



Verstevigen van de basis

Jaarverslag 2013



Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Talis
Vestigingsplaats	Nijmegen
Adres	Wezenlaan 71 6531 MK Nijmegen
Datum oprichting corporatie	25 november 1936
Fusiedatum	1 januari 1999
Datum laatste statutenwijziging	2 juli 2003
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.

Dit verslag is ook te lezen op: www.talisjaarverslag.nl

Voorwoord

In 2013 staken we de meeste energie in bestaande woningen, waar 2012 voor ons het jaar was van de nieuwbouw met bijna 600 opgeleverde woningen. We gaven afgelopen jaar ruim € 30 miljoen uit aan planmatig onderhoud en woningverbetering. Dat was een bewuste keuze. Enerzijds vanwege een gunstige aanbestedingsmarkt en een licht btw-voordeel, maar de keuze is vooral gebaseerd op onze kijk op duurzaam onderhoud. Onze huurwoningen zijn ons veel waard. De woningen uit de jaren 70 zijn aan een opknapbeurt toe. Sloop/nieuwbouw van dit type woningen is niet nodig. Alleen de buurt waarin ze staan zou vraagtekens op kunnen gaan roepen. Reden te meer om ons in deze wijken te laten zien. Dat we serieus investeren met het vertrouwen in deze woningen op deze plekken. We hebben gezien dat onze inspanningen ook andere partijen ter plaatse stimuleren om te investeren.

We staan voor tevreden klanten in goede en veilige woningen. Dat betekent dat we continu werken aan de kwaliteitsverbetering van ons woningbezit. Door op grote schaal woningen te isoleren en verouderde installaties, keukens en badkamers te vervangen. En door bijvoorbeeld aandacht te hebben voor brandveiligheid en de veiligheid van purschuim.

Natuurlijk bouwden we ook nieuwe woningen, vooral in de Waalsprong in Nijmegen-Noord en in de Wijchense wijk Huurlingsedam. Een respectabel aantal van 114. We hebben koers gezet voor de nieuwbouw die in de Waalsprong de komende jaren gemiddeld 100-120 woningen per jaar moet opleveren. We maken ons wel zorgen over achterblijvende productie van middeldure huurwoningen, die nodig zijn voor een goede doorstroming. Ook koopwoningen mogen niet achterblijven om voldoende gemixte wijken te houden. Dat alles is een serieuze opgave.

Onderhoud en nieuwbouw doen we niet alleen; we betrekken waar mogelijk huurders. Zittende huurders opzoeken is logisch. We overleggen over diverse keuzes met bewonerscommissies en met individuele huurders. We zijn hierdoor echt zichtbaar geweest in de wijk. Een beeld dat zich zal doorzetten in de komende jaren, zoals voorgenomen in ons ondernemingsplan 'Huisvesten en verbinden'. Bij nieuwbouw echter moeten we de aanstaande huurders nog leren kennen. Toch willen we ze ook hier betrekken: bij de bouw en – zelfs eerder al – bij de planvorming. Zo hebben we in de Valenciastraat de woningtoewijzing naar voren gehaald en de toekomstige huurders laten kiezen uit een gevelontwerp van drie verschillende architecten. In Grote Boel zijn we gestart met het betrekken van kandidaathuurders bij de inrichting van het woongebied. Onze trots is zeker ook het definitieve besluit om de nieuwbouw voor twee woongemeenschappen te starten in de Vossenpels. Hier heeft de betrokkenheid van de bewoners een zeer vergaande vorm: initiatief, zelfbouw, zelfbeheer en coöptatie van huurders. Elementen die wij omarmen.

Een ander sprekend voorbeeld van ons voornemen om nu eens echt de stem van de huurder bij ons binnen te laten is Accio. Dit nieuwe huurdersplatform bestaat uit geëngageerde huurders, die ons gevraagd en ongevraagd advies geven over beleidszaken van Talis. Eind 2013 is Accio officieel begonnen. Veelbelovend!

‘Verbinden’ is een wezenlijk onderdeel in ons ondernemingsplan. Dit combineren we met het verstevigen van onze basis: huisvesten. Daarom houden we samenwerking met diverse partners tegen het licht. We willen partijen verbinden, maar zien ons niet altijd als trekker. We nemen deel aan samenwerkingsverbanden die iets dóen, en niet zozeer blijven praten over een aanpak.

Intussen blijven de resultaten op koers. We zijn er trots op. Met 2,5 miljoen minder bedrijfslasten realiseerden we 20% meer volume van activiteiten. Dat gebeurde met een accent op de onderhoudswerkzaamheden, waaronder een parallel lopend intensief asbestsaneringsprogramma. Het energieprestatiebeleid vervolgde ondertussen onverstoord zijn weg. Al sinds 2009 streven we ernaar om voor 2019 al onze woningen op minimaal label C te hebben. In de praktijk halen we overigens op veel plaatsen ook label B. Onze leefbaarheidsactiviteiten hebben we qua kosten enigszins kunnen beheersen. Het moet ergens vandaan komen. Tegelijkertijd konden we de verkoop van woningen op peil houden, ondanks de tegenzittende markt. Het aantal woningen onder de aftoppingsgrens blijft een veilig aandeel houden. Met bijna 90% voldoen we ruimschoots aan de afspraken die we met de gemeenten Nijmegen en Wijchen maakten.

De onzekerheden zitten in de economische crisis. De verhuisbereidheid, dus doorstroming, is nog niet zo groot en daarnaast zien we de gevolgen ook in de huurachterstanden. Naast de exogene oorzaken voor de betalingsproblemen, blijven we alert op onze eigen aanpak die zeker ook moet verbeteren. Tegelijkertijd vraagt het vraagstuk van de betaalbaarheid ook om andere benaderingen. Daar werken we de komende jaren verder aan.

Voor mensen met bescheiden inkomens zijn we er altijd. Ook al zitten de landelijke ontwikkelingen nog steeds tegen. Dat is niet anders. De verhuurderheffing en de saneringsheffing kunnen in delen van het land grote gevolgen krijgen. Talis kan de heffingen nog betalen. Door goed financieel beleid, door gestage verkoop, door verstandig te opereren in de vele jaren die voor ons liggen. Door slim te werken, een goede rentestand, beheerst kostenniveau, en keuzes te maken, kunnen we onze investeringen doorzetten. In onderhoud en nieuwbouw, in Nijmegen en in Wijchen, in materiële zin en immateriële verbindingen, in woord en daad. En dat doen we dan ook, omdat we vinden dat het onze verantwoordelijkheid is.

Walter Hamers

Bestuurder Talis

walter.hamers@talis.nl

April 2014

Inhoud

Dit verslag is ook te lezen op: www.talisjaarverslag.nl

1	Inleiding	6
1.1	Huisvester en meer	6
1.2	Visie en missie	7
1.3	Ambities	7
2	De kant van de klant	9
2.1	Resultaten in het kort	9
2.2	Participatie	9
2.3	Klanttevredenheid	11
2.4	Verhuur	13
2.5	Bijzondere woonruimteverdeling en woonvormen	14
2.6	Een eigen huis (eigendomsvormen)	16
3	Gek op je plek	17
3.1	Resultaten in het kort	17
3.2	Samenstelling woningvoorraad	17
3.3	Nieuwbouw	20
3.4	Kwaliteit van woningen	21
3.5	Energie en duurzaamheid	23
3.6	Zichtbaarheid in de wijk	25
3.7	Activiteiten in wijken	26
3.8	Overlast in cijfers	28
4	Pak je rol	29
4.1	Resultaten in het kort	29
4.2	Samenwerking met gemeenten	30
4.3	Samenwerking met andere partijen	30
4.4	Voorbeelden van samenwerking	32
4.5	Herbezinning op onze rol	33
4.6	Sponsoring	34
5	Slim in je werk	35
5.1	Resultaten in het kort	35
5.2	Organisatie	35
5.3	Ontwikkeling	35
5.4	Personeel	36
5.5	Ondernemingsraad	37
5.6	Governance-structuur	38

6	Publiciteit	40
6.1	Talis in de pers	40
6.2	Bijeenkomsten en open dagen	42
6.3	Nieuwe middelen	43
7	Verslag Raad van Toezicht	44
7.1	Samenstelling	44
7.2	Vergaderingen	45
7.3	Herbenoeming bestuurder	46
7.4	Kerncommissies	46
7.5	Werkwijze	47
7.6	Zelfevaluatie	48
7.7	Integriteit	48
7.8	Relatie met externe accountant	48
7.9	Honorering	49
8	Financieel beleid en beheer	50
8.1	Bedrijfsresultaat	50
8.2	Financieel meerjarenbeeld	52
8.3	Financiering en financieel sturingsmodel	53
8.4	Treasury	55
8.5	Benchmark	57
8.6	Wet- en regelgeving	58
8.7	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	59
8.8	Planning- en controlcyclus	59
8.9	Risicobeheersing en controlesystemen	59
9	Geconsolideerde jaarrekening	61
9.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2013	62
9.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013	64
9.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013	65
9.4	Algemene toelichting	66
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	68
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	82
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	86
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	89
9.8.1	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	89
9.9	Kasstroomoverzicht	90
9.10	Toelichting op de geconsolideerde balans	91
9.11	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	111
9.12	Overige informatie	123
9.12.1	Werknemers	123

9.12.2	Bestuurders en commissarissen	123
9.12.3	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	124
9.13	Enkelvoudige balans per 31 december 2013	126
9.14	Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2013	128
9.15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en winst- en verliesrekening 2013	129
9.16	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013	130
9.17	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2013	132
9.18	Overige gegevens	133

**Controleverklaring van de onafhankelijke
accountant** 134

1 Inleiding

1.1 Huisvester en meer

Talis is huisvester, maar kijkt verder dan alleen goede huisvesting. We kijken naar wat de klant zelf kan en wil voor een prettige woning en woonomgeving. We betrekken bijvoorbeeld toekomstige bewoners bij de vormgeving van hun huis en omgeving. En nemen zittende klanten mee in de beslissingen rondom bijvoorbeeld onderhoud. We zien onze rol ook als verbinder, waarbij we zo veel mogelijk partijen aan elkaar koppelen zodat eenieder zijn rol goed kan pakken. Via onze contacten met andere organisaties brengen we bijvoorbeeld zorg en welzijn bij onze klanten aan huis. We werken samen met klanten en netwerkpartners om een zo prettig mogelijke woonomgeving voor elkaar te krijgen.

