt

De Participatiewet stimuleert dat iedereen, ook mensen die daarbij ondersteuning nodig hebben, kan deelnemen aan het arbeidsproces. Wij bieden deze mogelijkheid binnen onze organisatie en creëren ruimte zodat mensen die onder de Participatiewet vallen hun talenten kunnen inzetten en zich verder kunnen ontwikkelen.

Per 31 december 2025 hebben wij 9 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst (8 FTE, waarbij één FTE gelijkstaat aan 25,5 uur). Ons streefcijfer, vastgesteld in 2022, bedraagt 9,3 FTE. Deze medewerkers ontvangen begeleiding van een interne jobcoach en er is structurele aandacht voor hun functionele aansturing en ontwikkeling.

Sinds oktober 2024 verzorgde Droom! de functionele aansturing van de gastpersonen, een functiegroep die volledig onder de Participatiewet valt. In november is de samenwerking met Droom! gestopt. Sindsdien hebben we intern andere oplossingen gevonden om deze medewerkers een passende werkplek te bieden binnen onze organisatie. Dit betekent dat we nu zelf de begeleiding en aansturing organiseren, met als doel continuïteit en kwaliteit te waarborgen.

Ons huidige aantal FTE ligt, sinds jaren, voor het eerst weer onder het streefcijfer. Voordat we stappen zetten om dit aantal te verhogen, richten we ons eerst op onderzoek. We moeten onderzoeken hoe we de begeleiding en invulling van functies die onder de participatiewet vallen duurzaam kunnen organiseren. We zetten ons in om mensen die ondersteuning nodig hebben een volwaardige plek in onze organisatie te geven en nemen daarbij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus: werk bieden aan mensen die niet vanzelfsprekend toegang hebben tot de arbeidsmarkt.

Cao Woondiensten

De nieuwe cao Woondiensten is sinds 1 april 2025 van kracht en loopt tot 1 april 2027. De definitieve tekst is op 1 september 2025 gepubliceerd. We hebben de inhoud geanalyseerd en de eerste stappen gezet om ons personeelsbeleid conform de nieuwe cao aan te passen. Belangrijke wijzigingen zijn onder andere een loonstijging van 4,85% in 2025, een verhoging van de eindejaarsuitkering naar 3%, verlenging van het generatiepact tot 2028 en extra aandacht voor sociale veiligheid en duurzame inzetbaarheid.

Onze uitgebreide bedrijfseigen generatiepactregeling hebben we behouden, maar aangepast in lijn met de cao, zodat medewerkers extra flexibiliteit houden en eerder kunnen instappen dan in de cao is opgenomen.

Voorheen kende Talis naast de cao-afspraken van 2% eindejaarsuitkering een kerstgratificatie van 2%, die jaarlijks werd vastgesteld. Met de nieuwe cao wordt de kerstgratificatie geïntegreerd in de eindejaarsuitkering, conform het advies van Aedes. In 2025 is besloten dat de eindejaarsuitkering 3% bedraagt, aangevuld met 1% kerstgratificatie. In de praktijk betekent dit dat er geen financiële wijzigingen voor medewerkers zijn.

Duurzaam & vitaal woon-werkverkeer

We hebben dit jaar mooie stappen gezet op het gebied van duurzaam en vitaal woon-werkverkeer. We hebben hierbij intensief samengewerkt met Slim en Schoon Onderweg, het programma van de Groene Metropoolregio. In drie fiets-challenges zijn tientallen medewerkers met elkaar de strijd aangegaan en hebben 7 medewerkers twee weken lang gratis een e-bike uitgetest. We hebben ons fietsplan geactualiseerd en daar hebben sinds de invoering per april 18 medewerkers gebruik van gemaakt (en 3 medewerkers van het oude fietsplan). We onderzoeken welke aanvullende acties en maatregelen nog meer wenselijk en haalbaar zijn, bijvoorbeeld een fiets-leaseconstructie.

Opleidingsplan

In 2025 is gestart met het opstellen van een organisatiebreed opleidingsplan. Dit traject bestaat uit meerdere fasen en heeft als doel leren en ontwikkelen structureel te verankeren binnen Talis.

In de eerste fase is een nulmeting uitgevoerd om inzicht te krijgen in het huidige aanbod, de organisatie van leren en de randvoorwaarden voor verdere professionalisering. De tweede fase bestond uit een leerbehoefte-onderzoek, waarin per afdeling en, waar mogelijk, per functiegroep de ontwikkelopgaven zijn geïnventariseerd. Hieruit kwamen organisatiebrede thema's naar voren: digitale vaardigheden, communicatie, samenwerking en leiderschapsontwikkeling.

De resultaten vormen de basis voor de vervolgstap: het opstellen van een integraal opleidingsplan en het ontwikkelen van leerlijnen die aansluiten bij onze koers. Hiermee werken we aan een toekomstbestendige organisatie waarin leren en ontwikkelen vanzelfsprekend onderdeel zijn van het werk.

Verzuim

In onderstaande tabel staan de ziekteverzuimpercentages en verzuimfrequentie over de periode januari tot december voor 2023, 2024 en 2025. In 2025 zien we een duidelijke stijging van het totale verzuimpercentage ten opzichte van voorgaande jaren. Ook de verzuimfrequentie is toegenomen.

De stijging wordt niet alleen veroorzaakt door een hoog aandeel langdurig verzuim (>42 werkdagen), maar ook door een toename in kort en middellang verzuim. Waar deze categorieën in eerdere jaren relatief laag waren, zien we in 2025 een verdubbeling van het kort verzuim en een forse stijging van het middellange verzuim. Het langdurig verzuim blijft echter de grootste bijdrage leveren aan het totaal.

In 2023 lag ons totaal verzuimpercentage op 6,54%, in 2024 daalde dit naar 5,61%, waarmee we dicht bij het branchegemiddelde van 5,8% (Aedesbenchmark) lagen. In 2025 zien we echter een stijging naar 8,57%, terwijl het gemiddelde in de corporatiesector volgens Aedes rond 5,8% ligt. Daarmee zitten we ruim boven het branchegemiddelde. De verzuimfrequentie is gestegen van 0,72 in 2024 naar 1,04 in 2025.

We blijven ons verzuim nauwgezet monitoren en zetten gerichte interventies in om verzuim waar mogelijk te voorkomen en langdurige uitval te beperken. Daarom gaat in 2026 extra aandacht uit naar het analyseren van zowel langdurige als kortdurende verzuimgevallen en het verbeteren van preventie en re-integratieprocessen.

Vanaf 2025 berekenen we het verzuim op basis van werkdagen in plaats van kalenderdagen. Dit sluit beter aan bij de CBS-definitie en geeft een realistischer beeld van de feitelijke verzuimlast. Het verschil met kalenderdagen ligt doorgaans rond 0,3 tot 0,6 procentpunt. De sterke stijging in 2025 wordt dus vooral veroorzaakt door meer verzuimdagen, niet door de aangepaste methode.

Verzuimpercentage			
	2023	2024	2025
Kort <= 7 dagen	0,58	0,59	1,19
Middel > 7 <= 42 dagen	0,65	0,61	1,05
Lang > 42 dagen	5,30	4,41	6,32
Totaal	6,54	5,61	8,57
Frequentie	0,77	0,72	1,04

*Het verzuimpercentage werd tot en met 2024 berekend op basis van kalenderdagen. Vanaf 2025 wordt het verzuim berekend op basis van werkdagen.
Verzuimpercentage: aantal werkdagen waarover ziekteverlof is verleend gedeeld door aantal werkdagen
Verzuimfrequentie: aantal ziekmeldingen gedeeld door aantal medewerkers*

Agressie en ongewenst gedrag

In 2025 ontvingen we tien incidentenmeldingen, iets minder dan in 2024, toen ontvingen we 12 meldingen. Het feit dat er weinig meldingen worden gedaan, betekent niet dat medewerkers geen lastig of agressief gedrag ervaren. Of en wanneer iemand een melding doet, is afhankelijk van de individuele medewerker. We blijven medewerkers en partners actief aanmoedigen om dit soort gedrag te melden, zodat we beter inzicht krijgen in de problematiek en gerichte interventies kunnen inzetten.

De resultaten van de WerkVermogensMonitor (WVM) laten zien dat de ervaren belasting hoger ligt dan het aantal formele meldingen doet vermoeden. In de WVM is een extra uitvraag gedaan op agressie, discriminatie en conflictgedrag. Daaruit blijkt dat 71 medewerkers agressie hebben ervaren, 12 discriminatie en 51 conflictgedrag. Deze cijfers zijn aanzienlijk hoger dan het aantal geregistreerde incidenten en onderstrepen het belang van preventie en weerbaarheid.

Een van de doorlopende interventies is de weerbaarheidstraining 'Omgaan met Spanning, Lastig en/of Agressief Gedrag'(OMSLAG), in samenwerking met Trainingsbureau Luniek. Deze training sluit aan op ons agressieprotocol en onze huisregels. Nieuwe medewerkers volgen de basistraining bij indiensttreding gevolgd door een opfriscursus na ongeveer twee jaar. In 2025 hebben we 5 basistrainingen georganiseerd in het kader van de onboarding en hebben 37 (nieuwe) medewerkers een training gevolgd.

Organisatieontwikkeling

Organisatie-kengetallen ¹						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal medewerkers	176	195	209	211	211	226
FTE's	159,8 ¹	174,9	187	186,2	187,3	199,3
In deeltijd	74	86	86	101	100	109
Gemiddelde leeftijd	47,6	47,3	45,8	46,6	47,2	46
Gemiddelde lengte dienstverband	11,3	11,3	10,2	9,9	9,8	9,4

¹ Met ingang van 2021 Talis inclusief het WoonGenoot bezit.

6.2 Kennis ontwikkelen- en praktisch uitvoeren

Beleidsontwikkeling en -uitwerking

Dit jaar hebben we een start gemaakt met de ontwikkeling, herziening of actualisatie van beleid. Dit in aansluiting op ons ondernemingsplan en de snel veranderende buitenwereld. Onze focus lag op huurbeleid, binnenstedelijke herontwikkeling, dienstverlening en de energietransitie. Ook hebben we samen met de huurdersbelangenvereniging een start gemaakt met de actualisatie van het Sociaal Statuut, voorheen het sloopreglement.

Binnenstedelijke herontwikkeling

Samen met een extern bureau onderzoeken we hoe we binnen onze organisatie de opgave naar binnenstedelijke herontwikkeling duurzaam moeten inrichten. Hiervoor halen we input op uit onze organisatie, andere corporaties, de gemeenten met wie we samenwerken en bevragen we onze partners. De resultaten komen begin 2026 beschikbaar. We hebben het project Jerusalem blokje om geëvalueerd. Uit de evaluatie blijkt dat het project waardevolle resultaten heeft opgeleverd, zoals energiezuinige en aardgasvrije woningen en een sterke betrokkenheid van onze collega's bij de bewoners. Tegelijkertijd kwamen er ook verbeterpunten naar voren: de besluitvorming was complex en langdurig, de samenwerking tussen sociale en technische teams verliep niet altijd soepel en er was behoefte aan duidelijkere rolverdeling en betere kennisoverdracht.

Bewoner Centraal

We hebben net als vorig jaar verder gewerkt aan 'de Bewoner Centraal', zodat medewerkers oog hebben en houden voor het perspectief van onze huurders in de processen en projecten. Tijdens het onboarding programma van nieuwe collega's besteden we hier expliciet aandacht aan, net als in de vastgestelde visie op dienstverlening en vastgoedprojecten. Voor die laatste hebben we een toolkit ontwikkeld, die projectleiders gaan gebruiken om een afweging te maken hoe en wanneer huurders in een project te betrekken.

Dienstverlening

Onze visie is een dienstverlening die elke huurder moeiteloos, snel en prettig ervaart. Wij maken het voor onze huurders gemakkelijk om hun vragen te stellen en om problemen op te lossen. We gaan uit van de eigen kracht van huurders, maar nemen ze bij de hand waar nodig. Hiermee zorgen we dat huurders zich altijd gezien en gehoord voelen. We zijn daarbij duidelijk, eerlijk, sociaal en zakelijk. Zodat huurders weten waar ze aan toe zijn. In 2025 hebben we, onder andere met behulp van project Goudmijn veel ingezet op dienstverlening omdat we de hiervoor beschreven ambitie ook willen waarmaken.

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

Benchmark						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Nieuwe huurder	7,9	7,7	7,6	7,1	7,6	7,9
Reparaties	7,4	7,4	7,3	7,4	7,3	7,7
Vertrokken huurder	7,4	7,2	7,3	7,3	7,3	7,2

*Aedes Benchmark cijfers september 2024 tot juli 2025

Nieuwe huurders

De waardering voor dit proces is gestegen met 0,3 en scoort een 7,9. Hiermee zijn we terug op het niveau van 2020 en scoren we een B. Talis is 0,2 punt meer gestegen dan de sector.

De twee belangrijkste punten waarop we goed presteren zijn:

- Snelle reacties op vragen tijdens het verhuurproces.
- Medewerkers worden beschreven als vriendelijk, behulpzaam en meedenkend.

Om dit proces verder door te ontwikkelen is de afhandeling van openstaande punten na oplevering een verbeterpunt. Goede communicatie en snel handelen is belangrijk hierbij.

Reparaties

De score is met 0,4 punt gestegen ten opzichte van 2024, en 0,2 punt ten opzichte van de sector. We scoren hiermee de letter B. De afgelopen vijf jaar is de score geen enkele keer zo hoog geweest. De stijging wordt met name veroorzaakt door:

- Vriendelijke, behulpzame en deskundige vaklieden.
- Beleefdheid en duidelijke uitleg door de vaklieden

Ruimte voor verbetering is vooral goede communicatie naar de huurder nadat er een reparatieverzoek is gemeld.

Vertrokken huurders

Dit proces is stabiel ten opzichte van de afgelopen jaren en scoort een C. Om dit onderdeel, net als Nieuwe huurders en Reparaties, ook naar een B te krijgen is het belangrijk om te verbeteren op;

- Duidelijkheid bij overnames.
- Duidelijkheid over hoe de woning op te leveren.

Daarnaast is het belangrijk dat we aandacht blijven houden voor goede communicatie en persoonlijk contact.

Project GoudMijn

Begin oktober is Project Goudmijn afgerond. Vier teams (projecten) hebben maandenlang onder begeleiding van adviesbureau IKSZY gewerkt aan diverse processen, ondersteunende handleidingen en houding en gedrag binnen de organisatie om beter, effectiever en sneller huurdersvragen te kunnen beantwoorden:

- Kennisbank: centrale vastlegging van antwoorden op de meest frequent gestelde huurdersvragen.
- Welkom: efficiëntere manier van werken voor team Welkom gericht op een servicelevel om onze dienstverlening verder te verbeteren.
- Slim & Snel documenteren: efficiënt en uniform verwerken van inkomende fysieke en digitale post rondom huurders, zodat documenten sneller en gestructureerd gearchiveerd worden.
- Interne bereikbaarheid: meetbare werkafspraken over de bereikbaarheid (persoonlijk/team) én een helder proces voor de monitoring en stuurbaarheid op interne bereikbaarheid met aandacht voor houding en gedrag.

