



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1479
Stichting Talis
t.a.v. het bestuur
Postbus 628
6500 AP Nijmegen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 5 januari 2026
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht [Redacted],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 24 november 2025 heb ik samen met mijn collega [Redacted] gesproken met [Redacted]. Ik heb het gesprek ervaren als open en transparant.

Ons Kenmerk
H775909

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 26 november 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Volkshuisvestelijk belang en realisatiekracht

Het realisatie percentage nieuwbouwwoningen van Talis over de jaren 2022 tot en met 2024 is 88%. Hieruit blijkt dat de organisatie haar plannen weet om te zetten in concrete resultaten. Tot 2030 staan circa 1.600 woningen gepland en dit is volgens u haalbaar.

Uit het gesprek blijkt dat u scherp blijft inzetten op concrete en wederkerige afspraken met de gemeenten. Een voorbeeld is het tijdig beschikbaar stellen van geschikte bouwlocaties. Om ook in de toekomst voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren verplicht de gemeente aan commerciële partijen om eerst te onderhandelen met Nijmeegse woningcorporaties. U wilt in de nieuwe gebieden vroegtijdig meedenken in de gebiedsontwikkeling zodat er voor u betere bouwlocaties ontstaan. Dit ziet u als een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouw op langere termijn op niveau te houden en goede mix van koop- en sociale huurwoningen ontstaat wat de leefbaarheid ten goede komt.

Financiële continuïteit

U onderschrijft de ambities uit de overeengekomen prestatieafspraken en stuurt daarbij op een realistische uitvoering. In het gesprek benadrukt u het belang van toekomstgericht handelen door scenario's te ontwikkelen en tijdig bij te sturen. Deze manier van wegen en prioriteren past volgens u bij de verantwoordelijkheid die Talis hierin neemt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

In het gesprek komt ook aan de orde hoe u blijft sturen op financiële continuïteit en tegelijkertijd maximaal wil bijdragen aan de volkshuisvesting. Een van de uitdagingen is goed te blijven bewaken dat nieuwe vraagstukken van derden intern getoetst moeten worden aan het wettelijke gebied van de volkshuisvesting. Bij twijfel vraagt u een specialist hierop mee te kijken. Ik vertrouw erop dat u deze aanpak vasthoudt en uw middelen doelmatig en rechtmatig blijft besteden.

Datum
5 januari 2026

Ons Kenmerk
H775909

Bedrijfsmodel en interne beheersing

U geeft aan dat ten tijde van de voorgenomen huurbevriezing verschillende handelingsopties zijn verkend zodat Talis blijft voldoen aan de financiële ratio's. Realistisch begroten en het zorgvuldig afwegen van risico's vormen daarbij volgens u een belangrijk uitgangspunt.

licht de werkwijze ten aanzien van het bedrijfsmodel en in de interne beheersing toe. Diverse kaders (statuten en procesbeschrijvingen) zijn de basis voor de wijze waarop werkzaamheden uitgevoerd worden. Ieder tertiaal voert risicogesprekken met de managers aan de hand van de tertiaal rapportages. De periodieke rapportages ondersteunen volgens u het management bij het behouden van focus, koers en kwaliteit.

Kwaliteit bestuur en intern toezicht

U bent sinds 1 jaar gezamenlijk eindverantwoordelijk voor Talis. De organisatie is volgens u volwassen en voldoende stabiel.

In aansluiting op mijn beeld uit de voorgaande jaren, is de kwaliteit van de besturing en het intern toezicht op orde. Uit het gesprek blijkt dat u goed met elkaar samenwerkt. Er is volgens u ruimte voor dialoog, reflectie en het bespreekbaar maken van kritische onderwerpen. De medewerkers van de afdeling bedrijfsvoering fungeren als sparringpartner op momenten waarop het bestuur, het managementteam en de raad van commissarissen (RvC) met elkaar het gesprek voeren over de belangrijkste risico's, koers en besluitvorming.

In deze gesprekken vervult de RvC volgens u haar rol van klankbord en toezichthouder en biedt op deze wijze tegenkracht. Gezien de recente wisselingen in het bestuur en de afdeling bedrijfsvoering zet u in op het borgen van kwaliteit, onder andere door het blijven voeren van open gesprekken en het structureel bespreken van risico's en dilemma's.

Volgens u is de ervaren werkdruk bij een deel van de medewerkers een aandachtspunt. U bespreekt regelmatig met het MT welke acties nodig zijn om de werkdruk te verlagen en tegelijkertijd koers te houden. In ons gesprek is niet specifiek ingegaan op de resultaten van het MTO, maar uit uw toelichting blijkt wel dat betrokkenheid binnen de organisatie hoog is en dat aandacht voor werkdruk actief wordt meegenomen in de sturing.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,



Coördinerend/specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 januari 2026

Ons Kenmerk
H775909

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Gesprek met de bestuurders en [REDACTED] op 24 november 2025

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 januari 2026

Ons Kenmerk
H775909