Betrokken bij klanten, betrokken klanten

In 2013 stond in veel van onze activiteiten betrokkenheid/participatie van bewoners centraal. We hebben veel in het werk gesteld om onze klanten een spreekwoordelijke glansrol te geven. Uniek in corporatieland is Accio. Dit is ons nieuwe platform voor betrokken, actieve en kundige huurders – opgericht door zowel huurders als medewerkers van Talis – om met ons mee te praten over ons beleid en organisatiebrede onderwerpen. Verder zochten we individuele huurders op om ze ‘mee te nemen’ in bijvoorbeeld grote onderhoudswerkzaamheden. In enkele wijken deden we een proef met ‘Opgerommeld!’, een project om op een eigentijdse manier buurtbewoners in beweging te krijgen voor hun woonomgeving.

Talis vindt het niet alleen belangrijk dat klanten betrokken zijn, maar ook dat zij tevreden zijn. Daarom communiceren we open en transparant met hen. Klanttevredenheid meten we op structurele en op ad hoc-basis nadat een project is uitgevoerd. We streven naar verbetering in tevredenheid op die onderdelen waar het nog onder de norm is. De afgelopen jaren zit hier een stijgende lijn in.

Kritisch op onze eigen rol

Talis werkt graag samen in de wijk. Daarbij opereren we sociaal en ondernemend. Dit doen we zo efficiënt mogelijk. Vernieuwing is mooi als het ten goede komt aan vitaliteit in de wijk, al verliezen we de financiële kaders en controle niet uit het oog. Een duurzame wijk is slechts voor een deel van buitenaf te bepalen. Wij kunnen en willen niet opleggen wat goed is voor onze klanten. We sluiten daarom aan bij de aanwezige wijkkracht. En we kijken kritisch naar onze eigen rol. Talis is in eerste instantie huisvester, maar ook verbinder in de wijk. Talis fungeert dan als katalysator in een samenlevingsverband, waarbij ook andere partijen een nadrukkelijke bijdrage leveren.

1.2 Visie en missie

Talis is ondernemend en staat midden in de samenleving, letterlijk en figuurlijk. We willen een steun in de rug bieden aan mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We voelen de verantwoordelijkheid om in onze rol als huisvester een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van vitale en duurzame leefgemeenschappen. Vanuit onze specifieke rol in het netwerk van wonen, welzijn en zorg. Kernkwaliteit daarin is dat we niet afwachten, maar zelf zorgen voor verbindingen met onze netwerkpartners en huurders.

In onze visie staat daarom centraal:

We nemen als huisvester onze verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, welzijn en zorg. Daarbij is onze inspanning gericht op het creëren van duurzame en vitale leefgemeenschappen.

Daarbij is onze missie:

We bieden een steun in de rug door middel van passende en betaalbare huisvesting aan klanten die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

1.3 Ambities

2013 was de start van ons nieuwe ondernemingsplan 'Huisvesten en verbinden'. In dit ondernemingsplan, dat loopt tot en met 2017, hebben we vier ambities geformuleerd. Deze zijn gericht op:

- / onze klanten: 'De kant van de klant';
- / de woning en wijken waarin we actief zijn: 'Gek op je plek';
- / samenwerking met partners: 'Pak je rol';
- / de ontwikkeling van de eigen organisatie: 'Slim in je werk'.

De kant van de klant

We hechten aan een sterke band tussen onze klanten en onszelf. De klant met initiatief vindt bij ons gehoor, en Talis gaat in haar rol als huisvester meer met de klant aan het werk. Klanten doen mee en zijn zelfstandig. Ze zijn betrokken bij hun woning en hun directe woonomgeving.

Gek op je plek

Klanten wonen op een prettige plek. Nu en in de toekomst. We streven een vitale woonomgeving na, waarin leefbaarheid en participatie een groot goed vormen. In oude en nieuw te ontwikkelen wijken, zoals in de Waalsprong. We ambiëren een gevarieerde samenstelling van woningen en bewoners. In een prettige omgeving zetten klanten zich in voor de wijk. Bovendien willen we dat de woning goed is. We bieden nog meer dan voorheen passende en betaalbare woningen voor onze doelgroepen, met meer differentiatie. Energiemaatregelen vormen een middel om woningen zowel toekomstbestendiger als

betalbaarder te maken. Wij vinden dat de woning en de woonomgeving moeten voldoen aan 'schoon-heel-veilig'. Dit zien wij al een basisvoorwaarde voor een vitale en duurzame leefgemeenschap.

Pak je rol

Wij pakken onze rol van huisvester en verbinder en zijn daarmee katalysator in de wijk. Onze samenwerking met netwerkpartners is zakelijk en transparant. We willen onze legitimiteit als maatschappelijke organisatie waarborgen. Voor nieuwe stakeholders in de wijk houden wij onze ogen open. Dit kunnen vrijwilligers zijn, ondernemers, ontwikkelaars en belangenbehartigers. We zijn scherp op onze rol als huisvester, ervan uitgaande dat de lokale overheid de regie heeft bij bijvoorbeeld gebiedsaanpak. Waar dit niet het geval is, kunnen we deze regisseursrol tijdelijk oppakken. Dit geldt voor onze aandachtswijken waar wij veel bezit hebben, en waar dit waardeverbetering en waarde stabiliteit van ons vastgoed oplevert.

Slim in je werk

We opereren zakelijk. Talis is efficiënt, effectief, financieel in balans en continu in ontwikkeling. We streven voortdurend naar kostenbeheersing, betere resultaten en efficiency. Via risicomanagement en scenariodenken anticiperen we beter op veranderingen in onze omgeving. Nog meer dan al het geval is, zien we een organisatie voor ons waarin medewerkers zich voortdurend willen ontwikkelen tot competente professionals, die graag en slim werken. In al deze opzichten is Talis een lerende organisatie. Daarom vinden we het belangrijk om elk jaar weer te kijken of we de juiste koers varen.

We beschrijven in de volgende hoofdstukken waar we staan en welke resultaten we voor elke ambitie in 2013 hebben bereikt.

2

De kant

van de klant

De klant staat bij Talis op nummer een. Klantinitiatieven vinden bij ons gehoor. We zoeken onze klanten ook op om te horen welke wensen en ideeën zij hebben, over hun woning en/of hun omgeving. We denken dat klanten die meedoen zich meer betrokken voelen. We streven daarom naar passende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroepen.

2.1 Resultaten in het kort

In 2013 heeft het verbeteren van de relatie met onze klanten centraal gestaan. Zo hebben we bijvoorbeeld flink ingezet op het meer betrekken van klanten bij onze werkzaamheden. We onderscheiden hierin drie niveaus:

- / Individuele klanten betrekken we onder meer bij groot onderhoud en nieuwbouw.
- / Met bewoners- en activiteitencommissies overleggen we over verbeteringen in complexen en woonomgeving.
- / Met het nieuwe huurdersplatform Accio bespreken we ons algemene beleid.

Resultaat bereik je niet alleen met ‘u vraagt, wij draaien’. Natuurlijk hebben wij ook een verantwoordelijkheid voor onze dienstverlening vanuit onze plicht als verhuurder en volkshuisvester. Klanttevredenheid staat hierbij centraal. Daarom hebben we in 2013 ons tweejaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd en hebben we onderzocht hoe tevreden onze klanten zijn over hun woning, de wijk waarin ze wonen en onze dienstverlening. Daarnaast hebben we verschillende bijzondere woonvormen onderzocht die passen bij de specifieke woonbehoefte van onze klanten.

2.2 Participatie

Onze huurders zijn klant van Talis op basis van de huurovereenkomst. Tegelijk zijn ze meer dan een consument. Als sociale verhuurder zijn wij sterk betrokken bij bewoners in de wijken waar we woningen hebben. We kennen vele actieve bewoners die iets willen betekenen voor hun buurt en voor andere bewoners in Nijmegen en Wijchen. Met hen werken we graag samen. Onder meer in werkgroepen, individuele contacten en bewonerscommissies. Zelfs bij onze beleidsontwikkeling is een groep huurders intensief betrokken. Deze actieve huurders zien we niet alleen als onze klanten, maar ook als onze partners.

Individuele klanten betrekken

Wij zijn benieuwd naar de ideeën van onze klanten, of het nu huurders van nieuwbouw of oudere woningen zijn. Vier inspirerende voorbeelden:

- / Voor de nieuwbouw van 24 woningen in de Valenciastraat (Nijmegen Waalsprong) konden bewoners zelf kiezen welk ontwerp de buitengevel zou krijgen. Ze hadden rechtstreeks contact met de architect van hun woningen én andere bewoners van de toekomstige straat. Op die manier kregen de bewoners nog voor ze in de Valenciastraat woonden, een band met hun buurt. In 2013 zijn de woningen gebouwd.
- / Bij groot onderhoud van woningen is de invloed van bewoners waardevol. In de Weezenhof en Meijhorst (Nijmegen) dachten huurders via een bewonersprojectgroep hierover mee. Ze waren medeverantwoordelijk voor beslissingen over bijvoorbeeld een scootmobielstalling en een groenplan. Onze klanten konden ideeën kwijt, en wij kregen volledige medewerking bij de uitvoering van het onderhoud.
- / In hoogbouw in Wijchen ging een team van Talis op huisbezoek bij onze huurders. We spraken met 83 procent van de bewoners. Het resultaat is dat we doelgericht aanpassingen konden doen aan het gebouw. We schakelden de politie en de gemeente in om problemen met de openbare orde aan te pakken. We gaan de resultaten in 2014 evalueren.
- / In het Karthuizerhof (Nijmegen) eindigde in 2013 een leefbaarheidsproject met de gemeente. Samen met bewoners hebben we het binnenterrein opnieuw ingericht. Er zijn voorzieningen gerealiseerd die het veiligheidsgevoel verhogen. Talis heeft in samenwerking met bewoners een kruidentuin gerealiseerd die zij zelf onderhouden.