Voor de langere termijn is het borgen van de opgeleverde resultaten een belangrijk aandachtspunt. De kennisbank wordt geïntegreerd in een nieuw klantvolgsysteem. De implementatie van dit systeem is eind 2025 gestart door middel van het project Klant inZicht. En zal naast een centrale kennisbank ook betere monitoring van onze huurderscontacten mogelijk maken.

Omgang met klachten

We ontvingen dit jaar in totaal 67 formele klachten waaronder 8 via de Klachtencommissie.

Ontvangen klachten					
	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal aantal klachten	95	86	107	75	67

De volgende categorieën zijn hierin te onderscheiden:

Klachten over:	
	Aantal
Wel opvolging/probleem niet opgelost	12
Niet eens met beleid	9
Niet tevreden met oplossing/besluit	4
Schadeclaim/gevolgschade	2
Geen opvolging/komt afspraak niet na	12
Bejegening door corporatiemedewerker of derden	17
Niet bereikbaar/geen terugkoppeling	0
Onjuiste informatie gegeven	3
Slechte communicatie	7
Duurt te lang	1

Huurders die niet tevreden zijn over de wijze waarop wij hun klacht hebben afgehandeld, kunnen naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen, een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. Dit jaar behandelden zij 8 klachten uit 2025 en nog 4 uit 2024. Voor 10 klachten zijn er zittingen geweest, waarbij 7 klachten ongegrond en 3 gegrond zijn verklaard. Voor 2 klachten wordt nog een zitting gepland.

Talis Helpt een Handje

We kijken terug op een succesvolle eerste editie van ‘Talis helpt een handje’, die we 19 juni 2025 organiseerden. Het evenement was bedoeld om zichtbaar en aanwezig te zijn in de wijk, in contact te komen met huurders én tegelijkertijd de onderlinge band tussen collega’s te versterken. Ruim 40 collega’s staken de handen uit de mouwen en deden samen met huurders (ook zo’n 40) allerlei klussen. Huurders gaven aan terug te kijken op een geslaagde middag in prettige sfeer waarin veel werk is verzet. Al met al vond men deze werkdag een prachtig initiatief.

6.3 Samen doen

Landelijke en Lokale Prestatieafspraken

Net als voorgaande jaren, leverden we ook dit jaar onze bijdrage aan het realiseren van zowel de Nationale Prestatieafspraken (NPA) als de lokale meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten Nijmegen en Wijchen. In Nijmegen hebben we daarnaast ook gewerkt aan een nieuwe Samenwerkingsagenda en Meerjarige Prestatieafspraken voor de periode 2026 tot en met 2030. Deze zijn nu geactualiseerd, liggen in lijn met de

eerder gemaakte Nationale Prestatieafspraken en zijn eind 2025 door alle bestuurders ondertekend. In Wijchen hebben we verder invulling gegeven aan de afspraken uit de samenwerkingsafspraken 2025-2029. Deze lokale afspraken zijn gebaseerd op de meest recente Woondeal 2.0 en sluiten inhoudelijk aan op de landelijke afspraken die Aedes eind 2024 met het Rijk maakte. In dit jaarverslag rapporteren we op diverse plaatsen over de realisatie van deze landelijke en lokale afspraken. Hieronder geven we de stand van zaken op hoofdlijnen.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Tot 2030 moeten in Nijmegen 2.000 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Ons marktaandeel in de stad bedraagt circa 40%, maar wij nemen ongeveer 65% van deze opgave voor onze rekening. Voorbeelden van onze bijdragen dit jaar zijn: we leverden de nieuwbouwcomplexen Magnus en Stella in de Waalsprong op en in het stationsgebied en Neerbosch-Oost zijn de voorbereidingen voor nieuwe woningen in volle gang.

In de samenwerkingsagenda 2021-2025 hebben we afgesproken om samen met de andere corporaties 2.212 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. We hebben hier met meer dan 1.200 woningen aan bijgedragen, inclusief 220 vervangende nieuwbouw woningen bij sloop-nieuwbouw project Jerusalem.

Voor Wijchen is afgesproken om in de periode 2025–2028 400 sociale huurwoningen te bouwen. In 2025 realiseerden we 44 woningen in de Huurlingsedam. Helaas lopen diverse andere projecten vertraging op door bezwaarprocedures (o.a. Veenhof en Wijchen-West) en door uitstel in de aanleg van nutsvoorzieningen. Daardoor worden plannen wel ontwikkeld, maar schuift de daadwerkelijke realisatie deels door naar ná 2028. Tot slot hebben we ons gezamenlijk in het thema “beter benutten van de bestaande voorraad” verdiept.

Daarnaast hebben we samen met de gemeenten gewerkt aan betaalbare (woon)lasten voor onze huurders. In zowel de gemeente Nijmegen als Wijchen zijn structurele overleggen om blijvend aandacht te hebben voor betaalbaarheid en vroegsignalering.

Energie & aardgasvrij

We zijn volop bezig geweest met het uitfasen van woningen met een slecht energielabel en verwachten deze doelstelling eind 2028 te halen. Momenteel heeft nog 1,2% van ons bezit een E, F of G label. Het uitfasen doen we niet door woningen met een slecht label te verkopen. De tussendoelstelling voor warmtevraagreductie voor 2030 is inmiddels behaald, waardoor we op koers liggen voor het doel van 2034.

In Zwanenveld hebben we verder gewerkt aan de aansluiting van de woningen op het warmtenet, in nauwe samenwerking met de gemeente Nijmegen. De landelijke vertraging in de uitrol van warmtenetten merken we lokaal ook. Dit komt onder meer door tegenstrijdige belangen en het uitblijven van nieuwe landelijke regelgeving. In Wijchen maken we de woningen van de Kraaijenberg aardgasvrij en worden ze all-electric.

Circulariteit & Klimaatadaptatie

Hoewel de Nationale en Lokale Prestatieafspraken op deze thema's minder concreet zijn (de vraagstukken staan nog in de kinderschoenen), zetten wij wel de eerste stappen en doen we ervaring op met onze partners.

Leefbaarheid

Samen met gemeenten en Dar hebben we aan schonere wijken gewerkt, met de focus op (zwerf)afval. De bereidheid om samen te werken is groot, maar we lopen soms aan tegen bestaande afspraken en andere belemmeringen; hierover blijven we in gesprek vieren we successen zoals het krijgen van toegang tot ondergrondse containers. Hiermee voorkomen we dat afval nog meer afval aantrekt. Verder hebben we opnieuw bijgedragen aan Buurtbemiddeling, sociale wijkteams, het Regieteam en WijkGGZ en het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Wonen & Zorg

De prestatieafspraken bevatten doelen voor het beschikbaar maken van zorggeschikte woningen, geclusterde woonvormen en levensloopgeschikte woningen. Hieraan hebben we bijgedragen. In 2025 is conform de prestatieafspraken voortkomend uit de huidige samenwerkingsagenda in Nijmegen gestart met de bouw van de Hazenpark, waarbij 38 woningen voor ouderen met dementie en 27 woningen conform het concept wonen met een plus worden toegevoegd. Tevens wordt er ingezet op het levensloopgeschikter maken van woningen en is er veel aandacht voor de toenemende vraag naar scootmobiles en de uitdagingen die dat met zich meebrengt. Hierover is intensief overleg met de gemeente. Omdat de huidige samenwerkingsagenda afloopt in 2025 is gestart met een nieuwe samenwerkingsagenda voor de periode vanaf 2026 tot en met 2030. In Nijmegen zijn – conform de landelijke afspraken – ook zorgpartijen betrokken bij het vernieuwen van de lokale afspraken. De gemeente Wijchen is gestart met het ontwikkelen van een nieuwe woonzorgvisie. Hierbij zijn wij nauw betrokken, evenals een aantal zorg- en welzijnspartijen.

Gebiedsgericht werken

Onze gebiedsteams werken al enkele jaren in een vaste samenstelling samen met lokale partners om de wijk en haar bewoners gericht en afgestemd op hun behoeften te ondersteunen. In 2025 hebben de gebiedsteams zelfstandig en goed gefunctioneerd. Ze leverden input voor de begroting van 2026 en er vonden verschillende gesprekken plaats over de verdere inrichting van het gebiedsgericht werken. Aan het einde van 2025 wordt onderzoek gedaan door een bestuurskundige afstudeerder naar het functioneren van de gebiedsteams. We verwachten de uitkomsten van dit onderzoek te kunnen gebruiken om de gebiedsteams in 2026 door te ontwikkelen.

Accio en Omslag

De samenwerking met Accio en Omslag was het afgelopen jaar goed, maar gaf ook aanleiding tot gesprekken over mogelijke verbeteringen. We werken zoveel mogelijk via een gezamenlijke jaarkalender, zodat de verenigingen kunnen anticiperen op de vragen en verzoeken die wij hebben en andersom.

Het afgelopen jaar hebben beide verenigingen zich intensief ingezet in het proces om te komen tot een nieuwe samenwerkingsagenda met de gemeente Nijmegen, de vier corporaties en de betrokken huurdersverenigingen. Dit heeft veel extra inzet van hen gevraagd door deelname in werkgroepen en extra overleggen over de voortgang. We evalueren het proces en kijken daarbij ook hoe we nog beter kunnen aansluiten bij de behoeften van de huurdersverenigingen. De huurdersverenigingen hebben een waardevolle bijdrage geleverd aan de samenwerkingsagenda. Het proces heeft er ook toe geleid dat de huurdersverenigingen in Nijmegen elkaar nog beter hebben weten te vinden.

Naast de Samenwerkingsagenda zijn ze aangehaakt op lopende en actuele thema's en vraagstukken. Het huurbeleid is een vast onderdeel. Andere dossiers waren dit jaar onder andere de actualisatie van het Sociaal Statuut, invoering van het glasfonds en de visie op dienstverlening.

Huisvesting

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van onze huisvestingsvisie. Het projectteam heeft een nieuwe visie opgeleverd: 'Onze Basis is Talis'. Deze visie vraagt om verdere uitwerking in de vorm van een infographic en een afwegingskader, zodat we deze concreet kunnen vertalen naar uitvoering. Bij de actualisatie van de huisvestingsvisie zijn de ondernemingsraad, samenwoonpartners en huurdersbelangenverenigingen nauw betrokken geweest.

In september openden we een nieuw wijkkantoor Hart van Hatert, waar we samenwerken met Portaal en STIP van BK10. Door deze krachtenbundeling versterken we onze aanwezigheid in de wijk. In dit concept is Talis huurder van Portaal, waardoor we dan ook optimaal gebruikmaken van elkaars huisvesting. Deze ontwikkeling sluit aan bij onze toekomstige huisvestingsvisie en ondersteunt het werken vanuit de gebiedsteams.

Voor onze oude kantoorlocatie Aldenhof is een alternatieve structurele maatschappelijke invulling met twee vaste huurders gevonden. Het pand wordt hiervoor momenteel bouwkundig aangepast en is in mei gereed voor de verhuur. Het oude meubilair van voormalig Woongenoot heeft een nieuwe bestemming gekregen bij een aantal maatschappelijke partijen. Voor een deel van 2025 is het pand nog ingezet om onze partners uit de brand te helpen..

Tot slot is de infrastructuur en parkeergelegenheid bij De Boekweit aan voortdurende veranderingen onderhevig. Samen met de gemeente en het Werkbedrijf passen we ons hier zoveel mogelijk op aan.

6.4 Algemene bedrijfsvoering

Informatisering en digitalisering

Begin 2025 is de I&Avisie voor de komende 3 jaar vastgesteld. Op het gebied van informatisering en digitalisering kent Talis een vijftal speerpunten: Huurder ondersteunen, Optimaliseren en digitaliseren processen, Datagedreven werken, Digitale vaardigheden verbeteren en Informatiebeveiliging waarborgen. Ook is er komende jaren meer ruimte voor AI.

Onderdeel van de I&Avisie is ook de sturing. Hiervoor is een digitale commissie opgericht bestaande uit: MT, bestuur en externe experts om projecten te concretiseren en prioriteren. Wij hebben besloten om in 2025 en het jaar daarna, afgezien van het klantvolgsysteem en informatiebeveiliging, geen andere grote IT-projecten te starten.

In 2025 hebben we twee grote trajecten opgepakt:

1. Op het gebied van huurder ondersteunen: de keuze en implementatie van het klantvolgsysteem;
2. Verbeteren en waarborgen van informatiebeveiliging.

Hieronder schetsen we kort de belangrijkste resultaten van 2025:

Huurder ondersteunen: Project Klant inZicht

In het al eerdergenoemde project GoudMijn besteedden we, naast de afhandeling van klantcontacten, aandacht aan de inhoud en het beheer van een kennisbank. Tijdens dit traject is besloten de selectie van een kennisbanksysteem bij te stellen naar de selectie van een CRM-systeem, intern ook wel klantvolgsysteem genoemd. Dit systeem, gericht op dienstverlening, omvat naast een kennisbank, ook een website, huurderportaal, klantvolgsysteem en eventueel een huurdersapp.

Het gekozen systeem is Embrace van Aareon, die ook het bedrijfssysteem Tobias heeft geïmplementeerd. De implementatie van dit klantvolgsysteem is eind 2025 gestart en loopt door tot medio 2026, waarmee het één van de belangrijke interne trajecten 2026 is.

Informatiebeveiliging waarborgen inclusief privacyvraagstukken

We nemen als Talis informatiebeveiliging zeer serieus. We werken volgens een risico gestuurde aanpak, zodat onze maatregelen aansluiten bij actuele dreigingen en wetgeving. Onze bestuurder zit aan tafel bij de stuurgroepen, waardoor informatiebeveiliging stevig verankerd is in onze besluitvorming. Ook is in 2025 het informatiebeveiligingsbeleid vastgesteld.

We werken nu een jaar met Northwave aan het verbeteren van onze informatiebeveiliging. De eerste cyclus hebben we afgerond met een audit die nieuwe aandachtspunten oplevert voor 2026. Bewustwording blijft belangrijk; daarom organiseren we activiteiten zoals de Securityweek en delen we updates op het intranet over actuele onderwerpen. We hebben ook onze gedeelde kantoorruimte geanalyseerd en volgen hierin de adviezen van Northwave op of nemen deze mee in onze huisvestingsvisie.

Ook rondom de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) hebben we in 2025 belangrijke stappen gezet in het optimaliseren van onze processen. Dit jaar hebben we een Privacy Officer aangesteld die een jaarplan heeft opgesteld om onze privacy processen verder te verbeteren en te borgen. Met deze aanpak versterken we onze compliance en zorgen we voor een structurele en toekomstbestendige werkwijze.

Digitale vaardigheden verbeteren

Aan het einde van 2025 hebben wij digitale vaardigheden opgenomen in ons P&O-opleidingsplan, zonder deze als een afzonderlijk project te starten. De verdere uitwerking staat voor 2026. Er is echter één uitzondering: waar informatiebeveiliging en bewustwording het vereisten, hebben wij collega's in 2025 getraind.

Datagedreven werken en AI

We willen als Talis data meer gaan inzetten in onze besluitvorming en in onze interne en externe samenwerkingen. Op het gebied van data en dashboards hebben we in 2025 stappen gemaakt voor beter inzicht in Dagelijks Onderhoud en Stook- en Servicekosten. Ook is er veel ruimte geweest voor doorontwikkeling van bestaande dashboards.