Klantenpanels

In 2013 hebben we twee keer een klantenpanel georganiseerd. Op 7 februari 2013 is het eerste panel geweest, waarbij vijftien huurders met ons meedachten over het project social return. Op 20 juni was het tweede panel over het project 'Opgerommeld!', met acht huurders.

Bewoners- en activiteitencommissies

De bewonerscommissies in onze woongebouwen en -buurten zijn de 'ogen en oren' van Talis. In Wijchen en Nijmegen zijn vijftien bewonerscommissies actief met in totaal tachtig leden. Samen voerden we gesprekken over mogelijke verbeteringen in hun complex of buurt. Daarnaast had een aantal commissies scholing van de Woonbond. Zo namen commissies deel aan een cursus over verenigingen van eigenaren en waren er bijeenkomsten over de nieuwe Warmtewet. Bijzonder zijn de drie buurtpreventieteams in Wellenkamp, Zwanenveld en Meijhorst. Huurders en kopers werken vrijwillig samen met de wijkagent en wijkbeheerders aan een veilige woonomgeving.

We werken ook nauw samen met activiteitencommissies, met daarin 57 bewoners als bestuursleden. Deze commissies organiseren activiteiten voor hun complex of voor de wijk. Daarnaast werken zij samen met wijkbeheerders aan een schone, hele en veilige woonomgeving.

Wijkbudgetten

In 2013 begonnen we met experimenten waarin we wijkbudgetten inzetten voor leefbaarheid. In het voorjaar van 2013 zijn we gestart met 'Opgerommeld!'. In twee van de drie pilots leidde 'Opgerommeld!' tot mooie resultaten. We konden bewoners mobiliseren om samen de buurt aan te pakken, waarbij de bewoners zelf bepalen op welke manier.

Overzicht bewonerscommissies	
Naam	Aantal bestuursleden
Rivo Torto	5
Nedervoort	6
Hofmeester	6
Marktpad	4
Stijl 6 (Bachata Merenque Rueda)	3
Wellenkamp	9
Rentmeestercomplex	7
Thijmstraat	4
Maas Waalstate	7
Schaeck Mathonsingel	5
Leuvensbroek	5
Zwanenveld	5
De Feniks	4
Hunnerstaete	4
Buffelstraat	6

Overzicht activiteitencommissies	
Naam	Aantal bestuursleden
De Smient	7
Tilla	4
Hombergsehof	6
Hoefsetuin	8
Portiuncula	5
De Wellenkamp	9
Jadestraat	5
Aldenhof	5
Meijhorst	7

Huurdersplatform Accio

Accio is een huurdersplatform dat meedenkt en meepraat met Talis over beleid en organisatiebrede onderwerpen. Het platform bestaat uit minimaal veertien en maximaal dertig actieve, kundige en betrokken klanten van Talis. In 2013 kreeg het platform vorm, nadat een jaar eerder het idee hiervoor ontstond in het ParticipatieProject-team. Dit team bestond uit zes klanten en drie medewerkers van Talis. Accio is Latijns voor 'ik roep op'. In de nieuwe manier van samenwerken tussen Talis en haar klanten kunnen beide partijen elkaar 'oproepen' om in gesprek te gaan over voor hen belangrijke onderwerpen. Klanten dragen hiervoor suggesties aan op de jaarlijkse werkconferentie of via een ander kanaal. In 2013 organiseerde Talis samen met Accio die werkconferentie, waar negentig huurders op afkwamen.

Na een gedegen selectie door een onafhankelijke commissie hebben eind 2013 veertien Accio-leden hun handtekening gezet onder een samenwerkingsovereenkomst. Accio bestaat uit zeven mannen en zeven vrouwen, van uiteenlopende leeftijden, uit zowel Wijchen als Nijmegen. Het thema waarmee Accio gestart is, is het communicatiebeleid van Talis. Een onderwerp dat zowel bij de huurders als bij Talis leeft. Een spilduo van een bewoner en een communicatiespecialist bij Talis bereidde het voor door het schrijven van een startnotitie. Ze zorgden dat er een relevante vraagstelling was, kozen een passende werkvorm en nodigden de leden uit.

Accio heeft een eigen website die ook fungeert als communicatiekanaal voor de leden: www.platformaccio.nl

2.3 Klanttevredenheid

Wij vinden het belangrijk dat klanten tevreden zijn over hun woning, maar ook over hun woon-omgeving én over de dienstverlening van Talis. Om te peilen hoe tevreden de huurders zijn, voert

Talis regelmatig onderzoeken uit. De resultaten gebruiken we om de kwaliteit van bijvoorbeeld onderhouds- en leefbaarheidsprojecten te verbeteren. Ook leveren deze onderzoeken bepaalde inzichten op waarmee we onze dienstverlening nog klantgerichter kunnen maken. We nemen de klanttevredenheid structureel en op incidentele basis onder de loep.

Tevredenheid continu peilen

Structureel is het klanttevredenheidsonderzoek dat we iedere twee jaar onder onze huurders uitvoeren. Ook in 2013 is dit gedaan. Alle huurders kregen een brief om ze te informeren over het onderzoek. Ze konden via internet vragen beantwoorden over hun tevredenheid over de woning, de woonomgeving en de dienstverlening van Talis.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de huurders van Talis over het algemeen tevreden zijn. De woning kreeg een 7,3; de leefbaarheid in de wijk een 7,4; en onze dienstverlening een 7,2. Er zijn ook punten voor verbetering gekomen, zoals de klachtafhandeling. Hiervoor werd een 5,6 gegeven. De score is wel een kleine verbetering van 0,2 punten ten opzichte van het klanttevredenheidsonderzoek van 2011. Vanaf 2014 gaan we klantcontacten registreren om de klachtafhandeling nog verder te verbeteren. In 2015 meten we opnieuw. Dan kunnen we zien of onze inspanningen hebben geleid tot meer tevredenheid bij onze huurders.

Daarnaast meet Talis voortdurend de tevredenheid van klanten over onze werkwijze bij verhuur en mutaties en de afhandeling van reparatieverzoeken. Hiervoor worden maandelijks klanten benaderd: nieuwe huurders, huurders die hun contract hebben opgezegd en huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend. Talis doet dit onderzoek sinds 2010. Uit de meting blijkt dat nieuwe huurders structureel positiever zijn in hun beoordeling dan huurders die vertrekken. Ten aanzien van de tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken schommelt de tevredenheid steeds tussen de 7 en 7,2.

Klachtencommissie

Talis probeert klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan gebeuren dat zij niet tevreden zijn over de gang van zaken. Dan kunnen ze een klacht indienen. Dit gaat schriftelijk of digitaal via een formulier op de site van Talis. We bekijken op welke manier we het probleem kunnen oplossen. Als we er samen niet uitkomen, kan de huurder terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties. Dit is kosteloos. De Klachtencommissie Woningcorporaties is een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. De uitspraak van deze commissie is niet bindend, maar het is wel een zwaarwegend advies.

In totaal zijn er 17 klachten over Talis door de Klachtencommissie behandeld. Daarvan kwamen er 12 klachten in 2013 binnen en waren 5 een overloop uit 2012. Van de 17 klachten zijn er 7 uiteindelijk alsnog opgelost samen met Talis en was een uitspraak van de Klachtencommissie niet nodig. 4 klachten zijn ongegrond verklaard en 5 zijn er (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Over 1 klacht werd ter plaatste op de zitting overeenstemming bereikt en is uiteindelijk geen advies uitgebracht door de Klachtencommissie.

2.4 Verhuur

Talis verhuurt haar woningen via Entree. Entree is een samenwerkingsverband van twintig woningcorporaties die samen ruim 90.000 woningen in de regio Arnhem-Nijmegen verhuren.

Per 1 januari 2013 is de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht geworden. De verordening biedt een kader hoe de huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 664,66 (prijspeil 1 januari 2012) in de regio worden toegewezen. Ook staan er regels in over urgentie- en klachtenafhandeling. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige verordening zijn:

- / de invoer van het lotingmodel;
- / het behoud van meettijd;
- / 20 procent lokaal maatwerk;
- / bemiddeling van zorgwoningen door zorgaanbieders buiten het aanbodmodel om;
- / ‘liefde wordt beloofd’: Woningzoekenden die beiden een sociale huurwoning in Nederland leeg achterlaten bij verhuizing mogen hun meettijd optellen.

In 2013 heeft Talis 13 procent van de woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden via loting verhuurd. We doen dit met uitzondering van complexen waar ernstige leefbaarheidsproblematiek is. De gedachte hierachter is dat loten bij kan dragen aan een vitale mix van doelgroepen in een wijk, omdat op deze manier ook starters met minder meettijd de kans krijgen om een woning te bemachtigen.

Verhuurcijfers Wijchen

In Wijchen zijn in totaal 226 woningen via het hoofdmodel aangeboden waarvan 30 op basis van loting. Het aantal verhuringen ligt lager dan het aantal advertenties. Dit heeft er mee te maken dat niet alle woningen in één keer zijn verhuurd: daardoor hebben we er meermaals mee geadverteerd. Het verschil met Nijmegen is dat er in Wijchen veel minder nieuwbouwwoningen waren. Vanaf 2012 is er een daling te zien in het gemiddelde aantal reacties op een woning. Deze daling zet zich voort. Het aanbod van eengezinswoningen dat beschikbaar komt blijft laag. Alleen in Wijchen-Oost (centrum) neemt het aantal reacties toe; dit is een gewilde locatie en er is steeds minder aanbod. Wat verder opvalt is dat de gemiddelde inschrijftijd/woonduur niet veel is toegenomen, ondanks dat mensen deze hebben teruggekregen/behouden in 2013. Wellicht dat de doelgroep in Wijchen (met een inkomen tot maximaal € 34.229) minder vertegenwoordigd is dan in Nijmegen.

Wijchen			Gemiddeld aantal reacties		Gemiddeld benodigde inschrijftijd / woonduur in jaren	
Wijk	Verhuringen	Advertenties	2012	2013	2012	2013
Achterlo	27	28	110	82	10,1	12,8
Alverna	21	27	59	50	9,0	17,0
Balgoij	1		19	55	17,3	34,5
Niftrik		1	148		17,6	
Woezik-Veenhof	5	4	99	79	15,9	11,6
Wijchen-Noord	38	30	85	90	16,7	19,9
Centrum-Oost	25	32	80	109	16,3	14,8
Wijchen-Zuid	101	103	94	71	12,2	12,6
Saltshof	1	1	192	36		31
Totaal Wijchen	219	226	89	77	14,0	14,6

Verhuurcijfers Nijmegen

In Nijmegen zijn in totaal 517 woningen via het hoofdmodel aangeboden, waarvan 109 op basis van loting. Het aantal verhuringen ligt hoger dan de hoeveelheid advertenties. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat er opleveringen in de nieuwbouw waren waarbij diverse woningen in één advertentie stonden. Een voorbeeld is Castella in Bottendaal.

Het gemiddeld aantal reacties op een woning neemt na de dip van 2012 weer toe. Een verklaring kan zijn dat mensen eerder bereid zijn te verhuizen omdat zij hun inschrijftijd en woonduur behouden na verhuizing. Dat lijkt ook tot uiting te komen in de toename van de gemiddelde inschrijftijd en woonduur.

Nijmegen						
			Gemiddeld aantal reacties		Gemiddeld benodigde inschrijftijd / woonduur in jaren	
Wijk	Verhuringen	Advertenties	2012	2013	2012	2013
Centrum	11	13	115	203	11,6	18,9
Oud-Oost	93	32	176	220	13,7	15,1
Midden-Zuid	92	97	72	87	9,6	11,1
Zuidrand	138	118	98	141	12,2	14,8
Oud-West	35	28	107	155	10,1	15,9
Nieuw-West	81	71	83	120	12,0	12,4
Dukenburg	110	101	88	102	11,7	12,9
Lindholt	46	44	78	139	12,2	17,5
Noord	32	13	175	197	13,9	17,6
Totaal Nijmegen	638	517	95	129	11,6	13,7

Urgenties

Huurders in een woonnoodsituatie kunnen bij Talis een urgentieverklaring aanvragen. In 2013 heeft Talis in totaal 171 aanvragen in behandeling genomen. Dat is 20 procent minder dan in 2012. Het lijkt erop dat de gewijzigde huisvestingsverordening hieraan bijgedragen heeft. Mensen hebben hun meettijd teruggekregen en we verloten 15 procent van onze woningen. Van de 883 geadverteerde woningen heeft Talis er 340 aangeboden met voorrang voor urgenten. In totaal hebben 48 urgenten via Talis een woning gekregen in 2013. In 2012 waren dat er nog 76.

2.5 Bijzondere woonruimteverdeling en woonvormen

Bijzondere woonruimteverdeling

Binnen de regels van de woningtoewijzing heeft Talis de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Dit valt binnen het zogenaamde maatwerk. Talis zet het maatwerk in ten behoeve van het realiseren van vitale en duurzame wijken. Talis gebruikt de geboden 20 procent aan maatwerk daarom voor:

- / het stellen van criteria in verband met leefbaarheidsproblematiek;
- / bemiddeling van bijzondere doelgroepen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB);
- / bemiddeling van mantelzorgers;
- / bemiddeling van woningzoekenden naar een indicatiewoning;
- / de huisvesting van grote gezinnen.

In 2013 heeft Talis 95 woningen aangeboden via maatwerk. Verder heeft Talis een aantal woningen benoemd dat buiten het aanbodmodel wordt toegewezen, zogenaamde zorgwoningen.

Initiatieven bijzondere woonvormen

Door op creatieve manieren te kijken naar mogelijkheden voor vernieuwing en verbetering kunnen we nog scherper aansluiten bij specifieke woonwensen en –behoeften van huurders. Talis zoekt daarbij altijd naar samenwerking met andere partijen en betreft waar mogelijk de bewoners zelf. We geven hier vijf voorbeelden.

Bijzondere woonvormen	
Initiatief	Omschrijving
Vossenpels	Collectief particulier opdrachtgeverschap in twee projecten in Vossenpels (Waalsprong, Nijmegen). Dit zijn twee groepen toekomstige bewoners die ieder op hun eigen manier duurzaam willen bouwen: ecologische woongroep Iewan en Meergeneratie Woonproject Nijmegen. In 2013 zijn de haalbaarheidsonderzoeken afgerond en de eerste contracten getekend. Start bouw is in 2014.
Thuishuis	Kleinschalige woonvorm voor vijf tot zeven bewoners in de leeftijdscategorie 60+, die alleenstaand zijn en niet alleen willen wonen en/of dreigen te vereenzamen. In 2013 zijn we gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid van het realiseren van een dergelijke woonvorm.
Compass	Jongeren in Wijchen met veel persoonlijke problemen kunnen na een verblijf in een trainingshuis doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Met ProPersona voerden we gesprekken over het huisvesten van hun cliënten. Dit geven we in 2014 verder vorm.
Tijdelijk Wonen	We hebben in samenwerking met de gemeente Nijmegen en R75 en NIM het project Tijdelijk Wonen gestart voor de opvang van zwerfjongeren. Dit project is gestart vanuit de Ketten van Kansen van de samenwerkende KR8-corporaties.
Mantelzorgunit	In samenwerking met de gemeente Nijmegen hebben we de plaatsing van een mantelzorgunit onderzocht. Er is werving gestart om een geschikte huurder te vinden. Dit heeft nog niet geleid tot daadwerkelijke plaatsing.

Woonservicegebieden

Door demografische ontwikkelingen gaat de groep ouderen die zelfstandig woont en zorg nodig heeft verder toenemen. Voor deze huurders is het belangrijk dat zij dicht bij zorg- en welzijnsvoorzieningen wonen. Talis werkt samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartijen aan het ontwikkelen van zogenaamde woonservicegebieden. Het idee van een woonservicegebied is dat bewoners prettig en veilig wonen in hun eigen wijk. Bovendien is er nadrukkelijk aandacht voor het ontwikkelen van het sociale netwerk van bewoners. In Wijchen zijn drie van deze gebieden gepland.

In Wijchen-Zuid overleggen gemeente, zorgaanbieder LuciVer en Talis over de toekomstige werkwijze en aanbidding van een woonservicegebied die aansluit bij actuele ontwikkelingen. Dit is van belang om de senioren actief onderdeel te laten uitmaken van de samenleving. In Nijmegen is Talis samen met de gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders actief om woonservicegebieden te realiseren in Dukenburg, Nijmegen-West en de Waalsprong. Het streven is om hier samen een volledig pakket van wonen, welzijn en zorg aan te kunnen bieden. Ook hier is het uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk in hun wijk moeten kunnen blijven wonen, ook als ze minder mobiel worden of andere beperkingen krijgen. Het is belangrijk dat voor mensen die niet (meer) de regie over het eigen leven kunnen voeren kleinschalige woonvormen beschikbaar zijn in de wijk. Bijvoorbeeld voor dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking.

2.6 Een eigen huis (eigendomsvormen)

In 2013 is Talis onveranderd doorgedaan met het label 'Een eigen huis'. Hiermee biedt Talis aan koopstarters de mogelijkheid om een eigen woning te bezitten. Voor veel huurders en starters is de stap naar een koopwoning door aangescherpte financieringsregels namelijk niet haalbaar, terwijl ze ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. 'Een eigen huis' stelt deze groep mensen in staat om wel eigenaar van een woning te zijn. Ze kunnen een woning met korting kopen.

De koopvormen die Talis aanbiedt hebben we in 2013 geëvalueerd. Binnen 'Een eigen huis' voeren we de Starters Renteregeling en Koopgarant. Beide producten voldoen nog steeds aan de doelstellingen die we in 2009 hebben gesteld. Kijkend naar het nieuwe ondernemingsplan passen deze producten goed bij de ambities van Talis. Het overgrote deel van de verkochte woningen is verkocht aan de primaire doelgroep van Talis, met een inkomen tot € 34.229.

Starters Renteregeling

In 2013 is er door kopers nauwelijks gebruik gemaakt van deze financieringsvorm. Mogelijk was de introductie van de starterslening van de gemeente Nijmegen een oorzaak, maar van het aantal verkochte woningen van Talis zijn er ook maar 2 met deze gemeentelijke lening verkocht. Talis heeft in 2013 in totaal 47 woningen regulier verkocht, waarvan er 3 woningen zijn verkocht met de Starters Renteregeling. In 2014 zetten we deze regeling nog voort en monitoren we wederom hoeveel woningen hiermee verkocht worden. Mocht de daling een blijvende zijn, zullen we een besluit nemen of dit product nog toegevoegde waarde heeft.

Koopgarant

De verkopen met Koopgarant verlopen onverminderd goed. Ondanks de dalende huizenprijzen is het voor potentiële kopers lastiger geworden om een hypotheek te krijgen, zijn de maandelijkse lasten hoger en moeten ze meer eigen geld inbrengen. Met dit product leveren wij een bijdrage aan betaalbaarheid en zekerheid van koopwoningen voor kopers. In 2013 werden 69 woningen met deze tussenvorm verkocht.

Complexgewijze verkoop

In 2013 heeft Talis een marktonderzoek uitgevoerd tegen de achtergrond van het voorgenomen beleid om tot complexgewijze verkoop over te gaan. Hieruit konden we concluderen dat in de huidige marktsituatie de gewenste resultaten niet te realiseren zijn. Het voorgenomen beleid is hierdoor in heroverweging genomen.

3

Gek

op je plek

Klanten wonen op een prettige plek. Nu en in de toekomst. We willen dat de woning goed is. We bieden nog meer dan voorheen passende en betaalbare woningen voor onze doelgroepen, met meer differentiatie. Energiemaatregelen vormen een middel om woningen zowel toekomstbestendiger als betaalbaarder te maken. Bovendien streven we een vitale woonomgeving na, waarin leefbaarheid en participatie een groot goed vormen. In oude en nieuw te ontwikkelen wijken, zoals in de Waalsprong. We ambiëren een gevarieerde samenstelling van woningen en bewoners. In een prettige omgeving zetten klanten zich in voor de wijk. Wij vinden dat zowel de woning als de woonomgeving moet voldoen aan 'schoon-heel-veilig'. Dit zien wij al een basisvoorwaarde voor een vitale en duurzame leefgemeenschap.