Op AI-gebied hebben we de notuleerapp bij VvE vergaderingen succesvol in gebruik genomen, waardoor VvE vergaderingen met bijbehorende besluiten nu automatisch genotuleerd worden. Ook intern werken we voor verslaglegging nu met een AI notuleertool. Tot slot zitten we in de evaluatiefase voor de AI-tool Copilot. We merken dat deze tools zorgen voor meer efficiëntie en heel enthousiast worden ontvangen.

Andere noemenswaardige trajecten: Woningdelen en samenwerkingen

Voor Talis is woningdelen een belangrijk speerpunt. Omdat we veel processen nog handmatig of via lijstjes uitvoeren, hebben wij vorig jaar onze ICT-leverancier gevraagd om betere ondersteuning te bieden. Hierdoor zijn we eind 2025 samen met Aareon, onze leverancier van het bedrijfssysteem, een traject gestart om dit te verbeteren. We hebben inmiddels de eerste gesprekken gevoerd en verwachten dat we de benodigde verbeteringen volgend jaar realiseren. Deze verbeteringen zullen dan voor alle Aareon gebruikers beschikbaar komen.

Afgelopen jaar hebben we ook geïnvesteerd op samenwerkingen in de woningcorporatiebranche. We proberen bijvoorbeeld ons netwerk uit te bouwen met andere Aareon gebruikers door middel van kennisuitwisseling tussen kerngebruikers, het actief invullen van de sparringsrol in de gebruikersgroep van Tobias365 en nemen we deel aan bijeenkomsten van CorpoNet, een IT samenwerkingsverband voor woningcorporaties. We zien dat het aantal aanbieders van bedrijfssystemen voor woningcorporaties de afgelopen jaren is afgenomen. Daarom zoeken wij actief samenwerking met andere corporaties om samen sterker te staan en tegenwicht te bieden. Ook toetsen we informatiseringsvraagstukken bij andere woningcorporaties om te leren van hun oplossingen en ervaringen.

Belastingen en heffingen

Over het jaar 2025 betaalden we een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting van € 7,885 miljoen aan de Belastingdienst. Voor de komende jaren verwachten we ook aanzienlijke bedragen te moeten betalen aan vennootschapsbelasting. Eén van de oorzaken voor de toename van de vennootschapsbelastinglast betreft de

renteaf trekbeperking waarmee wij sinds 2019 geconfronteerd worden. Door de invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019 (ATAD) hebben we ultimo 2025 een saldo van circa € 45 miljoen aan niet te verrekenen rente. De invoering van de ATAD heeft erin geresulteerd dat wij in de periode 2019 – 2025 circa € 11,5 miljoen meer vennootschapsbelasting hebben betaald. Voor het jaar 2025 worden wij door de ATAD naar verwachting voor circa € 6,8 miljoen beperkt in renteaftrek, wat neer komt op circa € 1,8 miljoen aanvullend te betalen vennootschapsbelasting per jaar. De rentekosten lopen door de toename aan leningen en hogere rentepercentages op, waardoor ook het ATAD-saldo op blijft lopen. De forse impact van de ATAD heeft ons ook doen besluiten om bezwaar te maken tegen de aangifte vennootschapsbelasting op het punt van de renteaftrekbeperking en tevens aan te sluiten bij de procedure die gevoerd zal gaan worden ter zake van de ATAD.

We zien ook lokale effecten optreden; gemeente Nijmegen brengt de afvalstoffenheffing via de onroerende-zaakbelasting (OZB) bij eigenaren (en dus Talis) in rekening. De OZB in Nijmegen bedroeg 0,1801% (t.o.v. 0,1781% in 2024) en in Wijchen 0,1051% (t.o.v. 0,0994% in 2024). Doordat zowel de percentages als WOZ waarden zijn gestegen, zijn de lokale heffingen ook fors gestegen. De belastingdruk is daarmee een belangrijke zorg voor ons.

Met gemeenten voeren wij gesprekken over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sectoraal niveau blijven we gesprekken met de Rijksoverheid voeren over de belastingdruk voor woningcorporaties, die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties en het duurzame en toekomstbestendige verdienmodel waar we naar streven. Hierin volgen we ook de oproep van Aedes om corporaties tegemoet te komen en te bekijken of er fiscale aanpassingen (zoals afschaffing van de winstbelasting, herbestedingsreserve, afschaffing ATAD etc.) gedaan kunnen worden om het duurzame prestatie model in stand te kunnen houden naar de toekomst.

Financieringslasten

De rentetarieven voor nieuwe leningen op de kapitaalmarkt zijn ten opzichte van eind 2024 gestegen. Als gevolg hiervan lopen onze kosten voor financiering op. 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 veel nieuwe financiering nodig te hebben, bovenop herfinanciering vanwege aflopende leningen. De ontwikkeling en beheersing van onze rentelasten is dan ook een punt van aandacht.

7

Verlag

raad van commissarissen

7.1 Verlag raad van commissarissen Talis

In dit verlag geven wij aan hoe wij als raad van commissarissen (RvC) in 2025 toezicht hielden op het bestuur en de besturing van Talis en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur (RvB) en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren en de kwaliteit van het bestuur en de besturing.

Verlag raad van commissarissen Talis

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

Werkwijze

We werken vanuit onze visie op toezichthouden. Deze visie hebben we in 2025 vernieuwd. We benaderen toezicht vanuit een positief mensbeeld: we gaan uit van vertrouwen, zoeken naar verbinding en stimuleren een vooruitstrevende koers. We zijn ons bewust van rol en verantwoordelijkheid. We organiseren gezonde tegenkracht en positief-kritische reflectie. Als RvC en RvB werken we vanuit vertrouwen, integriteit, verbinding en openheid. We doen dit vanuit een moreel kompas en het vermogen om gewetensvol op te treden en bij te dragen aan maatschappelijke relevantie binnen een complexe samenleving.

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 wordt het inkoop- en aanbestedingsbeleid als bijlage bij het investeringsstatuut gevolgd. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

In 2025 is de governancecode vernieuwd. Hier hebben we het gesprek op gevoerd. Talis voldoet op vrijwel alle punten aan de Governancecode Woningcorporaties 2025 en hanteert op twee punten een eigen lijn: Wij kiezen niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijskomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een passende setting belanghouders te ontmoeten. Wij hanteren geen apart integriteitreglement, maar houden ons aan de integriteitartikelen uit het reglement *Raad van Commissarissen Stichting Talis* en onderschrijven de gedragscode van Talis.

(Her)benoeming, werving en selectie

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

In 2025 waren er geen wijzigingen in de RvC. Wel is in 2025 de werving gestart van een nieuwe voorzitter, omdat de huidige voorzitter mevrouw De Wit per 20 juni 2026 reglementair aftreedt.

Deskundigheidsbevordering

Wij hebben ons op basis van de Governancecode verplicht jaarlijks PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar, uitgaande van 12 maanden lang commissaris in een jaar. Het is mogelijk om maximaal 5 punten mee te nemen uit een vorig jaar. Wij hebben in 2025 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit	
Zelfstandig organisatieadviseur, verbonden aan De Beuk Organiseatieadvies.	
Benoemd van 20 juni 2018 tot 20 juni 2022. Herbenoemd van 20 juni 2022 tot 20 juni 2026 en per die datum reglementair aftredend. Voorzitter van de raad van commissarissen. Vanaf 1 juli 2022 lid van de remuneratiecommissie.	
Relevante nevenfuncties:	
<ul style="list-style-type: none"> • lid raad van toezicht Holding PK, welzijns- en jongerenwerkorganisaties Utrecht • lid Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Apeldoorn • bestuurslid Stichting Ringpark Dichterswijk in Utrecht 	
Overschot PE-punten 2024	4
Behaalde PE-punten 2025	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 RvC Talis. Herbenoemd van 1 december 2022 tot 1 december 2026. Voorzitter van de auditcommissie vanaf 1 januari 2024 en vicevoorzitter RvC.

Relevante nevenfuncties:

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

Overschot PE-punten 2024	2
Behaalde PE-punten 2025	6

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

Eigenaar Project BO.

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

Relevante nevenfuncties:

- lid raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein

Overschot PE-punten 2024	5
Behaalde PE-punten 2025	0

Mevrouw M.L. (Mireille) Henderson

Tot 11 mei 2025 Teamleider gemeente Dordrecht. Vanaf 12 mei 2025 Directeur Bedrijfsvoering bij de Dimence Groep.

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

Relevante nevenfuncties:

- van 1 januari 2025 – eind maart 2025 lid Raad van toezicht JP van de Bent

Overschot PE-punten 2024	5
Behaalde PE-punten 2025	2

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

Lid Raad van Bestuur Cello.

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

Relevante nevenfuncties:

- geen relevante nevenfuncties

Overschot PE-punten 2024	1
Behaalde PE-punten 2025	7

Vergaderingen

In 2025 vergaderden wij vijf keer regulier. Bij al deze vergaderingen waren we voltallig aanwezig. Daarnaast hadden we een extra vergadering in verband met de biedingen. Bij deze extra vergadering was één RvC-lid met kennisgeving afwezig. In de reguliere vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en-control cyclus door de raad van bestuur ter goedkeuring of ter vaststelling voorgelegd. Dit betrof de jaarstukken 2024, de begroting 2026 en het treasury jaarplan 2026.

Tijdens de reguliere vergaderingen kregen de volgende onderwerpen onder andere aandacht:

- jaargesprekken RvB;
- jaarlijkse huurverhoging en impact op betaalbaarheid doelgroepen;
- diverse investeringsvoorstellen (sloop) nieuwbouw: RIBW Wolfkuilseweg, appartementen en eengezinswoningen Koudenhoek-Noord;
- investeringsvoorstel groot onderhoud: Van Peltlaan;
- aankoop 12 woningen van Mooiland in Wijchen;
- bespreking van herstructurering Neerbosch-Oost;
- niet-daeb financiering;
- I&A visie;
- gesprek oever Bouwstromen;
- gesprek over leefbaarheid nav dashboards;
- gesprek over duurzaam prestatie model Talis in relatie tot de begroting;
- notitie inventarisatie vastgoedportefeuille;
- gesprek over warmtenet in Nijmegen en Wijchen;
- Meerjarige prestatieafspraken Nijmegen;
- jaarlijkse biedingen gemeente Nijmegen en Wijchen;
- gesprek over de nieuwe Governancecode 2025.

Hiernaast namen wij kennis van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2024, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes benchmark 2024.

Naast de reguliere vergaderingen vonden niet-reguliere thematische vergaderingen en bijeenkomsten met de voltallige RvC plaats. Op 25 en 26 maart was er een 24 uren sessie in Tilburg met RvC en RvB. Er werd onder andere een bezoek gebracht aan de gemeente Tilburg, Wonen Breburg en Tiwos. Er werden gesprekken gevoerd over binnenstedelijke herontwikkeling, samenwerking tussen gemeente en corporatie en organisatiemodel. Daarnaast vond tijdens de 24 uren sessie het gesprek op de visie op toezicht plaats, wat leidde tot een nieuwe, gezamenlijke visie van RvC en RvB. Op 9 september was er een gesprek op stakeholders. Het eerste deel was hier bestuurder A. Jansen van ZZG bij aanwezig die toelichting gaf op het stakeholdersveld van een zorgaanbieder en de samenwerking met Talis.

Naast deze extra bijeenkomsten waren er bijeenkomsten waar een delegatie van de RvC aan deelnam. Zo was er een klankbordgesprek met de RvB op het organisatiemodel, waren er gesprekken op de werving en selectie van de nieuwe voorzitter RvC en waren RvC-leden onder andere aanwezig bij een bewonersbijeenkomst van Neerbosch-Oost.

Projectendag

Jaarlijks wordt een Projectendag voor de RvC georganiseerd. Hierbij zijn naast het bestuur en RvC ook de managers, bestuurssecretaris en de controller aanwezig. Tijdens de projectendag worden wij vroegtijdig geïnformeerd over gebiedsontwikkeling, herstructurering, lopende projecten en komen we soms kijken na de afronding van een project. Ook leefbaarheidsvraagstukken en bewonersparticipatie komen aan de orde.

Dit jaar vond de Projectendag op 2 juli 2025 plaats. De bezochte projecten spelen in op volkshuisvestelijke thema's. De projectendag begon met een gesprek op de energietransitie en hoe Talis ervoor staat. Vervolgens zijn we door de Winkelsteeg gelopen waar toelichting is gegeven op nieuwbouwprojecten in dit gebied. Daarna hebben we Neerbosch-Oost bezocht, een buurt waar herstructurering gaat plaatsvinden en waar de plannen vanuit verschillende perspectieven zijn toegelicht. Tijdens de lunch kregen we een toelichting op het dienstverleningsproject Goudmijn. Verder zijn de projecten Zwanenveld, Alverna en de wijk Diepvoorde in Wijchen bezocht. Ontmoeting met en tussen huurders liep als een rode draad door het programma.

Kerncommissies

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

Auditcommissie

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

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

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

De Auditcommissie bestond in 2025 uit de heer Van Baars (voorzitter) en mevrouw Daniels. In de RvC van 4 december is besloten dat mevrouw Daniels bij vertrek van de heer Van Baars per 1 december 2026 het voorzitterschap zal overnemen. De commissie is in 2025 vijf keer bij elkaar geweest en heeft onder andere de volgende onderwerpen besproken c.q. de RvC geadviseerd over:

- de jaarlijkse planning & control stukken (begroting, managementrapportages en jaarverslag);
- het treasury jaarplan;
- controleplan van de accountant;
- managementletter accountant;
- diverse investeringsvoorstellen nieuwbouw: RIBW Wolfkuilseweg, appartementen en eengezinswoningen Koudenhoek-Noord en groot onderhoud: Van Peltlaan;
- aankoop 12 woningen van Mooiland in Wijchen;
- bespreking van herstructurering Neerbosch-Oost;
- niet-Daeb financiering;
- informatiebeveiliging;
- het risicomanagement beleid en risicorapportage;
- 4-jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de accountant;
- werking van interne gedragscodes;
- audit/controleplan 2025.

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft als taak de werving, selectie en het vervullen van de werkgeversrol voor de RvB. Daarnaast initieert de remuneratiecommissie de werving en herbenoeming van de commissarissen, de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad en de afstemming over de deskundigheidsbevordering van de RvC. De commissie bestond in 2025 uit mevrouw Henderson (voorzitter) en mevrouw De Wit (lid). In juni vond een informeel voortgangsgesprek plaats tussen de remuneratiecommissie en beide leden van de RvB. Het jaargesprek over het jaar 2025 heeft in december 2025 plaatsgevonden. De gesprekken zijn individueel gevoerd. Daarnaast is er een gezamenlijk gesprek gevoerd met het lid en de voorzitter RvB. Aspecten die aan de orde kwamen waren onder andere besturingsfilosofie, persoonlijke ontwikkeling en bestuurlijke samenwerking. Voorafgaande aan de gesprekken heeft de remuneratiecommissie met interne 360 graden feedback beelden verzameld.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de RvC vond in 2025 plaats op 2 september. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is input opgehaald bij de RvB. Tijdens de zelfevaluatie is gesproken over de acties die waren afgesproken in zelfevaluatie van het jaar ervoor. Er is afgesproken om het onderwerp solidariteit tussen corporaties te agenderen in de RvC. De opleidingen zijn per RvC-lid besproken. Verder is stilgestaan bij de input vanuit de RvB. Dit leidde tot het gesprek over hoe het perspectief van de huurders nog meer aandacht kan krijgen en hoe de klankbordfunctie voor de RvB beter benut kan worden. Verder hebben leden gereflecteerd op zichzelf en de andere leden als het gaat om hoe iedereen erbij zit als teamlid en als persoon en welke kwaliteiten van waarde zijn. Hierbij is ook gesproken over het inhoudelijk functioneren van de RvC en de onderlinge verhoudingen in relatie tot de verschillende expertises.

Relatie met de belanghebbenden

Een delegatie van de RvC en het bestuur hadden een overleg met huurdersvereniging Accio in mei. In juni is gesproken met huurdersvereniging Omslag. In het overleg met Accio werd onder andere gesproken over de samenwerking met de andere huurdersbelangenorganisatie, de mogelijke huurbefreezing en de samenwerkingsovereenkomst met Talis. In het overleg met Omslag werd onder andere gesproken over het terugdraaien van de huurbefreezing, leefbaarheid en de communicatie tussen Talis en Omslag. In november was een gezamenlijke bijeenkomst van een delegatie van de RvC, RvB, Accio en Omslag. Er is stil gestaan bij de communicatie, de voortgang van het sociaal statuut en de betrokkenheid van de huurderverenigingen bij projecten. Bij een algemene ledenvergadering van Omslag was een RvC-lid aanwezig.

Een delegatie van de RvC was twee keer aanwezig bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad (mei en oktober), waarbij teruggekeken en vooruitgeblikt op grotere onderwerpen die besproken zijn tussen ondernemingsraad en RvB. Het ging hier onder andere over de uitkomsten van de werkvermogensmonitor, strategische personeelsplanning en organisatieontwikkelingen,

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

Relatie met de externe accountant

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

Honorering

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

8

Financieel beleid en beheer 2025

De financiële resultaten van 2025 laten zien dat we een gezonde financiële positie hebben, maar het meerjarenperspectief laat zien dat er sprake is van een toenemend druk op ons duurzaam prestatie model. Realiseren van de opgave vraagt veel van ons, waardoor onze ratio's in snel tempo verslechteren. 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 2025 af met een positief jaarresultaat van circa € 241,8 miljoen (2024: € 145,7 miljoen). Het resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

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

	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Jaarrekening 2024
Bedrijfsopbrengsten	142.098	143.330	133.012
Bedrijfslasten	-76.620	-115.197	-130.930
Bedrijfsresultaat	65.478	28.133	2.082
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	195.655	75.693	163.139
Financiële baten en lasten	-13.717	-13.209	-12.751
Jaarresultaat voor belastingen	247.417	90.618	152.470
Belastingen	-5.644	-10.271	-6.778
Jaarresultaat na belastingen	241.773	80.347	145.692

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Voor inzicht in het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering laten we mutaties vanuit de woningverkoop, waardering van de vastgoedportefeuille, de onrendabele investeringen en de vennootschapsbelasting buiten beschouwing. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een positief saldo van € 40,2 miljoen (2024 : € 27,1 miljoen positief).

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering (bedragen x € 1.000):			
	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkopen)	133.839	128.308	5.531
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen)	-79.900	-88.383	8.483
Financiële baten en lasten	-13.717	-12.751	-966
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	40.222	27.174	13.049

Het verschil tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2025 ten opzichte van 2024 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving (bedragen x € 1.000):	Realisatie 2025 t.o.v. 2024
Huuropbrengsten	+ 5.706
Overige opbrengsten	- 175
Subtotaal bedrijfsopbrengsten	+ 5.531
Hogere personeelslasten	- 1.058
Hogere onderhoudskosten	+ 8.129
Lagere leefbaarheidsuitgaven	+ 72
Hogere beheerkosten	+ 207
Hogere zakelijke lasten en heffingen	- 880
Hogere overige bedrijfslasten	+ 2.013
Subtotaal bedrijfslasten	+ 8.483
Rente baten en lasten	- 966
Totaal	+ 13.049

(+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)

8.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. In het jaar 2025 is de vastgoedmarkt ten opzichte van 2024 verder gestegen. De totale omvang van de woningportefeuille is uiteindelijk met € 264 miljoen toegenomen naar een waarde € 3.128 miljoen. Dit betreft een waardestijging van ruim 9%.

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 2024 afgenomen met € 65 miljoen en bedraagt per 31 december 2025 € 1.499 miljoen. De daling van de beleidswaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het inrekenen van een hogere onderhoudsnorm.

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 2025 is in totaal € 1.637 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.490 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie (DAEB en niet-DAEB bezit) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.629 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. .

8.5 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2025 is de begroting voor 2026 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2027 tot en met 2030. In de begroting zetten we ons huurbeleid voort en investeren we, net als in de voorgaande jaren, een aanzienlijk bedrag in het verbeteren van onze woningen, nieuwbouw en duurzaamheid. De herijkte Nationale Prestatieafspraken en de regionale prestatieafspraken met de gemeenten zijn verwerkt en doorgerekend in de begroting. We zijn een financieel gezonde woningcorporatie, maar het wordt wel steeds lastiger om de gewenste plannen in uitvoering te brengen en te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgave met de daarbij behorende vraagstukken als betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Externe invloeden als regels, overheidsbesluiten en niet-beïnvloedbare lasten zoals belastingen, toenemende bouwkosten, prijsinflatie en toegenomen rente zorgen dat het duurzaam prestatiemodel voor de sector steeds meer onder druk komt te staan. Het gevolg hiervan is dat er op basis van wat financieel mogelijk is, in het meerjarenperspectief keuzes gemaakt moeten worden in de verschillende opgaven.

8.6 Financiële sturingsvariabelen

Voor het realiseren van de doelstellingen en ambities is een gezonde financiële continuïteit van belang. Wij hanteren hierbij de vastgestelde normen uit het externe normenkader van de Autoriteit Woningcorporaties(AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw(WSW). Dit zijn de eisen die AW en WSW stellen aan het financieel presteren van de woningcorporaties. De AW houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. In haar rol richt de AW zich niet alleen op het financiële toezicht, maar ziet ze ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. Naast de AW is ook de beoordeling van het WSW van belang. Het voldoen aan de vastgestelde normen voor de financiële ratio's bepaalt of woningcorporaties in aanmerking komen voor borging van nieuw aan te trekken leningen.

De financiële kengetallen ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio met de vastgestelde normen van AW/WSW gebruiken wij voor de toetsing van ons financieel beleid en interne sturing. Op basis van de realisatie 2025, begroting 2026 en de meerjarenprognose 2027-2030 zijn deze financiële ratio's doorgerekend. De uitkomsten zijn weergegeven in de onderstaande tabellen. Bij de niet-Daeb tak is de ratio DSCR toegevoegd. Dit betreft een financieringsvoorwaarde van de bank voor een financieringsfaciliteit voor niet-Daeb investeringen.

Ratio's 2025 - Geconsolideerd										
Ratio's	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	3,34	3,02	3,07	3,39	2,10	1,91	1,35	1,57	1,46
LTV	< 70%	44,7%	52,8%	44,5%	48,8%	51,4%	52,1%	56,1%	58,4%	57,1%
Solvabiliteit	> 30%	49,6%	38,7%	46,5%	44,0%	45,0%	44,7%	42,9%	41,2%	40,1%
Dekkingsratio	< 70%	20,1%	25,1%	26,2%	21,9%	22,4%	23,8%	26,0%	27,5%	28,0%
Onderpandratio	< 70%	20,8%	26,3%	27,5%	23,0%	22,5%	24,3%	26,7%	28,8%	30,2%

Ratio's 2025 - DAEB										
Ratio's	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	2,80	2,79	2,88	3,14	1,97	1,80	1,26	1,50	1,43
LTV	< 70%	49,7%	58,8%	48,8%	53,7%	55,8%	56,0%	59,4%	62,0%	60,1%
Solvabiliteit	> 30%	49,5%	38,8%	46,7%	44,4%	45,7%	45,7%	44,1%	42,4%	41,4%
Dekkingsratio	< 70%	20,9%	26,1%	27,4%	22,9%	23,0%	24,2%	26,1%	27,7%	28,1%

Ratio's 2025 - Niet DAEB										
Ratio's	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,8	46,12	16,27	20,72	35,49	25,30	9,39	3,47	2,78	1,99
LTV	< 70%	4,5%	3,9%	3,2%	2,9%	6,2%	13,7%	21,9%	23,8%	27,5%
Solvabiliteit	> 30%	84,4%	83,9%	85,0%	81,7%	81,9%	76,6%	71,1%	68,3%	65,2%
Dekkingsratio	< 70%	3,7%	3,6%	2,9%	2,5%	10,8%	16,1%	23,2%	24,3%	26,7%
DSCR	> 1,1	-	-	-	18,26	9,31	4,70	2,77	2,45	1,80

In het meerjarenperspectief voldoen we ook in de komende jaren aan de gestelde eisen, met uitzondering van de ICR in 2028 voor de Daeb-tak. In 2028 komt de ICR éénmalig onder de norm van 1,4%, als gevolg van een aantal grote onderhoudsprojecten. We zien voldoende bijsturingmogelijkheden om deze éénmalige onderschrijding te accepteren. Vanaf 2029 herstelt de ratio zich weer boven de norm.

De toenemende druk op het duurzaam prestatie­model zien we terug in de negatieve ontwikkeling van de ratio's. De gehele afname wordt veroorzaakt door een combinatie van stijgende lasten: hoge onderhoudskosten, toename van de vennootschapsbelasting en oplopende rentelasten. Diverse bijsturingmogelijkheden zijn uitgewerkt om te zorgen voor behoud van ons duurzaam prestatie­model, waarbij de financiële continuïteit en de volkshuisvestelijke prestaties op de lange termijn gewaarborgd blijven.

8.7 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

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

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

De berekeningen voor de IBW 2025 zijn gebaseerd op de DPI 2024. De uitkomsten staan in onderstaande tabel.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB						
	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Wijchen	20.038	41.180	15.875	31.783	649	1.172
Nijmegen	52.162	107.820	41.325	83.217	1.691	3.068
Totaal	72.200	149.000	57.200	115.000	2.340	4.240

Bedragen x € 1.000

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB				
	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Wijchen	10.657	13.432	7.882	9.839
Nijmegen	27.743	35.168	20.518	25.761
Totaal	38.400	48.600	28.400	35.600

Bedragen x € 1.000

De indicatieve bestedingsruimte bij de DAEB-tak is in 2025 voor alle drie de bestedingsdoelen zo goed als gehalveerd. Nieuwbouw daalt met 52%, verbetering met 50% en huurmatiging met 45%. Belangrijkste oorzaken voor de daling zijn: toename van de onderhoudskosten, hogere vennootschapsbelasting en een toename van de rentelasten.

Bij de niet-DAEB tak is sprake van een daling van de indicatieve bestedingsruimte met circa 20%. Dit is vooral het gevolg van meer geplande niet-DAEB investeringen. Naast een hoger investeringsvolume zorgt een hogere renteverwachting voor minder investeringsruimte.

8.8 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoord 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.

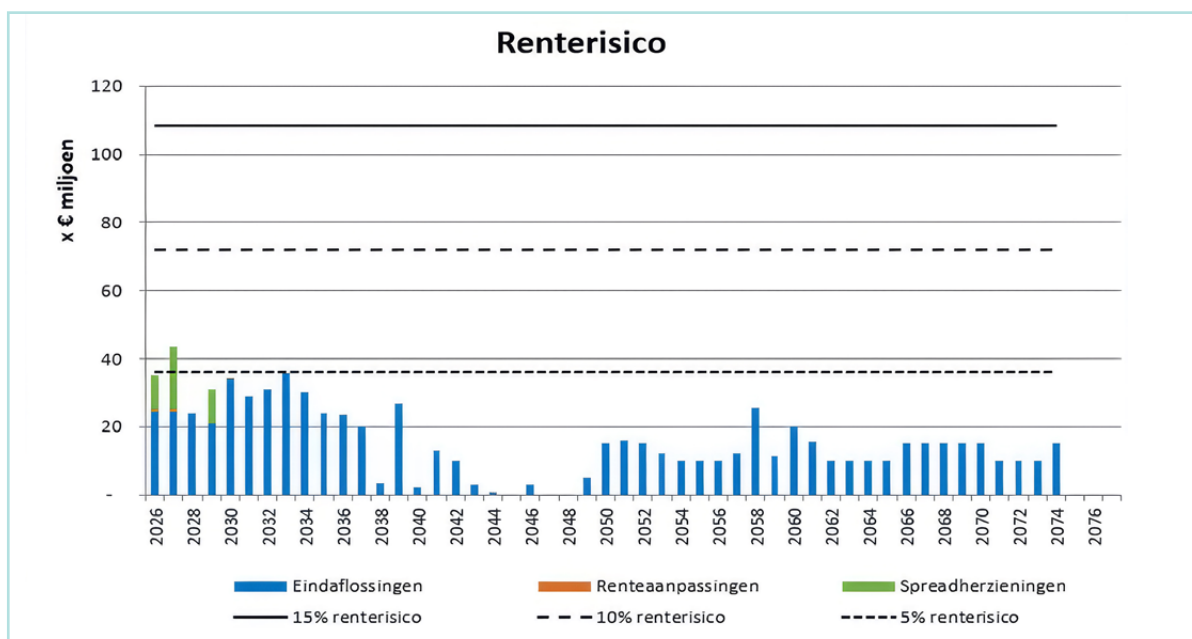
Treasury activiteiten in 2025

De omvang van de lening portefeuille nam in 2025 toe met € 36 miljoen. Eind 2025 bedraagt onze totale lening portefeuille circa € 733 miljoen (2024: € 696 miljoen). In 2025 zijn nieuwe, door het WSW geborgde leningen voor een totale hoofdsom van € 61 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 € 25 miljoen. Bij het aantrekken van nieuwe financiering houden we rekening met voldoende spreiding in de looptijd van onze lening portefeuille.

In 2025 hebben we een financieringsfaciliteit afgesloten voor het aantrekken van niet-geborgde financiering voor de niet-DAEB tak. We kunnen hiermee de financieringsbehoefte afdekken die ontstaat in 2026. Bij dit proces worden we begeleid door treasury adviseur Thésor.

Renterisicoprofiel

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



Renterisicoprofiel van Talis

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

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

8.9 Wet- en regelgeving

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

Saneringsheffing

In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op steun vanuit het WSW als uitvoerder van de saneringstaak. De steun van het WSW wordt bekostigd uit middelen die zijn opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. In 2025 hebben woningcorporaties geen bijdrage aan het saneringsfonds hoeven te storten.

Obligoheffing en obligolening

Vanaf 2021 heeft het WSW een jaarlijkse obligoheffing geïntroduceerd die voortkomt uit het strategisch programma om het borgingsstelsel te versterken. Jaarlijks kan het WSW maximaal 0,34% van het geborgde lening volume heffen. In 2025 bedroeg de obligoheffing € 0,2 miljoen (0,0269%).