3.1 Resultaten in het kort

Talis heeft in 2013 flink geïnvesteerd in haar woningvoorraad om daarmee de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Zo zijn ruim tweehonderd zonnepanelen op verzoek van bewoners neergelegd, hebben na-isolaties plaatsgevonden en is er nadrukkelijk aandacht geweest voor asbestsaneringen. Maar ook in de wijk heeft Talis veel gedaan. Zo zijn wijkbeheerders en wijkadviseurs zichtbaar in de wijk en zijn diverse projecten samen met bewoners en andere partijen gestart.

3.2 Samenstelling woningvoorraad

Samen met andere corporaties voorziet Talis in woningen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Dit geldt voor zowel huidige huurders als voor woningzoekenden. Voor een goed functionerende woningmarkt zijn verbindingen belangrijk: op lokaal, regionaal en nationaal niveau. Om goed aan te kunnen sluiten bij de behoefte, werkt Talis onder meer nauw samen met de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Gezamenlijk bepalen we de woonopgave. Hiervoor hebben we prestatieovereenkomsten opgesteld met afspraken op het terrein van wonen. Bijvoorbeeld over onderwerpen als bouwproductie, leefbaarheid en wonen met zorg. Ook hebben we afspraken gemaakt over het aantal bereikbare woningen. Dit zijn de woningen met een lage huurprijs, zodat deze beschikbaar zijn voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Woning naar huurprijs

Eind 2013 had 86 procent van de woningen van Talis in Nijmegen een huurprijs tot € 574,35 en 95 procent van de woningen een huurprijs tot € 681,02. Hiermee neemt Talis respectievelijk circa 45 procent en circa 10 procent van het totaal aantal woningen waarover afspraken met de gemeente zijn gemaakt voor haar rekening.

Eind 2013 had 89 procent van de woningen van Talis in Wijchen een huurprijs tot € 574,35 en 99 procent van de woningen een huurprijs tot € 681,02.

Huurprijscategorie	Nijmegen	Wijchen
Tot € 574,35	86%	89%
Tussen € 574,35 en € 681,02	9%	10%
Boven liberalisatiegrens	5%	1%

Huurprijsbeleid

Ieder jaar actualiseert Talis haar huurprijsbeleid. We voeren jaarlijks huurverhoging door op basis van de nieuwe kaders. De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn:

- / Het bereikbaar houden van voldoende woningen voor de primaire doelgroep;
- / Een goede verhuurbaarheid van onze woningen nu en in de toekomst;
- / Een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding bewerkstelligen;
- / Het waarborgen van de financiële continuïteit van onze organisatie.

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is Talis gehouden aan diverse wetten en regelingen, zoals het Burgerlijk Wetboek, het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten. Talis hanteert daarnaast de volgende aanvullende voorwaarden:

- / Voor sloop aangewezen woningen krijgen geen huurverhoging, zowel voor reguliere (nog) zittende bewoners als voor mensen met een tijdelijk contract.
- / Huishoudens in wisselwoningen krijgen geen huurverhoging.
- / Nieuwbouwwoningen gaan mee met de reguliere huurverhoging per 1 juli, tenzij afzonderlijke afspraken zijn gemaakt.

In het in 2013 afgesloten landelijke Woonakkoord is een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige sociale huurwoningen opgenomen. Deze is bedoeld om het scheefwonen tegen te gaan. Huishoudens met een hoog inkomen krijgen een hogere huurverhoging. Zo gaan ze een huur betalen die richting de maximaal redelijke huurprijs is en wordt de prijs-kwaliteitverhouding in evenwicht gebracht. Op deze wijze is er alleen 'subsidie' voor huishoudens met een inkomen onder € 34.229. De inkomensafhankelijke huurverhoging is ook een instrument om extra middelen te genereren voor de verhuurderheffing.

Door administratieve problemen bij de Belastingdienst heeft Talis dit jaar over het merendeel van haar bezit geen inkomensverklaringen ontvangen. Daarom kregen alle huishoudens in een sociale huurwoning in 2013 een huurverhoging van 4 procent, waarbij rekening werd gehouden met de huurtoeslaggrens van € 681,02.

Voor geliberaliseerde woningen is Talis niet gehouden aan wettelijke regelingen. Dit zijn woningen met een huurprijs die boven de huurtoeslaggrens ligt. Hier kunnen we de huurverhogingspercentages zelf bepalen. Gemiddeld bedraagt de huurverhoging van de geliberaliseerde contracten 2,5 procent.

Aanpak van huurachterstanden

Huurachterstanden vormen een structureel probleem voor woningcorporaties. Ook voor Talis.

In 2013 zijn de achterstanden toegenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. Talis wil grip houden op betalingsachterstanden door:

- / In overleg met huurders preventief te verwijzen en/of aan te melden voor (schuld)hulpverlening.
- / Tijdig in contact te treden met huurders die betaalachterstanden hebben. Het contact proberen we te behouden.
- / Samen met huurders op zoek te gaan naar structurele oplossingen voor hun betalingsproblematiek. De persoonlijke aanpak staat daarbij voorop.
- / Nog meer de samenwerking te zoeken met (schuld)hulpverlening, gemeente en bewindvoerders.
- / Passende betalingsregelingen aan te bieden.

Financiële cijfers verhuur (bedragen in euro's)						
Huurincasso	2013			2012		
	Aantal	Bedrag x 1.000	Gemiddeld	Aantal	Bedrag x 1.000	Gemiddeld
Huurachterstand zittend	1.346	1.529	1.148	1.336	1.277	956
Achterstand vertrokken	226	593	2.612	255	404	1.584
Afgeboekt	504	249	493	520	245	471
Deurwaarder	400	1.720	4.313	352	871	2.474
Vooruitbetalingen	1.552	834	433	1.403	404	288

Deurwaarderstraject

Het komt voor dat huurders die betalingsproblemen hebben geen hulp willen accepteren of afspraken structureel niet nakomen. Soms rest Talis niets anders dan over te gaan tot een gerechtelijk traject.

In 2013 nam het aantal keren dat we een deurwaarder inschakelden toe met 48: 400 ten opzichte van 352 in 2012. Na een verkregen vonnis zal Talis alles in het werk stellen om niet tot uitvoering over te gaan. We kunnen een vonnis bijvoorbeeld inzetten om de huurder met dwang en drang te bewegen alsnog een hulpverleningstraject te accepteren. Ondanks een ruimhartig huurincasso-beleid blijkt dat sommige huurders niet geholpen willen worden. Ontruiming en zullen in dergelijke gevallen nodig blijven. In 2013 waren dat er 26.

Vastgoed naar type

Type	Nijmegen	Wijchen	Totaal
Appartement	5.308	1.341	6.649
Benedenwoning	88	103	191
Bovenwoning	111	189	300
Eindwoning	27	21	48
Groepswoning	43		43
Hoekwoning	919	814	1.733
Kamer	16		16
Karakterpand	8		8
Maisonnette	360		360
Tussenwoning	2.616	1.591	4.207
Twee-onder-een-kap	68	278	346
Vrijstaand	4	2	6
<i>/Subtotaal woningen</i>	<i>9.568</i>	<i>4.339</i>	<i>13.907</i>
Bergruimte	4		4
Kantoor	24		24
Maatschappelijk vastgoed*	111	127	238
Winkel	17		17
<i>/Subtotaal BOG</i>	<i>156</i>	<i>127</i>	<i>283</i>
Garage	774	74	848
Grond		1	1
Parkeerplaats	630	178	808
Stalling	141	26	167
<i>/Subtotaal parkeren</i>	<i>1.545</i>	<i>279</i>	<i>1.824</i>
Overig**	25	11	36
<i>/Subtotaal overig</i>	<i>25</i>	<i>11</i>	<i>36</i>
Totaal	11.294	4.756	16.050

* Aantal plaatsen
** Opstelplaatsen, antennes, etc.

3.3 Nieuwbouw

Het verhuizen naar nieuwbouw biedt onze klanten (huidige of nieuwe) de mogelijkheid om een nieuwe woning te betrekken die mogelijk meer voldoet aan hun woonbehoefte. Voor Talis biedt het de mogelijkheid om de woningvoorraad te verversen. We investeren bij nieuwbouwprojecten niet alleen in grond en stenen, maar ook in participatie van bewoners. Zo leggen we een fundament voor een leefbare wijk, ook op de langere termijn. Hieronder is een overzicht opgenomen van opgeleverde nieuwbouwwoningen en grondaankopen in 2013.

In 2013 zijn de volgende projecten opgeleverd:

Nieuwbouw Nijmegen

/ 60 sociale huurappartementen inclusief ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen in het centrum van Nijmegen uit het plan Dobbelman Castellatoren. We verhuren 6 appartementen aan cliënten

met een lichamelijke beperking die begeleiding nodig hebben. Daarnaast zijn er binnen dit project ook 3 maatschappelijke ruimtes gecreëerd die door zorg- en welzijnspartijen worden gehuurd als kantoorruimte.

- / 24 sociale eengezinswoningen in Laauwik Zuid uit het plan Valenciastraat. 4 van de woningen zijn levensloopbestendig.

Nieuwbouw Wijchen

- / 23 sociale eengezinswoningen uit het plan Huurlingsedam.
- / 7 sociale koopwoningen uit het plan Huurlingsedam. De woningen zijn verkocht onder het principe van Koopgarant.

Grondaankopen Nijmegen

- / Grond voor de ontwikkeling van 22 sociale huurappartementen in het project Toledostraat.
- / Grond voor de ontwikkeling van 24 woningen voor woongroep Iewan (Initiatiefgroep Ecologisch Wonen Arnhem Nijmegen) in het project Vossenpels in het ontwikkelingsgebied Plantjevlag te Lent.
- / Grond voor de ontwikkeling van 40 woningen voor woongroep MWN (Meergeneratie Woonproject Nijmegen) in het project Vossenpels in het ontwikkelingsgebied Plantjevlag te Lent.