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

Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2023 ingediend. De aangiften vennootschapsbelasting 2021 en 2022 zijn definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Tegen deze aangiften is ook bezwaar gemaakt op het punt van de renteaftrekbepaling (ATAD). In 2025 is daarnaast nog een herziene aanslag vennootschapsbelasting 2024 aangevraagd ter hoogte van € 500.000 ter voorkoming van een mogelijk belastingreterisico.

De aangifte vennootschapsbelasting 2024 is onderhanden en zal in 2026 binnen de geldende termijn worden ingediend. In 2025 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst en betaald.

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

Fiscale beheersing

Gezien de maatschappelijke opgaven die wij mede in het kader van de Nationale Prestatie Afspraken hebben liggen, de stijgende bouwkosten en stijgende rente en anderzijds de toenemende belastingdruk, maakt dat het fiscale dossier de afgelopen jaren ook steeds meer aandacht heeft gekregen en dat wij (nog) scherper naar onze fiscale beheersing zijn gaan kijken. Talis beschikt over een interne bedrijfsfiscalist en heeft een fiscaal statuut, fiscale strategie en een Tax Control Framework. Het doel van deze documenten is om ons in staat te stellen om projecten fiscaal op een beheersbare en controleerbare manier uit te voeren, fiscaliteit in te bedden in bestaande processen, kennis over fiscaliteit in onze organisatie te vergroten, kansen en risico's te signaleren, te monitoren op fiscaliteit en het gedrag van mensen in onze organisatie te sturen waar het gaat om fiscaliteit. Dit draagt bij aan onze doelstelling om compliant te zijn ten aanzien van wet- en regelgeving en anderszins de besparingen c.q. kansen in te zetten voor onze volkshuisvestelijke opgave.

In 2024 zijn de grootste fiscale risico's ingebed in ons risicomanagementsysteem en worden deze risico's periodiek besproken met de adviseur AO/IC. In 2025 hebben ook diverse kennissessies en fiscale commissies plaatsgevonden om de bewustwording en kennis op fiscaal gebied binnen Talis te vergroten. Ook vinden er interne controles plaats op fiscale vraagstukken waarbij we bevindingen intern delen en aandachtspunten oppakken en uitwerken. Door het op een juiste manier inrichten van onze interne systemen streven we ernaar om fiscaliteit ook te optimaliseren in onze primaire processen.

8.10 Risicomanagement

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

Om een integraal beeld te krijgen van de operationele, tactische, strategische en frauderisico's in de organisatie, vindt er overleg plaats tussen bestuur, 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 opgesteld. Ook in de RvC worden de (strategische) risico's geagendeerd en besproken. Op basis van deze gesprekken formuleerden wij de volgende 3 relevante strategische risico's:

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

De horizon van politici, landelijk of gemeentelijk, is relatief kort en opportunistisch. De besluitvorming kan in korte tijd sterk fluctueren, zoals bijvoorbeeld de aangekondigde huurbevriezing aan het begin van 2025. Dit betekent dat Talis wordt geconfronteerd met een gebrek aan tijd en continuïteit om hun strategie uit te voeren, hetgeen lastig is voor een woningcorporatie die lange termijn investeringen doet. Daarnaast is sprake van het risico op stapeling van de maatschappelijke opgave, het marginaliseren van de eigen beleidsruimte en een te ambitieuze duurzaamheidsopgave.

Duurzaam prestatie model

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

Betaalbaarheid huurder onder druk

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

In 2025 is het risicomanagementbeleid geactualiseerd. In het risicomanagementbeleid worden de doelstellingen van risicomanagement, de inrichting van risicomanagement (Three lines model) en het risicomanagement-proces (systematische aanpak om risico's te identificeren, te classificeren en te beheersen) beschreven. We hebben ten aanzien van risicomanagement de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Het op systematische wijze inzicht krijgen in en beheersen van de risico's die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van Talis;
- Risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten, zodat verantwoordelijke functionarissen (maatschappelijke) waarden en risico's kunnen afwegen en vervolgens besluiten kunnen nemen;
- Het bijdragen aan het versterken van vertrouwen bij huurders, toezichthouders en andere stakeholders.

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

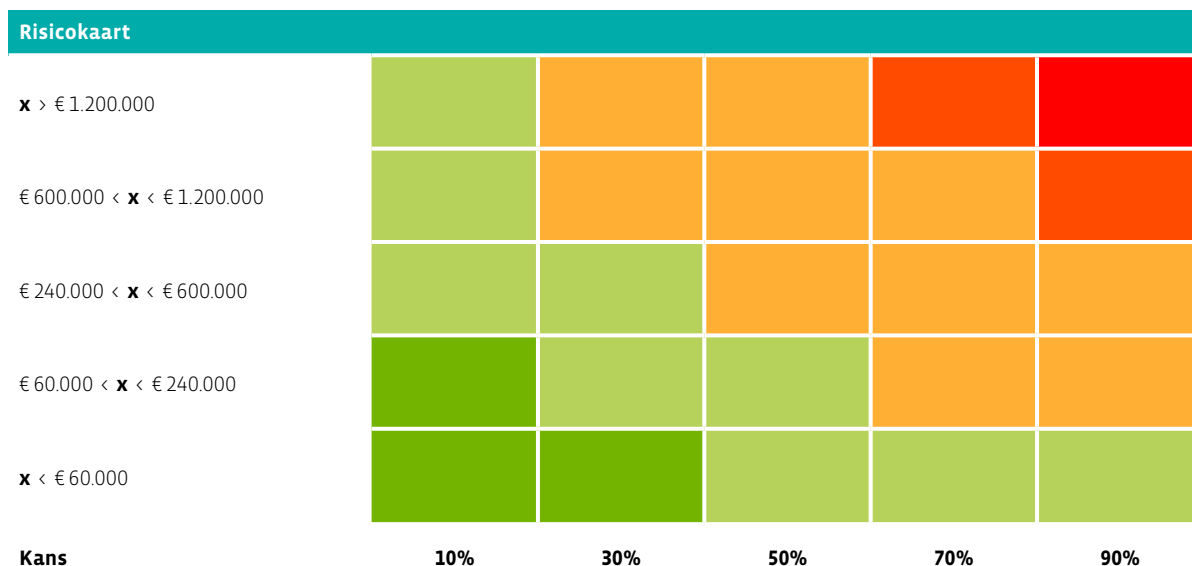
Onderdeel van risicomanagement is het implementeren van en sturen op 'zachte' en 'harde' beheersingsmaatregelen om (fraude) risico's te mitigeren of te ontdekken. We verwachten van alle medewerkers, maar ook van partijen die namens ons optreden, dat zij integer handelen. Integer handelen is een van onze kernwaarden en vormt een belangrijk onderdeel van het professioneel functioneren van alle medewerkers. Welk gedrag daarbij hoort is vastgelegd in onze integriteitscode. Het is van belang dat we met elkaar in gesprek blijven, elkaar aanspreken en stil staan bij voorbeeldgedrag. Onderwerpen als tone at the top, cultuur en gedrag en integere bedrijfsvoering heeft de aandacht binnen onze risicobeheersing. Deze staan op de agenda van de projectgroep AVG en Integriteit en is verankerd in onze Gedragscode, Regeling melden vermoeden misstanden en Protocol fraude en wangedrag.

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

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

De risicokaart

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



Interne audits

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

Het belang van de interne audits is het tijdig signaleren van aandachtspunten, verbeterpunten en risico's, om zo in staat te zijn maatregelen te nemen om deze enerzijds te herstellen en anderzijds te voorkomen. Het uiteindelijke doel is om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het optimaliseren van (primaire) processen van de organisatie. De bevindingen uit de interne controlewerkzaamheden worden vermeld in controlerapportages. De rapportages gaan naar de verantwoordelijke proceseigenaren, Procescontrollers, de Controller en het Bestuur. In het rapport staan de bevindingen n.a.v. de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. 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.

In 2025 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, autorisaties van Tobias365, RGS, IT en woningverkoop. In 2025 is het auditjaarplan grotendeels uitgevoerd. De audit Klachtenproces is verschoven naar 2026. Via de evaluatie Auditjaarplan wordt de RvC op hoofdlijnen geïnformeerd over de uitkomsten van de audits en de status van het auditjaarplan.

9 Jaarrekening

9.1 Balans per 31 december 2025 voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.987.760	2.731.412
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	140.569	133.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	97.504	94.624
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.841	38.925
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>3.235.674</i>	<i>2.998.207</i>
1.2 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.935	5.835
<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>4.935</i>	<i>5.835</i>
1.3 Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	0	0
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>3.240.609</i>	<i>3.004.042</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.661	2.173
Overige voorraden	659	659
<i>Totaal van voorraden</i>	<i>2.320</i>	<i>2.832</i>
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	604	726
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.307	3.655
Overige vorderingen	201	35
Overlopende activa	1.089	2.431
<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>4.201</i>	<i>6.847</i>
1.6 Liquide middelen	11.702	15.483
<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>18.223</i>	<i>25.162</i>
TOTAAL VAN ACTIVA	3.258.832	3.029.204

	PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
1.7	Eigen vermogen		
	Herwaarderingsreserve	1.687.123	1.535.577
	Overige reserves	417.484	423.338
	Resultaat na belastingen van het boekjaar	241.773	145.692
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>2.346.380</i>	<i>2.104.607</i>
1.8	Voorzieningen		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	49.795	100.077
	Voorziening latente belastingverplichting	9.253	9.223
	Overige voorzieningen	0	33
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>59.048</i>	<i>109.333</i>
1.9	Langlopende schulden		
	Schulden overheid	5.307	6.423
	Schulden kredietinstellingen	709.735	672.907
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.053	84.099
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>801.095</i>	<i>763.429</i>
1.10	Kortlopende schulden		
	Schulden aan overheid	1.116	1.099
	Schulden aan kredietinstellingen	23.463	23.485
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.637	3.738
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.458	5.617
	Overlopende passiva	15.635	17.896
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>52.309</i>	<i>51.835</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	3.258.832	3.029.204

9.2 Winst-en-verliesrekening 2025 (x € 1.000)

		2025	2024
2.1	Huuropbrengsten	125.845	120.138
2.2	Opbrengsten servicecontracten	5.691	6.186
2.3	Lasten servicecontracten	-6.030	-6.531
2.4	Overheidsbijdragen	52	73
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.416	-7.888
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.078	-54.840
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.570	-11.316
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>59.494</i>	<i>45.822</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.624	14.441
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-672	-664
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.364	-9.737
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>7.588</i>	<i>4.040</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.279	-42.547
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	194.729	160.622
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	926	2.516
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>198.934</i>	<i>120.591</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.240	1.206
2.19	Kosten overige activiteiten	-1.058	-1.035
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>182</i>	<i>171</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-2.664	-2.796
2.21	Kosten omtrent leefbaarheid	-2.400	-2.607
2.22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	259
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.113	-13.010
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-13.717</i>	<i>-12.751</i>
	Totaal van resultaat voor belastingen	247.417	152.470
2.24	Belastingen	-5.644	-6.778
	Totaal van resultaat na boekjaar	241.773	145.692

9.3 Kasstroomoverzicht 2025 directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2025		2024	
Huurontvangsten	126.291		120.224	
Vergoedingen	5.895		5.960	
Overheidsontvangsten	503		73	
Overige bedrijfsontvangsten	1.452		1.667	
Ontvangen interest	197		56	
<i>Ingaande kasstromen</i>		134.338		127.979
Erfpacht	-13		-27	
Betalingen aan werknemers	-17.060		-15.670	
Onderhoudsuitgaven	-34.487		-42.585	
Overige bedrijfsuitgaven	-27.082		-28.405	
Betaalde interest	-14.852		-13.456	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-290		-287	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-541		-519	
Vennootschapsbelasting	-4.265		940	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		-98.590		-100.009
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		35.748		27.970
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2025		2024	
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.806		13.236	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	50		1.271	
<i>Ingaande kasstromen</i>		20.856		14.506
Nieuwbouw huur	-54.065		-57.583	
Woningverbetering	-36.992		-14.041	
Aankoop	-3.016		-3.788	
Nieuwbouw verkoop	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.136		-3.523	
Sloopuitgaven	-		-160	
Investerings overig	-38		-351	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		-96.247		-79.446
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-75.391		-64.940
Ontvangsten verbinding	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-75.391		-64.940

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2025		2024	
Nieuwe te borgen leningen	60.550		70.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		0	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>60.550</i>		<i>70.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-24.248		-24.393	
Aflossing ongeborgde leningen	-440		-612	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-24.688</i>		<i>-25.005</i>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		35.862		44.995
<i>Toename(afname) van geldmiddelen Wijziging kortgeld</i>		<i>-3.781</i>		<i>8.025</i>
Geldmiddelen aan het begin van de periode		15.483		7.457
Geldmiddelen aan het einde van de periode		11.702		15.483

9.4 Algemene toelichting

Algemeen

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

Continuïteitsveronderstelling

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Schattingen

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

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigings-prijs 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 waardeverminderversverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke

verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

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

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

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

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

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

De waarderingen zijn uitgevoerd met behulp van het Valuation Management Software (VMS versie 2026.1.2) van Ortec Finance B.V. Dit TMS is door BDO Audit & Assurance B.V. gecertificeerd volgens de NV COS standaard 3000 voor Assurance opdrachten.

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

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

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

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

Talis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 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	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Markthuur	€ 442 - € 1.877	€ 445 - € 1.736	N.v.t.	N.v.t.	€ 35 - € 115	€ 35 - € 105	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 86.000 - € 676.000	€ 96.000 - € 630.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.500 - € 25.500	€ 7.480 - € 24.762	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,58% - 10,39%	4,90% - 10,00%	5,00% - 10,25%	5,35% - 10,25%	5,45% - 9,83%	5,75% - 10,50%	6,10% - 7,85%	6,4% - 7,75%
Exit Yield	3,87% - 8,50%	4,19% - 7,00%	5,44% - 18,14%	5,37% - 19,40%	0% - 13,00%	6,60% - 12,00%	6,25% - 7,55%	6,39% - 7,07%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 15,00%	N.v.t.	N.v.t.	7,50%	7,50%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 593 - € 2.586	€ 565 - € 2.463	€ 6,30 - € 15,75	€ 6,00 - € 15,00	€ 38 - € 38	€ 36 - € 36	€ 11,55	€ 11,00
Onderhoud uitponden	€ 723 - € 2.506	€ 692 - € 2.387			€ 38 - € 146	€ 37 - € 140		
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 442 - € 1.877	€ 452 - € 1.711	N.v.t.	N.v.t.	€ 35 - € 115	€ 7 - € 208	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 86.000 - € 676.000	€ 42.842 - € 671.051	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.500 - € 25.500	€ 1.664 - € 59.699	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,58% - 10,39%	5,72% - 9,07%	5,00% - 10,25%	9,99% - 10,90%	5,45% - 9,83%	8,26% - 8,35%	6,10% - 7,85%	8,99% - 9,83%
Exit Yield	3,87% - 8,50%	2,20% - 12,03%	5,44% - 18,14%	4,38% - 21,58%	0% - 13,00%	0% - 14,05%	6,25% - 7,55%	3,92% - 10,41%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 15,00%	4,0% - 15,00%	N.v.t.	N.v.t.	7,50%	0% - 6,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 593 - € 2.586	€ 469 - € 2.594	€ 6,30 - € 15,75	€ 7,69 - € 9,35	€ 38 - € 38	€ 71 - € 71	€ 11,55	€ 12,42
Onderhoud uitponden	€ 723 - € 2.506	€ 458 - € 2.459			€ 38 - € 146	€ 71 - € 239		
Exploitatie-scenario	Deels af- gedwongen	Deels af- gedwongen	N.v.t.	N.v.t.	Auto- matisch	Auto- matisch	N.v.t.	N.v.t.