Grondaankopen Wijchen

- / Grond voor de realisatie van 4 huurwoningen en 5 koopwoningen in het project Huurlingsedam.

3.4 Kwaliteit van woningen

Talis vindt het belangrijk dat haar woningen van voldoende kwaliteit zijn. Daarom investeren we in onze woningvoorraad. Dit zorgt ervoor dat de functionaliteit en veiligheid van de woningen op peil blijft, en ook de waarde ervan behouden blijft. De energetische kwaliteit heeft al enkele jaren onze aandacht. Bij planmatig onderhoud aan gevels brengen we de woningen naar betere energielabels. In 2013 kwam daar het asbestveilig maken van woningen bij. We verbeteren ook de kwaliteit van badkamers, toiletten en keukens. Jaarlijks voeren we nu projectmatig badkamervernieuwingen uit. In 2013 is net als vorige jaren aansluiting gezocht bij het strategisch vastgoedbeleid. Onderhoudsscenario's moeten passen bij de exploitatiekeuzes die Talis voor complexen maakt. Daarnaast zijn er financiële randvoorwaarden. Voor onderhoud zijn dit normeringen. Voor investeringen zijn dit rendements-eisen.

Onderhoud

Ons onderhoudsbudget verdelen we over drie hoofdprocessen:

- / Planmatig onderhoud;
- / Investerings in bestaand bezit;
- / Dagelijks- en mutatieonderhoud.

Onder planmatig onderhoud verstaan we het periodieke instandhoudingsonderhoud. De investeringen in bestaand bezit bestaan uit renovaties, grootonderhoudsprojecten, energiemaatregelen en strategische ingrepen. Dagelijks- en mutatieonderhoud bestaat uit reparatieverzoeken (bijvoorbeeld na een klacht) en mutatieonderhoud bij een wisseling van huurders.

Planmatig onderhoud

Het oorspronkelijke budget voor 2013 voor planmatig onderhoud was € 18,1 miljoen. In de loop van het jaar pasten we dit aan naar € 18,8 miljoen. Dankzij slimmere manieren van werken, zoals anders omgaan

met aanbestedingen en een efficiëntere inkoop, hebben we in 2013 meer projecten uitgevoerd, dan wel in uitvoering genomen. Daarnaast wilden we optimaal gebruik maken van de tijdelijke regeling btw-korting en de huidige marktomstandigheden. Verder wilden we tempo maken met de asbestsaneringen. Door de extra projecten zijn de uitgaven van planmatig onderhoud ten opzichte van 2012 toegenomen met € 3,5 miljoen.

De belangrijkste projecten in 2013 waren:

- / gevelvernieuwing met asbestsanering in de Jadestraat (Nijmegen),
- / gevelonderhoud Zwanenveld en Benedenstad (Nijmegen),
- / extra groot onderhoud van keukens, badkamers en daken in de Ringlaan (Wijchen).

Enkele projecten lopen door tot maart 2014, de oorspronkelijke einddatum van de btw-korting. Pas later in 2013 heeft het Rijk deze datum verschoven naar eind 2014. De werkelijke realisatie bedraagt in 2013 € 18,1 miljoen.

Investerings in bestaand bezit

De investeringen in bestaand bezit kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Groot onderhoud Weezenhof	€ 9,6 miljoen
Na-isolatie	€ 2,9 miljoen
Strategische maatregelen	€ 0,3 miljoen
Overige investeringen	€ 0,3 miljoen
Totaal	€ 13,1 miljoen

Dagelijks- en mutatieonderhoud

Talis heeft in 2013 bijna 12.500 reparatieverzoeken ontvangen. Onze eigen onderhoudsdienst voert deze reparatieverzoeken grotendeels zelf uit. Deze dienst is onderdeel van het team voor dagelijks- & mutatieonderhoud (DMO).

In de onderhoudsdienst werken veertien technische vaklieden. Grotere en meer complexe of specifieke reparatieverzoeken besteden we bij voorkeur uit aan één van de vaste externe ketenpartners. In 2013 bedroegen de gemiddelde kosten voor het uitvoeren van een reparatieverzoek € 218.

Daarnaast zijn onder regie van team DMO bij ruim 1.100 mutaties reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Deze reparatiewerkzaamheden laten we in principe altijd door vaste ketenpartners uitvoeren. Werkzaamheden vanuit het servicefonds (zie volgende kopje) voert de eigen onderhoudsdienst nagenoeg altijd uit. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen € 2.349.

Verder zijn in 2013 bij mutatie en reparatieverzoeken 187 badkamer- en 238 keukenrenovaties uitgevoerd voor een totaalbedrag van circa € 1,7 miljoen. Er is hierbij een duidelijke trend te zien: zittende huurders vragen steeds vaker om vervanging van badkamers en keukens.

Aan asbestsaneringen heeft team DMO in 2013 ruim € 1,4 miljoen besteed. De bestedingen voor asbest vallen door aangescherpte regelgeving en asbestbeleid in 2013 hoger uit dan begroot.

Servicefonds

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in de woning. Huurders die dergelijke werkzaamheden niet zelf willen of kunnen uitvoeren, kunnen voor € 3,60 per maand een serviceabonnement afsluiten en daarmee ook het zogenaamde huurdersonderhoud aan Talis uitbesteden. Ruim 9.500 huishoudens zijn lid van het servicefonds. In 2013 is een onderzoek naar de dekkinggraad

van het servicefonds afgerond. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat een stijging van € 1,35 per maand gerechtvaardigd is om de service kostendekkend te maken. Het nieuwe tarief van € 4,95 per maand gaat op 1 januari 2014 in.

Asbest

Onze inspanningen richten zich op het creëren van vitale en duurzame leefgemeenschappen. In de rol van verhuurder streeft Talis naar een goed woonklimaat. In de rol van werkgever naar een goede werkomgeving. De gezondheid en veiligheid van klanten, medewerkers en derden (zoals aannemers) staat daarbij voorop. Omdat asbest risico's voor de gezondheid kan opleveren, neemt Talis haar verantwoordelijkheid om op een goede manier asbesthoudend materiaal uit haar woningen te verwijderen. In 2013 zijn daarom het asbestbeleid en beheerplan geactualiseerd. Talis streeft ernaar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben, om daarmee gezondheidsrisico's voor klanten, medewerkers en derden in woon- en werkomgeving te beperken. In 2013 hebben we ruim € 5 miljoen uitgegeven aan asbestsaneringen.

De ambities van Talis zijn gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Wanneer deze worden aangescherpt, passen we het beleid hierop aan. Dit kan consequenties hebben voor de doelstelling van het asbestbeleid van Talis. Tevens actualiseren we het asbestbeleid periodiek. Bij deze periodieke actualisatie van het beleid nemen we de dan geldende wet- en regelgeving in ogenschouw.

In het kader van kennisdeling hebben we een bijeenkomst georganiseerd voor collegacorporaties over onze aanpak. We zijn in 2013 ook gestart met een communicatiepilot. Al onze huurders van woningen met een bouwjaar van voor 1994 krijgen in 2014 een meterkastkaart met informatie over de mogelijke asbestsituatie in hun woning.

Veiligheid

Veiligheid van onze woningen heeft in 2013 nadrukkelijk onze aandacht gehad. Niet alleen als het gaat om asbest, maar ook bijvoorbeeld brandpreventie. We deden veiligheidsonderzoeken in portiekflats en zorgcomplexen. Als gevolg van deze onderzoeken zijn in 2013 circa 400 portiekflats brandveilig gemaakt. De overige maatregelen volgen zodra de onderzoeken zijn afgerond. In nieuwbouwcomplexen onderzochten we kunststof gasleidingen. De aanpak van de gasleidingen in nieuwbouwwoningen zal medio 2014 gereed zijn.

Naar aanleiding van incidenten bij een dakrenovatie in Wijchen is ook de aandacht voor rookgasafvoeren van cv-installaties sterk verhoogd. Dit zal niet leiden tot grote investeringen of onderhouds uitgaven, maar wel tot betere werkprocedures en extra controles van werkzaamheden.

In 2013 bleek dat de toepassing van pur voor vloerisolatie van woningen tot gezondheidsklachten kan leiden. Hoewel er geen verbod komt het toe te passen, heeft Talis besloten het gebruik van pur te stoppen. Zodra de toepassingsvoorschriften zijn aangescherpt bekijken we opnieuw of we deze manier van isoleren willen gebruiken.

3.5 Energie en duurzaamheid

Energiebesparing pakken we op twee manieren structureel aan:

- / isolatieprogramma bij planmatig onderhoud en renovaties;
- / vervanging collectief gestookte verwarmingsinstallaties door individuele cv-installaties in appartementencomplexen.

Na-isolatie

In na-isolatie van woningen investeerden we in 2013 circa € 2,9 miljoen. De energielabels komen hiermee bij planmatig onderhoud op label C. Eind 2013 was 70 procent van ons woningbezit op label C of hoger. We voeren de maatregelen uit zonder deze kosten door te berekenen aan de zittende huurders. Dit voorkomt vertraging bij de uitvoering. Wel verhogen we de streefhuren van de aangepakte woningen. In 2013 hebben we het beleid gewijzigd en voeren we dit ook uit bij woningen waarvan de economische levensduur korter is dan tien jaar. We zetten zo veel mogelijk in op verbetering B of waar mogelijk label A. Onze keuze om bij renovaties en groot onderhoud naar een hoger label te gaan, past binnen het nieuwe convenant dat onze sector heeft afgesloten: in 2021 gemiddeld label B.

Terugdringen energieverbruik en CO₂-uitstoot

Bij ruim 250 woningen is de cv-ketel vervangen door een hr-ketel. Hiermee kunnen we de uitstoot van CO₂ met 43 ton verminderen. Ook is er in 2013 gewerkt aan het ombouwen van het collectieve verwarmingssysteem in complex Weezenhof naar individuele cv-ketels. Bij dit project, dat was gestart in 2012, zijn circa 50 cv-ketels geïnstalleerd. Huurders regelen er nu hun eigen warmte. Dit levert een enorme verbetering van het comfort op en ook een energiebesparing van circa 15 procent. In veel gevallen wordt hiermee ook een energielabelsprong gemaakt.