Gehanteerde werkwijze taxaties

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

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaardering van het vastgoed kent vele aannames die gestoeld zijn op historie of verwachtingen. De betekenis van die aannames, en mogelijke veranderingen hierin, wordt hieronder inzichtelijk gemaakt. Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en exit yield de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2025. Een aanpassing van 0,5% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van € 124 miljoen in de waardering tot gevolg.

Gevoeligheidsanalyse					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2025	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (doorexploiteren/ uitponden)	+ 7,57%	+ 1,00%	100.241/-	+ 3,2%
		+ 7,07%	-/- 1,00%	- 111.362	-/- 3,6%
2	Exit yield (doorexploiteren / uitponden)	+ 5,51%	+ 1,00%	-/- 131.878	-/- 4,2%
		+ 4,81%	-1,00%	234.720	+7,5%
3	Disconteringsvoet (doorexploiteren/uitponden)	+ 6,33%	+ 0,5%	-/- 116.895	-/- 3,7%
		+ 7,57%	- 0,5%	124.233	+ 4,0%
4	Leegwaarde ontwikkeling	281.989	+ 10,00%	166.018	+ 5,3%
			-/- 10,00%	-/- 161.693	-/- 5,2%

Bepaling beleidswaarde

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnomen in de markt. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

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

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde tegen een percentage van 1,6547% (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.

Voorraden

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

Vorderingen

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

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

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

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Vorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde tegen een percentage van 1,6547% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen).

Voorziening pensioenen

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2025 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1% (2024: 130,3%). De vereiste beleidsdekkingsgraad bedraagt in 2025 126,1%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Leasing

Operationele leasing

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

9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor huurverhoging worden door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De maximale huursomstijging in 2025 bedraagt 4,5% voor sociale huurwoningen. De maximale huurstijging per zelfstandige sociale huurwoning is voor 2025 vastgesteld op 5,0% of € 25,- bij een kale huur onder de € 350. Hogere (midden) inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurstijging van middenhuurwoningen is in 2025 is gemaximeerd op 7,7% en die van vrijesectorwoningen 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:

- Overige overheidsbijdragen.

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

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

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

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 beperkte impact op Talis.

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-afrekbare kosten uitgaande van het feit dat we geen compensabele verliezen meer hebben in 2025. 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 RvC. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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

Prijrisico

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

Valutarisico

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn

vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van 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 kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

Voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taken zijn woningcorporaties in grote mate afhankelijk van de beschikbaarheid van financieringsfaciliteiten. Talis voldoet in haar financiële meerjarenplan in voldoende mate aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd, waarmee de toegang tot financieringsmogelijkheden gecontinueerd wordt. Voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de financiering van niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen heeft Talis de mogelijkheid om deze deels te financieren uit de positieve operationele kasstroom in de niet-DAEB tak. De verwachting is dat Talis in de loop van 2026 de niet-DAEB investeringen niet meer volledig uit eigen middelen kan financieren. Hier op is geanticipeerd door het tijdig starten van een financieringstraject voor het aantrekken van ongeborgde financiering. Het traject wordt begeleid door treasuryadviseur Thésor.

Liquiditeitsrisico

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

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2025
Banktegoed per 31 december 2025	11.702
Kredietlimiet	7.500
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen 2026	18.761
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	10.000
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen 2026	-96.097
Geprognosticeerde aflossingen 2026	-24.579
Financieringsbehoefte	-72.713
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	102.295 ¹

¹Gebaseerd op het borgingsplafond voor 2026 afgegeven door het WSW

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Een lening van € 10 miljoen met stortingsdatum in februari 2026 is afgesloten in november 2025.

Het indekken van de aflossingen in 2026 zorgt er niet voor dat er een beslag op de nog beschikbare ruimte voor het borgingsplafond wordt gelegd. Bij herfinancieringen blijft de beschikbare borgingsruimte namelijk per saldo gelijk. De omvang van de aan te trekken leningen past daarmee binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW voor 2026.

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

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

9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de belastingmiddelen (waaronder de vennootschapsbelasting, omzetbelasting en loonheffingen) heeft Talis een fiscale strategie gekozen, de key risico's op fiscaal gebied geïdentificeerd, een tax control framework (TCF) en fiscale meerjarenprognose opgesteld. Het TCF is een raamwerk met onder andere een beschrijving van de fiscale organisatie, het fiscale beleid, en de fiscale risico's en kansen. Ook is er een overzicht van de relevante beheersingsmaatregelen in opgenomen. In 2025 zijn de fiscale risico's ook onderdeel geworden van de risico analyse die intern wordt uitgevoerd en vinden er halfjaarlijkse gesprekken plaats met de interne auditor op de fiscale key risks. Als de fiscale risico's niet passen binnen de strategie van Talis of aanpassing behoeven op basis van gewijzigde wet- en regelgeving of actualiteiten worden deze hierop aangepast dan wel geminimaliseerd.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met het boekjaar 2022 definitief vastgesteld. In 2024 heeft Talis een Vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten omtrent de verwerking van de voorziening groot onderhoud. Door deze VSO kan Talis in 2020 een voorziening vormen van € 39,2 miljoen. In de VSO is afgesproken dat de voorziening wordt bevroren tot er uitspraak is gedaan door de hoogste rechter in een lopende procedure van een andere belastingplichtige. Beslist de rechter niet in het voordeel van de belastingplichtige, dan zal de voorziening in dat jaar ten gunste van het resultaat vrijvallen. Eind 2025 heeft Talis deze VSO verlengd. In de fiscale positie is rekening gehouden met de hoogte van de onderhoudsvoorziening op basis van de afspraken in de gesloten VSO.

Daarnaast loopt één bezwaar over voorgaande jaren namelijk tegen de generieke renteaftrekbepanking van artikel 15b Wet op de vennootschapsbelasting. De Europese Unie heeft OESO-richtlijnen om winstuitholling tegen te gaan geïmplementeerd in de ATAD1-richtlijn. Nederland heeft dit geïmplementeerd via artikel 15b in de Wet op de vennootschapsbelasting. Op grond van deze renteaftrekbepanking kan Talis vanaf de invoering in 2019 in totaal circa € 45 miljoen aan rente niet aftrekken, waardoor de vennootschapsbelastinglast ruim € 11,5 miljoen hoger uitvalt. Inmiddels is bekend dat de Belastingdienst de bezwaren zal afwijzen. Hiertoe hebben we in besloten om een gerechtelijke procedure te gaan voeren tegen de ATAD tezamen met vele andere corporaties.

Talis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs ten minste pleitbaar zijn. In 2024 en 2025 hebben er met het bestuur, RvC en MT ook gesprekken plaatsgevonden over de fiscale strategie en beleid van Talis voor de komende jaren mede naar aanleiding van de vraag of Talis gaat procederen tegen de ATAD. We zijn thans in de afrondende fase van het herijken van het fiscaal statuut en fiscaal beleid. Het fiscaal statuut en fiscale beleid is erop gericht om binnen de kernwaarden van Talis compliant te zijn en de effectieve belastingdruk te minimaliseren, zodat Talis haar vermogen maximaal kan aanwenden om de strategische doelstellingen te halen.

9.9 Toelichting op de balans

1.1 Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	1.338.582	1.275.090	84.817	82.803
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.392.831	1.265.537	48.428	34.623
<i>Boekwaarden per 1 januari 2025</i>	<i>2.731.412</i>	<i>2.540.628</i>	<i>133.245</i>	<i>117.426</i>
Mutaties 2025				
Investerings	38.590	12.921	128	437
Aankopen	2.897	2.154	344	205
Desinvesteringen	-7.816	-6.260	-2.119	-1.118
Mutatie actuele waarde	188.306	150.272	6.040	10.350
Waardeverminderingen	-30.484	-5.331	-	-
Herclassificatie	-2.930	-4.556	2.930	4.556
Overboekingen - naar vastgoed in ontwikkeling	0	-	-	-
Overboekingen - van vastgoed in ontwikkeling	67.785	41.584	-	1.390
<i>Totaal mutaties</i>	<i>256.348</i>	<i>190.785</i>	<i>7.323</i>	<i>15.819</i>
<i>Stand per 31 december 2025</i>				
Verkrijgingsprijzen	1.451.965	1.338.582	86.693	84.817
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	1.535.795	1.392.831	53.876	48.428
Boekwaarden	2.987.760	2.731.412	140.569	133.246
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	48.981	51.024	64.426	62.996
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	45.644	33.628	-25.501	-30.356
<i>Boekwaarden per 1 januari 2025</i>	<i>94.624</i>	<i>84.652</i>	<i>38.925</i>	<i>32.640</i>
Mutaties 2024				
Investerings	-	-	55.219	57.349
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-3.117	-3.263	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	-	-
Herwaardering	5.997	13.236	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-	-	-25.801	-9.889
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	9.282	1.799
Overboekingen - van vastgoed in exploitatie	-	-	-	-
Overboekingen - naar vastgoed in exploitatie	-	-	-67.785	-42.974
<i>Totaal mutaties</i>	<i>2.880</i>	<i>9.973</i>	<i>-29.085</i>	<i>6.285</i>
<i>Stand per 31 december 2025</i>				
Verkrijgingsprijzen	47.465	48.981	43.584	64.426
Cumulatieve waardeverminderingen/ -vermeerderingen en afschrijvingen	50.039	45.644	-33.743	-25.501
Boekwaarden	97.504	94.624	9.841	38.925

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.051 woningen, 892 BOG/MOG/ZOG en 2.156 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2025 bedraagt € 4,5 miljard (waarde peildatum 1 januari 2024).

Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2025 circa 1.080 onroerende zaken voor verkoop zijn geoomerkt. Ultimo 2025 zijn er in totaal 51 woningen en 1 garage verkocht. De opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 16,3 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 9,9 miljoen. In begroting 2026 en meerjarenprognose 2027-2030 gaan we uit van de verkoop van circa 129 DAEB woningen in de komende 5 jaar periode.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 357 (2024: 369) 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 2025 € 1.376 miljoen (2024: €1.443 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 123 miljoen (2024: € 121 miljoen). De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met beleidseffecten van Talis als woningcorporatie waarbij in de marktwaarde in verhuurde staat geen rekening wordt gehouden. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden 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:	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB
(Sociale) disconteringsvoet	4,22%	4,76%	4,17%	4,70%
Streefhuur per maand	€ 671	€ 1.172	€ 643	€ 1.154
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.534	€ 3.604	€ 3.064	€ 3.428
Lasten beheer per jaar	€ 1.124	€ 1.124	€ 1.142	€ 1.142
Aantal verhuureenheden met EFG label	200	2	236	2

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

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

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

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

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

Door het toepassen van bovenstaande beleidseffecten en uitgangspunten wordt de beleidswaarde van het bezit middels onderstaande stappen afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. Per 31 december 2025 is in totaal € 1.637 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.490 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 € 1.629 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	DAEB - Effect op beleidswaarde x €1.000,-	Niet-DAEB - Effect op beleidswaarde x €1.000,-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 117.062 lager	€ 9.538 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 103.601 hoger	€ 2.318 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 60.953 lager	€ 1.271 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 60.953 lager	€ 1.271 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: € 2.490 miljoen (2024: € 2.430 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. € 1.468.000 (2024: € 1.376.000) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde DAEB nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,00% (2024: 3,78%) en 3,75% voor niet-DAEB projecten.

1.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Stand per 31 december 2025	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	18.978
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-13.143
Boekwaarden per 1 januari 2025	5.835
<i>Mutaties 2025</i>	
Investerings	49
Desinvesterings	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-949
Totaal mutaties	-900
<i>Stand per 31 december 2025</i>	
Verkrijgingsprijzen	19.027
Herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-14.092
Boekwaarden	4.935

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 € 3,39 miljoen (2024: € 3,27 miljoen) en de inventaris is voor € 3,05 miljoen (2024: € 3,02 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

Er zijn geen latente belastingvorderingen.

1.4 Voorraden

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

	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.661	2.173
Overige voorraden	659	659
Totaal	2.320	2.832

Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant en regulier doorverkocht zullen worden. Eind 2025 zijn er 3 woningen op voorraad (2024: 6). Daarnaast is sinds eind 2023 een grondpositie opgenomen die niet meer gebruikt wordt voor de ontwikkeling van het bezit.

Overige voorraden

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

	31-12-2025	31-12-2024
Voorraad materialen	659	659
Overige voorraden	659	659

1.5 Vorderingen

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

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	604	726
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.307	3.655
Overige vorderingen	201	35
Overlopende activa	1.089	2.431
Totaal vorderingen	4.201	6.847

1.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	1.283	1.309
Voorziening wegens oninbaarheid	-679	-583
Totaal huurdebiteuren	604	726

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 806.000 uit zittende huurders en € 477.000 uit vertrokken huurders.

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

1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting	2.307	3.665
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.307	3.665

1.5.3 Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Te vorderen inzake verzekeringen	1	4
Te verrekenen servicecontracten	245	323
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	6	114
Te ontvangen inzake projecten	800	1.501
Overige	37	489
Totaal overlopende activa	1.089	2.431

1.6 Liquide middelen

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

	31-12-2025	31-12-2024
Direct opvraagbaar	11.702	15.483
Totaal	11.702	15.483

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

1.7 Eigen vermogen Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2025	2024	2025	2024
Stand per 1 januari	1.489.933	1.345.076	45.644	33.628
Realisatie door verkoop	-7.647	-4.543	-1.602	-1.220
Realisatie door sloop	-1.676	-526	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	156.474	149.926	5.997	13.236
Stand per 31 december	1.637.084	1.489.933	50.039	45.644

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	423.338	801.953
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	145.692	-221.743
Overige mutaties	-151.546	-156.872
Stand per 31 december	417.484	423.338

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad. € 241,8 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet verwerkt in de jaarrekening. De resultaatbestemming is gelijk aan het totaalresultaat boekjaar. De overige mutaties betreft de overboeking naar de herwaarderingsreserve. Het resultaat over 2024 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2024 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 2025 is als volgt:

	Stand per 1-1-2025	Dotaties	Vrijval	Ont-trekking	Stand per 31-12-2025
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	100.077	15.597	9.528	56.351	49.795
Voorziening latente belastingverplichting(en)	9.223	30	-	-	9.253
Overige voorzieningen	33	-	33	-	0
Totaal	109.333	15.597	9.561	56.351	59.048

Van de voorzieningen is een bedrag van € 49,3 miljoen (2024: € 87,5 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Onrendabele investeringen nieuwbouw	27.742	47.870
Onrendabele investeringen herstructurering	22.053	52.207
Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	49.795	100.077

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

Voorziening latente belastingverplichting(en)

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

	Latente belastingvordering (-verplichting)	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2025</i>	-9.223	-9.223
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Dotatie voorziening groot onderhoud	-30	-30
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	-
Vrijval latente verkoopresultaten	-	-
Vrijval latente afschrijving	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Stand per 31 december 2025	-9.253	-9.253

Stand per 31-12-2025	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Disagio leningen	-	0	0	0
Voorziening groot onderhoud	-	-39.207	-39.207	-9.223
Latente belastingvordering (verplichting)	-	-39.207	-39.207	-9.223

Stand per 31-12-2025	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Disagio leningen	-	0	0	0
Voorziening groot onderhoud	-	-39.207	-39.207	-9.253
Latente belastingvordering (verplichting)	-	-39.207	-39.207	-9.253

Latentie Voorziening groot onderhoud

In de jaarrekening is voor de voorziening groot onderhoud een latente belastingverplichting verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van deze voorziening. De Belastingdienst heeft, conform een landelijk ingenomen standpunt, bezwaren geuit tegen de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. In 2024 is een VSO gesloten met de Belastingdienst waarin de hoogte van de onderhoudsvoorziening is bepaald in afwachting van de gerechtelijke procedure. De looptijd van de VSO was tot en met 2025, met de intentie tot verlenging indien en voor zover de Hoge Raad ultimo 2025 nog geen uitspraak heeft gedaan. Deze verlenging heeft eind 2025 plaatsgevonden. De looptijd van de VSO is nu tot en met 2029 tenzij de Hoge Raad eerder uitspraak zal doen of de Belastingdienst niet in cassatie gaat.

Het verloop van de voorziening groot onderhoud is als volgt:

	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%
Stand per 1-1-2025	-	-39.207	-39.207	-9.223
Toevoeging	-	-	-	-30
Onttrekking	-	-	-	-
Stand per 31-12-2025	-	-39.207	-39.207	-9.253

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 2025 resterende saldo van de compensabele verliezen bedraagt nihil (2024: € 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 rentebelastingen voornamelijk niet in de komende jaren verrekenbaar kunnen worden.

De fiscale waarde van het vastgoed bedraagt € 2.182 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 3.128 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 946 miljoen. Talis heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de in 2025 geldende fiscale behandeling zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihil waardering. Voor het betreffende waarderingsverschil is hierdoor geen latentie gevormd.

1.9 Langlopende schulden

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2025 is als volgt:

LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31-12-2025	Aflossingsverplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	5.307	1.116	3.165	2.142
Schulden aan banken	709.735	23.463	100.875	608.860
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.053	0	0	86.053
Totaal	801.095	24.579	104.040	697.055

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2026 bedraagt € 24,6 miljoen.

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

VERVALSCHEMA				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden aan overheid	1.035	696	710	724
Schulden aan banken	23.467	23.465	20.470	33.474
Totaal	24.502	24.161	21.180	34.198

Schulden/leningen overheid en banken

De mutaties in 2025 van de schulden/leningen overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

SCHULDEN/LENINGEN			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen banken	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2025 (lang- en kortlopend)</i>	7.522	696.392	703.914
Nieuwe leningen	-	60.550	60.550
Agio op nieuwe leningen	-	39	39
Aflossingen	1.099	23.589	24.688
Vrijval agio leningen	-	194	194
Stand per 31 december 2025 (lang- en kortlopend)	6.423	733.198	739.621

- Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 24.579
- Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 715.042

De reële waarde van de leningen ultimo 2025 is € 687 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	
	31-12-2025
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	6.423
Gewogen gemiddelde rente	2,03%
Gewogen gemiddelde looptijd	6,60

Schulden/leningen banken

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

VASTRENTENDE LENINGEN BANKEN	
	31-12-2025
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	725.428
Gewogen gemiddelde rente	2,23%
Gewogen gemiddelde looptijd	20,93

AGIO OP DE LENINGEN	
	31-12-2025
Stand per balansdatum	7.770
Gemiddelde looptijd	35,85

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. Bij overname van enkele leningen in het kader van taakoverdracht is in 2025 voor een bedrag van € 39.000 aan agio toegevoegd.

Van de leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 728 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 € 85 miljoen negatief per 31-12-2025. 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 0,26%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spreadherzieningen (bedragen x € 1.000)							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Einddatum	Basisrente	Spread	Spread-herziening	Totaal
23	NWB	12-4-2010	14-4-2059	4,030%	0,200%	12-4-2027	11.500
24	BNG	28-9-2011	2-9-2058	3,825%	0,410%	2-9-2025	25.500
25	BNG	1-10-2010	1-10-2060	3,377%	0,230%	1-10-2029	20.000
26	NWB	10-9-2012	1-9-2062	3,979%	0,090%	1-9-2026	10.000
27	BNG	3-4-2012	3-4-2042	2,990%	0,180%	7-4-2026	10.000
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. Dit is gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	47.891	49.891
Verminderings/vermeerderingen	36.208	26.752
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>84.099</i>	<i>76.643</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.792	-2.986
Herwaardering	4.745	10.442
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	46.392	47.891
Verminderings/vermeerderingen	39.661	36.208
Totaal	86.053	84.099

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

1.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	1.116	1.099
Overige mutaties	23.463	23.485
Stand per 31 december	24.579	24.584

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 2025 een multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	4.783	4.945
Pensioen en premies sociale verzekeringen	675	672
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	5.458	5.617

	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen	79	74
Vooruit ontvangen huren	1.467	1.363
Niet vervallen rente per 31 december	7.033	6.368
Vakantiedagenverplichting	500	403
Servicekosten	952	795
Rekening courant PV Talis	0	0
Overlopende passiva	5.604	8.893
Totaal overlopende passiva	15.635	17.896

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 234.489. Hieronder valt de jaarlijkse huur van het hoofdkantoor van € 226.081, de looptijd is tot en met 1 augustus 2033. Het restant van afgerond € 8.408 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd korter dan 2 jaar.

Huurverplichtingen de Binder

Vanaf april 2019 huurt Talis een deel van het voormalig Belastingkantoor van Gemeente Nijmegen voor de verhuur van 117 onzelfstandige woonegelegenheden. Het huurcontract met de gemeente voor de verhuur van de Binder loopt tot september 2027. De hiermee gemoeide jaarlijkse huurverplichting bedraagt €136.851.

Operationele leases

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

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

Te betalen	
Binnen één jaar	€ 230.931
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 458.391

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

Minimale leasebetalingen	€ 153.411
--------------------------	-----------

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 € 98,4 miljoen (2024: 32,8 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting grotendeels tot afwikkeling binnen een periode van twee jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 17,8 miljoen (2024: 15,1 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. De resultaten van de monitoring in 2025 zijn nog niet bekend. Wanneer in de toekomst de woning gesloopt dient te worden op het ASW terrein, moet er rekening gehouden worden met een bodemsanering.

Lopend geschil

Met één van onze aannemers loopt een procedure bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen over een van onze grotere renovatieprojecten. Daarbij is er discussie over gestelde tekortkomingen en de financiële afwikkeling. Naar verwachting zal deze procedure begin 2026 zijn afgerond.

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 2025.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit het jaarlijkse obligo 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 € 19,2 miljoen per 31 december 2025 (€ 18,1 miljoen per 31-12-2024). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Kredietfaciliteit

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

Eigenbouwerschap

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

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

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 357 contracten (2024: 369) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 46,4 miljoen (2024: € 47,9 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 en woningen in het sociale huursegment te behouden, 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 2025 zijn er geen nieuwe woningen bijgekomen.

9.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

2.1 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (HUROPBRENGSTEN) (X € 1.000)		
	2025	2024
Woningen en woongebouwen	123.747	118.001
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.530	3.517
Huurderving wegens leegstand	-1.223	-1.216
Huurderving wegens oninbaarheid	-208	-164
Totaal huuropbrengsten	125.845	120.138

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		
	2025	2024
Gemeente Nijmegen	90.050	85.646
Gemeente Wijchen	35.795	34.492
Totaal opbrengsten	125.845	120.138

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	7.059	6.831
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-103	-81
Af: Verrekend / te verrekenen met huurders	-1.265	-564
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.691	6.186

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 € 103.000 wegens leegstand.

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2025	2024
Schoonmaken	1.576	1.510
Elektra	469	595
Halverlichting + lift	660	424
Waterlevering	435	418
Groenvoorziening	533	471
Glasverzekering	292	291
Diversen	173	158
Totaal lasten servicecontracten	4.137	3.867
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	1.893	2.664
Totaal servicekosten en warmtewet	6.030	6.531

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		
	2025	2024
Overige rijksbijdragen	52	73
Totaal overheidsbijdragen	52	73

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

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	7.051	7.515
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	365	373
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.416	7.888

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 definitie beheer en onderhoud. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
	2025	2024
Planmatig onderhoud	17.634	21.124
Dagelijks en mutatie onderhoud	17.246	21.945
Toegerekende organisatiekosten	12.198	11.771
Totaal	47.078	54.840

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 bedrijfs-

kosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie. De lasten onderhoudsactiviteiten voldoen aan de vereisten vanuit de aangescherpte definities beheer en onderhoud.

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	10.835	10.097
Juridische kosten	79	191
Verzekeringskosten	390	275
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	266	753
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.570	11.316

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. In 2024 zijn incidentele kosten van €455.000 uit hoofde van een getroffen schikking opgenomen onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2025	2024
Voormalige huurwoningen	16.344	10.026
Voormalige koopwoningen	4.280	3.426
Bedrijfsruimtes	0	989
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.624	14.441

De verkoopopbrengst betreft 52 uit exploitatie genomen woningen (2024: 35 woningen en 1 bedrijfsruimte). De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

Onder de verkoopopbrengst van voormalige koopwoningen wordt het resultaat verantwoord dat wordt veroorzaakt door de terugkoop en doorverkoop van voormalige koopgarant woningen. In 2024 zijn 6 woningen teruggekocht waarvan de overdracht in 2025 plaats heeft gevonden. In 2025 zijn 6 woningen teruggekocht met de bestemming doorverkoop. Daarvan zijn 3 woningen in 2025 gepasseerd en van de overige 3 woningen zal de overdracht in 2026 plaatsvinden. Daarnaast is bij 5 woningen (2024: 1 woning) de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transacties zijn omgezet naar reguliere verkopen.

2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN		
	2025	2024
Lonen en salarissen verkoopafdeling	114	112
Overige indirecte kosten	558	552
Totaal toegerekende organisatiekosten	672	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 VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2025	2024
Boekwaarde huurwoningen	9.934	6.260
Boekwaarde koopwoningen	2.430	2.358
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	1.119
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.364	9.737

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2025	2024
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-15.597	-52.675
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	9.528	8.321
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	9.348	1.807
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-3.279	-42.547

2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2025	2024
DAEB vastgoed opgeleverde projecten	0	0
DAEB vastgoed in exploitatie	188.689	150.272
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.040	10.350
Overige waardemutaties	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	194.729	160.622

De marktwaarde 2025 ligt ruim 9% hoger dan 2024. Het gestegen prijsniveau door schaarste en verkoop van woningen door beleggers in verband met de invoering van de Wet Betaalbare Huren hebben een prijsopdrijvend effect op de woningen in de vrije sector.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2025	2024
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-325	-277
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-4.745	-10.442
Herwaardering onroerende zaken VOV	5.997	13.235
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	926	2.516

De mutaties in de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn voornamelijk het gevolg van gunstige ontwikkelingen en schaarste op de woningmarkt in de regio Nijmegen. De stijging van de woningprijzen is in 2025 wel lager dan in 2024.

Nettoresultaat overige activiteiten

2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2025	2024
Opbrengst overige dienstverlening	859	830
Opbrengst beheer Binder	381	376
Overige baten	-	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.240	1.206

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

2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	237	236
Kosten overige dienstverlening	257	170
Kosten beheer Binder	564	628
Totaal kosten overige activiteiten	1.058	1.035

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

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
	2025	2024
Kosten uit hoofde van treasury	104	158
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	505	490
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	544	435
Kosten strategische beleidskeuze	1.134	1.256
Kosten begeleiding	86	171
Obligohoeffing	186	196
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	104	90
Totaal overige organisatiekosten	2.664	2.796

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

2.21 LEEFBAARHEID		
	2025	2024
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	639	793
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.761	1.814
Totaal leefbaarheid	2.400	2.607

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

Saldo financiële baten en lasten

2.22 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2025	2024
Rente op liquide middelen	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	259
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	259

2.23 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2025	2024
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	138	156
- Leningen kredietinstellingen *	15.201	14.019
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	242	211
- Geactiveerde rente	-1.468	-1.376
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.113	13.010

* De vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen betreft volledig rentelasten van leningen met een vaste rente.

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,00% voor DAEB projecten (2024: 3,78%) en 3,75% voor niet-DAEB projecten.

2.24 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2025 bedraagt 2,28% (2024: 4,45%). 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 niet waarden tijdelijke verschillen bij waardeverandering en onderhoudslasten.

De belastinglast kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Passieve latentie voorziening groot onderhoud	30	39
Actieve latentie leningen	0	1
Belastinglast 2021	0	-95
Belastinglast 2022	-497	-547
Belastinglast 2023	22	7.381
Belastinglast 2024	6.089	0
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering	5.644	6.779

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2025	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		247.417
Verkoopresultaat	3.940	
Afschrijvingen	-1.558	
Waardeveranderingen	-198.935	
Onderhoudslasten	-20.711	
Activering rente op projecten	-802	
Gemengde kosten	48	
Investeringsaftrek	-330	
Dotatie herinvesteringsreserve	-12.250	
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	6.836	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		<i>-223.761</i>
Belastbaar bedrag		23.656
Af: Fiscaal compensabele verliezen		-
Verschuldigde winstbelasting		6.089

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2025	2024
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	949	1.111
	949	1.111

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

LONEN EN SALARISSEN		
	2025	2024
Lonen en salarissen	12.738	11.889
Sociale lasten	2.155	2.008
Pensioenpremies	1.572	1.510
Overige personeelskosten (incl. inhuur)	2.483	3.265
	18.948	18.672

Ultimo 2025 had Talis 226 (2024: 211) werknemers in dienst. Gemiddeld hadden we 191,95 (2024: 188,7) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2025 199 (2024: 187). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam.