'De knop om'

In 2013 zijn de voorbereidingen van het pilotproject 'De knop om' in de wijk Neerbosch-Oost verder uitgewerkt. Bewoners gaan elkaar helpen met het besparen van energie door bewust te worden van hun (energie) gedrag. Dat is goed voor het milieu én goed voor de portemonnee. Er zijn 9 energie-ambassadeurs benoemd die 3 trainingen hebben gevolgd: twee rondom energiebesparing en een rondom motiverende gespreksvoering. Er hebben zich inmiddels 34 bewoners aangemeld. In 2014 gaat het project van start. Het project is een samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties Talis, Standvast Wonen, De Gemeenschap en Portaal.

Zonnepanelen

Op een drietal complexen hebben we in 2013 op verzoek van de bewoners zonnepanelen geplaatst. Het gaat om de Kastanjehof waar 75 panelen zijn geplaatst, de Thijmstraat waar 120 panelen zijn geplaatst en de Van Peltlaan is voorzien van 32 panelen. Ze wekken stroom op voor gebruik in de algemene voorzieningen. Het gaat om pilotprojecten, waarbij samenwerking met bewoners een vereiste is. Talis heeft voor de projecten een subsidie van de gemeente ontvangen. Bij de plaatsing is samengewerkt met Breed. Door het plaatsen van de zonnepanelen verlagen we de woonlasten van de huurders en boden we leerwerktrajecten aan (social return).

Duurzaamheid

Talis heeft in KR8-verband, samen met de G5-corporaties, twintig regiogemeenten en bouwende partijen Het Groene Akkoord ondertekend. Afsproken is dat de partijen op hoofdlijnen gaan sturen en de komende twee jaar onderzoeken of er één gezamenlijke taal voor duurzaam bouwen en renoveren mogelijk is, te weten de systematiek van GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. Talis heeft in 2013 een afstudeeronderzoek laten uitvoeren naar de vraag in hoeverre GPR een geschikte methodiek is voor renovatieprojecten. Hiervoor is een berekening gemaakt die inzicht geeft in de duurzaamheid van het complex de Weezenhof. Daarnaast heeft Talis een berekening gemaakt voor een nieuwbouwproject en ervaring opgedaan om GPR mee te nemen als beoordelingscriterium in een aanbesteding. Met deze berekeningen heeft Talis verder inzicht gekregen in de mogelijkheden van de systematiek. Om te bepalen in hoeverre GPR tot standaard kan worden gemaakt, doen we verdere ervaring op in 2014.

Energiebesparingsmonitor

Branchevereniging Aedes brengt elk jaar de voortgang van de sector op het gebied van energiebesparing in kaart. Dit gebeurt via de Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE). SHAERE is de officiële monitor van het Convenant Energiebesparing Huursector. Het geeft inzicht in onder andere het totale energieverbruik, CO2-uitstoot, de gemiddelde Energie Index (EI) en het gemiddelde label van de deelnemende woningcorporaties. Om de voortgang in 2013 te meten zijn de gegevens gebruikt van de corporaties die zowel in 2012 als in 2013 gegevens aanleverden. Deze corporaties bezitten samen ruim een miljoen woningen. Talis werkt mee aan deze monitoring. Op de website van Aedes staat de rapportage.

3.6 Zichtbaarheid in de wijk

Talis geeft uitvoering aan haar kerntaak: het bouwen, verhuren en onderhouden van sociale huurwoningen voor mensen met een smalle portemonnee. Maar daarnaast doen we meer. We hebben een unieke positie in de wijk. We kennen veel bewoners en werken daarom samen met actieve bewoners die iets willen betekenen voor hun buurt en voor andere bewoners in Nijmegen en Wijchen. Deze actieve huurders zijn onze klanten én onze partners. We hebben een direct belang bij tevreden en actieve huurders die lief en leed met elkaar willen delen. Een goede relatie met mensen in de buurt is net zo belangrijk voor de waarde van een woning als de locatie. Daarom investeren wij niet alleen in onze woningen, maar ook in bewoners in Wijchen en Nijmegen. Onze rol hierin verschuift wel. Daar waar mensen in staat zijn om zelf ideeën te bedenken, te realiseren en elkaar te helpen; stimuleren en ondersteunen wij dat op de achtergrond. We zijn op straat herkenbaar en makkelijk aanspreekbaar. En luisteren naar het verhaal achter de vraag. Dat is belangrijk: als het gaat over de tevredenheid van het wonen is de bewoner immers zelf de deskundige, niet de professional. We leren van elkaar.

Sociaal beheer

Talis vindt het van belang om in de wijk actief te zijn en zichtbaar te zijn voor huurders. Daarom werken we met teams voor sociaal beheer die zijn verdeeld over ons woningbezit in Wijchen en Nijmegen. In Wijchen zijn twee teams actief, in Nijmegen vier.

De belangrijkste activiteiten voor sociaal beheer zijn:

- / Woonoverlast en woonfraude;
- / Zorgtrajecten voor kwetsbare bewoners;
- / Ondersteunen ideeën van bewoners voor de verbetering van het woonklimaat;
- / Schone, hele en veilige woonomgeving;
- / Samenwerken met bewoners- en activiteitencommissies;
- / Faciliteren van participatie van huurders bij groot onderhoud en nieuwbouw.

Wijkbeheerder en wijkadviseur

De wijkbeheerder is dagelijks 'op straat' zichtbaar aanwezig. Hij maakt contact met bewoners met als doel dat de bewoners proberen hun problemen zelf op te lossen. Zijn problemen te ingewikkeld, dan komt de wijkadviseur in beeld. De wijkbeheerder en wijkadviseur werken nauw samen met welzijns- werkers, hulpverleners, zorgverleners, wijkagenten en medewerkers van de gemeente. Door een goed functionerend netwerk van professionals pikken we signalen van bewoners snel op. Via convenanten hebben we afspraken gemaakt met de gemeenten Wijchen en Nijmegen over privacybescherming en het uitwisselen van persoonsgegevens.

Samenwerking

De leden van onze wijkteams in Wijchen werken actief samen met de Veiliger Wijkteams, het Lokaal Zorgnetwerk, politie en het Fact-team rondom zorgtrajecten voor jongeren. In Nijmegen participeren wij in de regieteams. Wij maken geen vast onderdeel uit van de sociale wijkteams. Wel geven de wijkbeheerders signalen uit de wijk door aan de sociale wijkteams en zijn wij op afroep beschikbaar. In Nijmegen waren in 2013 sociale wijkteams actief in Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Nijmegen-Noord.

Visiedocument Lindenholt

Wij zijn ambassadeur voor Lindenholt. Dit is afgesproken in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Als ambassadeur hebben we in 2013 een visiedocument opgesteld, samen met andere corporaties en de gemeente. Stichting MAAT is betrokken bij het ontwikkelen van de notitie. We hebben inmiddels projecten uit de visie in gang gezet:

- / ouder worden in Lindenholt;
- / afstemming leefbaarheidsprojecten;
- / integraal wijkbeheer;
- / projecten rond de verkoop van woningen.

'Opperommeld!'

Met het project 'Opperommeld!' willen we bewoners optrommelen om samen de buurt mooier, schoner en veiliger te maken. Het idee ontstaat uit twee signalen die luid, duidelijk en steeds vaker klinken. Bewoners uit verschillende wijken klagen over rommel en een onveilig gevoel in de buurt. Wijkbeheerders van Talis vinden het lastig bewoners te betrekken bij het schoon, heel en veilig houden van de omgeving. We startten in 2013 met twee succesvolle pilots in De Meijhorst en Zwanenveld. 'Opperommeld!' is een antwoord op sluimerende leefbaarheidsproblemen door bewoners op een andere manier te activeren. Ze nemen samen verantwoordelijkheid voor een fijne leefomgeving. Het project spreekt nieuwe groepen aan en maakt leefregels op een betere manier duidelijk. In De Meijhorst richtten bewoners bijvoorbeeld een zwerfvuilteam op en organiseerden een bijeenkomst op straat.

Verder borduurde het 'tuinenproject' voort op wat in gang was gezet. Met een vierkoppig projectteam bezochten we alle bewoners (huurders en kopers) in het kader van onderhoud van tuin en achterpad. Goed onderhoud belonen we met bloembollen. Is de tuin niet in orde, dan spreken we bewoners aan of, in het ergste geval, nemen we maatregelen. Maar het doel is breder: we zetten het tuinenproject in als middel om ons beleid vorm te geven. We willen een bijdrage leveren aan het faciliteren van een 'vitale en duurzame leefgemeenschap'. Als we dan toch op bezoek komen, willen we graag nader kennis maken en mensen stimuleren tot vrijwilligerswerk in de buurt. We focussen op het leggen van verbindingen tussen bewoners onderling en eventueel tussen bewoners en hulpverleners. Medewerkers van het sociaal wijkteam vergezellen ons bij de huisbezoeken. Eind 2014 volgt een evaluatie van het hele traject.

3.7 Activiteiten in wijken

We waren in 2013 in tal van wijken actief, in Wijchen en Nijmegen. De focus ligt op overlast, zorg, woonfraude en het contact met bewonerscommissies. Bijzonderheden per wijk zijn hieronder beschreven.