Het gemiddeld aantal FTE over 2025 per team is in onderstaande tabel weergegeven

TEAM	Gemiddeld FTE 2025
Raad van bestuur	2,00
Controller en bestuurlijke ondersteuning	3,91
Bestuursteam	3,00
Leefbaarheid	36,22
Nieuwbouw	2,75
Planmatig onderhoud	20,15
Dagelijks- en mutatieonderhoud	27,55
Verhuur & Verkoop	20,62
Advies & Ondersteuning	25,00
Bedrijfsvoering	34,51
Welkom	16,23
Totaal	191,95

Accountants honoraria

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

ACCOUNTANTSHONORARIA 2025		
	BDO Audit & Assurance	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	202	202
Andere controleopdrachten	42	42
	244	244

ACCOUNTANTSHONORARIA 2024		
	BDO Audit & Assurance	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	171	171
Andere controleopdrachten	36	36
	207	207

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat jaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

9.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2025 Voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	BOEKJAAR 2025				BOEKJAAR 2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
1.1 Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.987.760	-	-	2.987.760	2.731.412	-	-	2.731.412
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	140.569	-	140.569	-	133.246	-	133.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.870	19.634	-	97.504	75.739	18.885	-	94.624
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.451	3.390	-	9.841	38.524	401	-	38.925
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>3.071.081</i>	<i>163.593</i>	<i>-</i>	<i>3.235.674</i>	<i>2.845.675</i>	<i>152.532</i>	<i>-</i>	<i>2.998.207</i>
1.2 Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.935	-	-	4.935	5.835	-	-	5.835
<i>Som der materiële vaste activa</i>	<i>4.935</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.935</i>	<i>5.835</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.835</i>
1.3 Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.575	10.050	-13.625	-	3.900	11.476	-15.376	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	146.191	-	-146.191	-	135.305	-	-135.305	-
<i>Som der financiële vaste activa</i>	<i>149.766</i>	<i>10.050</i>	<i>-159.816</i>	<i>-</i>	<i>139.205</i>	<i>11.476</i>	<i>-150.681</i>	<i>-</i>
<i>Som der vaste activa</i>	<i>3.226.782</i>	<i>173.643</i>	<i>-159.816</i>	<i>3.240.609</i>	<i>2.990.715</i>	<i>164.008</i>	<i>-150.681</i>	<i>3.004.042</i>
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	976	685	-	1.661	-	2.173	-	2.173
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	630	29	-	659	630	29	-	659
<i>Som der voorraden</i>	<i>1.606</i>	<i>714</i>	<i>-</i>	<i>2.320</i>	<i>630</i>	<i>2.202</i>	<i>-</i>	<i>2.832</i>
Vorderingen								
Huurdebiteuren	541	63	-	604	678	48	-	726
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.241	66	-	2.307	3.506	149	-	3.655
Overige vorderingen	193	8	-	201	27	8	-	35
Overlopende activa	1.000	89	-	1.089	2.405	26	-	2.431
<i>Som der vorderingen</i>	<i>3.975</i>	<i>226</i>	<i>-</i>	<i>4.201</i>	<i>6.616</i>	<i>231</i>	<i>-</i>	<i>6.847</i>
1.6 Liquide middelen	11.302	400	-	11.702	15.083	400	-	15.483
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>16.883</i>	<i>1.340</i>	<i>-</i>	<i>18.223</i>	<i>22.329</i>	<i>2.833</i>	<i>-</i>	<i>25.162</i>
TOTAAL ACTIVA	3.243.665	174.983	-159.816	3.258.832	3.013.044	166.841	-150.681	3.029.204

PASSIVA	BOEKJAAR 2025				BOEKJAAR 2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
1.7 Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.687.123	59.363	-59.363	1.687.123	1.535.577	52.130	-52.130	1.535.577
Overige reserves	417.484	75.942	-75.942	417.484	423.338	76.808	-76.808	423.338
Resultaat na belastingen van het boekjaar	241.773	10.886	-10.886	241.773	145.692	6.367	-6.367	145.692
<i>Som der eigen vermogen</i>	2.346.380	146.191	-146.191	2.346.380	2.104.607	135.305	-135.305	2.104.607
1.8 Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	42.991	6.804	-	49.795	91.739	8.338	-	100.077
Voorziening latente belastingen	9.253	-	-	9.253	8.827	396	-	9.223
Overige voorzieningen	-	-	-	-	31	2	-	33
<i>Som der voorzieningen</i>	52.244	6.804	-	59.048	100.597	8.736	-	109.333
1.9 Langlopende schulden								
Schulden aan overheid	5.307	-	-	5.307	6.423	-	-	6.423
Schulden aan banken	709.735	-	-	709.735	672.907	-	-	672.907
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.050	3.575	-13.625	-	11.476	3.900	-15.376	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.087	17.966	-	86.053	66.733	17.366	-	84.099
<i>Som der langlopende schulden</i>	793.179	21.541	-13.625	801.095	757.539	21.266	-15.376	763.429
1.10 Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	1.116	-	-	1.116	1.099	-	-	1.099
Schulden aan banken	23.463	-	-	23.463	23.485	-	-	23.485
Schulden aan leveranciers	6.459	178	-	6.637	3.126	612	-	3.738
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.320	138	-	5.458	5.385	232	-	5.617
Overlopende passiva	15.503	131	-	15.635	17.206	690	-	17.896
<i>Som der kortlopende schulden</i>	51.861	447	-	52.309	50.301	1.534	-	51.835
TOTAAL PASSIVA	3.243.665	174.983	-159.816	3.258.832	3.013.044	166.841	-150.681	3.029.204

Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2025 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2025	BOEKJAAR 2025				BOEKJAAR 2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	119.301	6.544	-	125.845	114.309	5.829	-	120.138
Opbrengsten servicecontracten	5.490	201	-	5.691	5.982	204	-	6.186
Lasten servicecontracten	-5.753	-277	-	-6.030	-6.266	-266	-	-6.532
Overheidsbijdragen	52	-	-	52	73	-	-	73
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.076	-340	-	-7.416	-7.489	-398	-	-7.887
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.142	-1.936	-	-47.078	-52.351	-2.489	-	-55.295
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.037	-533	-	-11.570	-10.819	-497	-	-10.861
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.835	3.659	-	59.494	43.439	2.383	-	45.822
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.369	4.887	-4.632	20.624	16.782	4.918	-7.260	14.440
Toegerekende organisatiekosten	-643	-29	-	-672	-637	-27	-	-664
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.142	-3.854	4.632	-12.364	-13.013	-3.983	7.260	-9.736
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.584	1.004	-	7.588	3.132	908	-	4.040
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.119	160	-	3.279	-35.235	-7.312	-	-42.547
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	188.689	6.040	-	194.729	150.272	10.350	-	160.622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	777	149	-	926	2.102	414	-	2.516
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192.585	6.349	-	198.934	117.139	3.452	-	120.591
Opbrengsten overige activiteiten	1.213	27	-	1.240	1.182	24	-	1.206
Kosten overige activiteiten	-1.030	-28	-	-1.058	-1.011	-24	-	-1.035
Nettoresultaat overige activiteiten	183	-1	-	182	171	-	-	171
Overige organisatiekosten	-2.557	-107	-	-2.664	-2.686	-110	-	-2.796
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.296	-104	-	-2.400	-2.501	-106	-	-2.607
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	485	190	-279	396	362	232	-335	259
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.272	-120	279	-14.113	-13.320	-115	335	-13.010
Saldo financiële baten en lasten	-13.787	70	-	-13.717	-12.868	117	-	-12.751
Resultaat voor belastingen van het boekjaar	236.547	10.870	-	247.417	145.826	6.644	-	152.470
Belastingen	-5.660	16	-	-5.644	-6.501	-277	-	-6.778
Resultaat uit deelnemingen	10.886	-	-10.886	-	6.367	-	-6.367	-
Resultaat na belastingen van het boekjaar	241.773	10.886	-10.886	241.773	145.692	6.367	-6.367	145.692

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2025	BOEKJAAR 2025				BOEKJAAR 2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Operationele activiteiten								
Huurontvangsten	119.724	6.567	-	126.291	114.333	5.891	-	120.224
Vergoedingen	5.687	208	-	5.895	5.763	197	-	5.960
Overheidsontvangsten	503	0	-	503	73	0	-	73
Overige bedrijfsontvangsten	1.192	260	-	1.452	1.633	34	-	1.667
Ontvangen interest	287	189	-279	197	159	231	-335	56
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>127.393</i>	<i>7.224</i>	<i>-279</i>	<i>134.338</i>	<i>121.962</i>	<i>6.353</i>	<i>-335</i>	<i>127.979</i>
Erfpacht	-13	-	-	-13	-26	-1	-	-27
Betalingen aan werknemers	-16.321	-739	-	-17.060	-15.030	-639	-	-15.670
Onderhoudsuitgaven	-33.082	-1.405	-	-34.487	-40.569	-2.017	-	-42.585
Overige bedrijfsuitgaven	-25.882	-1.200	-	-27.082	-27.123	-1.282	-	-28.405
Betaalde interest	-15.033	-98	279	-14.852	-13.685	-106	335	-13.456
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-286	-4	-	-290	-283	-4	-	-287
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-518	-23	-	-541	-498	-21	-	-519
Vennootschapsbelasting	-4.081	-185	-	-4.265	901	38	-	940
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-95.215</i>	<i>-3.654</i>	<i>279</i>	<i>-98.590</i>	<i>-96.312</i>	<i>-4.032</i>	<i>335</i>	<i>-100.009</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	32.178	3.570	-	35.748	25.649	2.321	-	27.970
(Des)Investeringsactiviteiten								
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.540	4.898	-4.632	20.806	16.798	3.697	-7.260	13.236
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	50	-	-	50	-	1.271	-	1.271
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa</i>	<i>20.590</i>	<i>4.898</i>	<i>-4.632</i>	<i>20.856</i>	<i>16.798</i>	<i>4.967</i>	<i>-7.260</i>	<i>14.506</i>
Nieuwbouw huur	-50.289	-3.776	-	-54.065	-56.404	-1.179	-	-57.583
Verbeteruitgaven	-35.390	-1.602	-	-36.992	-13.520	-521	-	-14.041
Aankoop	-3.742	-3.907	4.632	-3.016	-4.295	-5.062	5.568	-3.788
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.853	-282	-	-2.136	-2.448	-2.766	1.691	-3.523
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-99	-61	-	-160
Investeringen overig	-36	-2	-	-38	-337	-14	-	-351
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-91.310</i>	<i>-9.569</i>	<i>4.632</i>	<i>-96.247</i>	<i>-77.102</i>	<i>-9.603</i>	<i>7.260</i>	<i>-79.446</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-70.720	-4.671	-	-75.391	-60.304	-4.636	-	-64.940

Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	325	1.426	-1.751	-	325	2.640	-2.965	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	325	1.426	-1.751	-	325	2.640	-2.965	-	-
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-70.395	-3.245	-1.751	-75.391	-59.979	-1.996	-2.965	-64.940	
Financieringsactiviteiten									
Nieuwe te borgen leningen	60.550	-	-	60.550	70.000	-	-	70.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	60.550	-	-	60.550	70.000	-	-	70.000	
Aflossing geborgde leningen	-24.248	-	-	-24.248	-24.393	-	-	-24.393	
Aflossing ongeborgde leningen	-1.866	-325	1.751	-440	-3.251	-325	2.965	-612	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-26.114	-325	1.751	-24.688	-27.644	-325	2.965	-25.005	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.436	-325	1.751	35.862	42.356	-325	2.965	44.995	
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.781	0	-	-3.781	8.026	-	-	8.026	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.083	400		15.483	7.057	400		7.457	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.302	400		11.702	15.083	400		15.483	

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 2025 € 246.000 op basis van klasse H van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting..

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2025 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Gegevens 2025	E.M.C.M. Lentjes-de Bruin	J.W.M. van der Meer
<i>bedragen x € 1</i>		
Functiegegevens	RvB lid	RvB voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	191.542	190.935
Beloningen betaalbaar op termijn	22.478	22.495
Subtotaal	214.020	213.430
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000	246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	214.020	213.430
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2024	E.M.C.M. Lentjes-de Bruin	J.W.M. van der Meer
<i>bedragen x € 1</i>		
Functiegegevens	RvB lid	RvB voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/03 t/m 31/12	01/11 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.755	29.898
Beloningen betaalbaar op termijn	18.932	3.794
Subtotaal	161.687	33.692
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.803	38.833
Bezoldiging	161.687	33.692

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen die over 2025 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Gegevens 2025					
<i>bedragen x € 1</i>	T.H.M. de Wit	M.L. Henderson	N.J.M. Daniëls-Hendriks	J.A.J.G. van Baars	C. Jonkers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680	19.680	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680	19.680	19.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024					
<i>bedragen x € 1</i>	T.H.M. de Wit	M.L. Henderson	N.J.M. Daniëls-Hendriks	J.A.J.G. van Baars	C. Jonkers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/03 t/m 31/12	01/03 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	27.960	15.533	15.533	18.640	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	19.480	19.480	23.300	23.300

De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 27.960 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 18.640 mag bedragen voor het jaar 2024 op basis van klasse H. Daarnaast geldt er voor 2024 op basis van de beroepsregel een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC dat de RvC niet mag overschrijden. Dit budget bedraagt 52% van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband. De commissarissen van Stichting Talis conformeren zich aan de VTW-beroepsregel en blijven voor het jaar 2024 ook binnen de gestelde maxima op basis van de VTW-beroepsregel

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Verantwoording subsidie Binder

In verband met het exploitatietekort voor het woonproject Binder is er een subsidieaanvraag bij de gemeente Nijmegen ingediend. Het College van B&W van de gemeente Nijmegen heeft een subsidie verleend van maximaal 50% van het exploitatietekort voor de boekjaren 2024 en 2025. De gemeente heeft een voorschot verstrekt van € 209.106 voor 2024 en € 156.606 voor 2025. De subsidie is in de jaarrekening volledig ten gunste van de Binder verantwoord.

Exploitatieoverzicht project Binder	2025	2024
Opbrengsten Binder		
Saldo huuropbrengsten	380.519	376.126
Saldo opbrengst servicekosten	-95.427	-218.943
Saldo overige opbrengsten	9.319	-
Saldo regie	10.000	10.000
Saldo demarcatie	25.281	24.154
<i>Totaal saldo opbrengsten</i>	<i>329.693</i>	<i>191.337</i>
Kosten Binder		
Personeelskosten sociaal beheer	-166.434	-151.105
Huurkosten aan gemeente Nijmegen	-132.512	-128.031
Onderhoudskosten	-103.323	-257.358
Overige lasten	-35.921	-37.936
<i>Saldo bedrijfslasten</i>	<i>-438.190</i>	<i>-574.430</i>
TOTAAL VAN RESULTAAT	-108.497	-383.093
Bijdrage exploitatietekort	-54.249	-191.546
Ontvangen subsidie	156.606	209.160

Nijmegen, 13 mei 2026

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

J.W.M. van der Meer

E.M.C.M. Lentjes – de Bruin
In verband met ziekte afwezig

W.W. Fassotte

Raad van commissarissen

T. H. M. de Wit

P.M. Doms

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 zijn op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Talis

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Talis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 57,0 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 € 2,68 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 28,0 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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 € 2,85 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 0,1 miljoen en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1,40 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Talis heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 8.5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

<p>Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>

mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds- /projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- ▶ **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 3,1 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Talis.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Talis waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p>

modelmatig waarden marktwaarde' als toelichting op pagina 75 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 markthuurlijke belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

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

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

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

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig 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.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 89 en 90 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Talis gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.</p> <p>Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

	<p>► de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.</p> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Op pagina 90 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.</p>
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling

haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 13 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA

Colofon

Uitgave

© Talis, mei 2026
Postbus 628
6500 AP Nijmegen
T (024) 352 39 11
welkom@talis.nl
www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis

Opmaak

Studio van Wanten, Nijmegen

Fotografie

William Moore, Marc Bonnes,
Stijn Peperkamp, Gerard Verschooten

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