Wijk(deel)	Activiteit
Wijchen-Zuid	In onderhoudsproject in de hoogbouw was extra aandacht voor illegale, gevaarlijke door huurders zelf aangebrachte voorzieningen en zorgwekkende situaties achter de voordeur. Ernstige vocht en schimmelklachten in een aantal nieuwbouwwoningen aan de

> Vervolg tabel

	<p>Mandenmaker in Huurlingsedam. Meeste klachten verholpen samen met projectleider en GGD.</p> <p>Een zware casus van een huishouden met ernstig zorgmijndend gedrag is samen met netwerkpartners aangepakt.</p>
Wijchen-Noord	<p>Veel contact tussen wijkbeheerder en bewoners. Grote overlastzaak overgedragen aan gemeente en Veiliger Wijkteam. Gezamenlijk optreden leidde rust in de wijk. Veel casussen zijn opgelost via Buurtbemiddeling. Duidelijke toename van overlast jeugd, psychische problemen en relatieconflicten. Op 5 adressen woonfraude geconstateerd, op 2 adressen hennep aangetroffen.</p>
Kolpingbuurt en Hofjesbuurt	<p>Eind 2013 zijn de gebiedsvisies aan bewoners en partners voorgelegd. Na hun inspraak volgt definitieve vaststelling en uitwerking gebiedsagenda en uitvoeringsplan. Uitvoering start in 2015.</p>
Kolpingbuurt (prioriteitsgebied)	<p>Samenwerking met bewoners, gemeente, welzijnswerk, hulpverleners.</p> <p>Multiprobleemhuishoudens vragen meeste aandacht. Aanpak van laatste jaren geeft cultuuromslag: 'normalisering' goed op gang. Tevredenheid blijkt ook uit het klantonderzoek.</p>
Hofjesbuurt (prioriteitsgebied)	<p>Stimuleren gezamenlijke verantwoordelijkheid voor schoonhouden trappenhuizen door 192 huisbezoeken. Resultaat: structurele maandelijkse schoonmaak. Verder: betere aansluiting bij (bestaande) buurtnetwerken en stakeholders, zoals de wijkraad, Standvast Wonen en de gemeente.</p>
Kop van Tolhuis (prioriteitsgebied)	<p>Wijkaanpakprogramma met partners en klanten opgesteld. Woningen beter verhuurbaar, woonomgeving als schoon, heel, veilig ervaren. Interviews met nieuwe bewoners. Mensen willen zich meer gaan inzetten als vrijwilliger. Weinig overlastzaken.</p>
Neerbosch-Oost (prioriteitsgebied)	<p>Vorbereiding groot onderhoud Klaroen- en Rapsodiestraat. Bewonerscommissies vroegen en kregen extra ondersteuning zoals opknappen ontmoetingsruimten, realiseren buitenruimtes voor afval en dialoog met bewoners die last hebben van overlast. Aanpak storingen in de elektra van liften, deuren en bellen.</p>
Meijhorst (prioriteitsgebied)	<p>Goed contact met bewoners en wijknetwerk opgebouwd. In overleg met bewoners entrees en trapopgangen van maisonnettes opgeknapt, opruimactie, dagje uit met 150 bewoners om relatie te verbeteren, project 'Opgerommeld!', start participatie groot onderhoud hoogbouw.</p>
Hatert (prioriteitsgebied)	<p>Sociaal beheer heeft zich met name gericht op het verbeteren van de contacten met bewoners.</p>
Wijkaanpakplan Hatert	<p>In februari 2013 is uitvoeringsovereenkomst WAP Hatert 2012- 2015 getekend. In juni is Hatert door minister Blok officieel ontdaan van het positie 'krachtwijk'. Omdat het goed gaat in Hatert. Afgesproken is dat het WAP Hatert 2.0 van kracht blijft en de financiële afspraken tussen gemeente en corporaties gehandhaafd blijven. Zes bouwstenen: behouden en doorontwikkelen Actiecentrum Hatert Werkt, behouden en doorontwikkelen Regieteam, imago Hatert, woningmarktaanpak, burgerkracht, bestrijden eenzaamheid onder ouderen.</p> <p>In 2013 omgezet in activiteiten.</p>
De Voorstenkamp	<p>Buitenbergingen en verbeterde entrees in 2 van de 5 flats. Bewoners denken mee , zijn medeverantwoordelijk gemaakt voor een schoon, heel, veilig complex. Onderlinge contacten beter. Uitvoering in 2014.</p>
Jerusalem	<p>Leefbaarheidsproject: poorten geplaatst in achterpad, met akkoord van alle bewoners akkoord. Aanbouwsels zoals afdakjes en schuurtjes gecontroleerd op veiligheid.</p> <p>Bewoners fase 1 hebben hun achterpad opgeknapt en elkaar beter leren kennen: van 3 naar 11 actieve bewoners.</p>

3.8 Overlast in cijfers

In 2013 hebben we in Wijchen 176 overlastzaken behandeld en 83 afgehandeld. In Nijmegen hebben we 405 zaken behandeld en 272 afgehandeld. In totaal hebben we 581 zaken behandeld en 355 afgehandeld. Uit onze registraties en uit klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat geluidsoverlast de meest voorkomende klacht is. Vaak heeft deze klacht een relatie met de gehorigheid van de woningen.

Dossiers overlast, woonfraude en zorgtrajecten						
Aard van het dossier	Wijchen			Nijmegen		
	Oude zaken	Nieuwe zaken	Afgehandeld	Oude zaken	Nieuwe zaken	Afgehandeld
Geluidsoverlast	32	7	17	27	87	81
Huisdieren	15	4	12	4	8	9
Verdovende middelen	12	2	6	4	22	22
Vervuiling	18	5	5	19	32	35
Illegale bewoning (woonfraude)	15	6	9	9	24	15
Psychische problemen	23	8	12	29	31	35
Overig	14	15	22	29	80	75
Totaal	129	47	83	121	284	272

4 Pak

je rol

We werken samen met klanten en netwerkpartners om bijvoorbeeld slimme combinaties van wonen en zorg te realiseren, en om wijken leefbaar te maken en te houden. Daarbij zijn we niet op zoek naar de meest innovatieve ontwikkelingen, maar sluiten we bij voorkeur aan bij beproefde methoden. In ons ondernemingsplan hebben we ons voorgenomen om in samenwerkingsverbanden vooral als katalysator te fungeren. We verbinden partijen met elkaar voor een optimaal resultaat. Onze samenwerking is zakelijk en transparant. We zijn scherp op de effectiviteit en efficiëntie van bestaande samenwerkingsverbanden. Tegelijk houden we onze ogen open voor nieuwe vormen van samenwerking met klanten, vrijwilligers, ondernemers, ontwikkelaars, belangenbehartigers, maatschappelijke organisaties. Bij ieder project- en beleidsplan geven we aan wat de rol van Talis is: wat realiseren wij en wat is de bijdrage van de ander?

4.1 Resultaten in het kort

In 2013 zijn we hard aan de slag gegaan met het positioneren van onszelf in bestaande samenwerkingsverbanden. Onze rol is signaleren, verwijzen, terugkoppelen en de regie voeren. We hebben kritisch naar onze eigen rol gekeken door samenwerkingsverbanden tegen het licht te houden.

De roep van klanten en andere belanghebbenden om directe interventies van Talis is groot. Om tot nieuwe vormen van samenwerking te komen is het echter van belang dat iedereen zijn rol goed pakt. Dit lukt steeds beter:

- / Het aantal huurders dat als vrijwilliger met ons samenwerkt is gestegen van 150 naar 200.
- / De samenwerking in regieteams loopt goed.
- / Goede samenwerking met andere corporaties op het terrein van leefbaarheid, wonen & zorg, en social return.
- / Er zijn samenwerkingsvormen gestart met nieuwe zorgorganisaties.
- / We sloten in Wijchen het convenant Integrale Veilige Wijkteams, en er werd een samenwerkingsovereenkomst politiecreening opgesteld.
- / In samenwerking met zorginstellingen zegden we algemene dienstverleningsovereenkomsten (ado) op, ze passen niet meer in deze tijd.
- / Onze samenwerking met Buurtbemiddeling Nijmegen en Buurtbemiddeling Wijchen zetten we door. In Nijmegen waren er 181 aanmeldingen, in Wijchen waren er 45 aanmeldingen.

4.2 Samenwerking met gemeenten

Het werkgebied van Talis ligt in de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Beide gemeenten zijn daarom belangrijke strategische samenwerkingspartners. Hoewel het werkgebied geheel valt binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, is de dynamiek in beide gemeenten behoorlijk verschillend van aard. Daar waar Wijchen relatief veel ouderen kent, is Nijmegen juist een echte studentenstad.

De nieuwbouwoopgave in Nijmegen is met de uitleglocatie van de Waalsprong in het geheel niet te vergelijken met de nieuwbouwoontwikkeling in Wijchen. De woonopgaven in beiden gemeenten zijn dus divers. Daarom kent de samenwerking tussen Talis en de gemeenten verschillende invalshoeken. In alle gevallen gaat het echter om samenwerking op het gebied van nieuwbouw en kwaliteit van de bestaande voorraad, wijkontwikkeling en leefbaarheid.

In 2012 zijn in Nijmegen bilaterale prestatieafspraken opgesteld. Deze gelden voor de periode 2012-2015 en volgen op de 'Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen' die al eerder was vastgesteld. Nieuw is dat er in de bilaterale prestatieafspraken niet langer afspraken zijn gemaakt over aantallen betaalbare woningen die Talis moet aanhouden, maar dat deze afspraken op stadsniveau zijn gemaakt met alle corporaties. Het is dus een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties om voor voldoende betaalbare woningen te zorgen. Een permanente werkgroep waarin gemeente en de corporaties deelnemen, monitort de gezamenlijke invulling van de woonopgave in Nijmegen. Medio 2013 concludeerde de gemeente Nijmegen dat de prestatieafspraken in 2012 allemaal waren nagekomen. De corporaties en de gemeente weten elkaar steeds beter te vinden. De prestatieafspraken lopen door.

De gemeente Wijchen heeft in 2012 de 'Woonvisie 2012-2016 Duurzaam Wijchen' vastgesteld. Talis was als strategisch partner nauw betrokken bij de ontwikkeling ervan. De woonvisie focust op de bestaande voorraad met duurzaamheid (het inspelen op de toekomst) als inzet. Na vaststelling van de woonvisie hebben Talis en de gemeente de prestatieafspraken herijkt. Het uitgangspunt voor de nieuwe prestatieafspraken is dat het vooral procesafspraken betreffen voor de komende jaren. Immers, de woningmarkt is te dynamisch om voor langere periode concrete afspraken te maken. Ook in Wijchen lopen de prestatieafspraken door.

4.3 Samenwerking met andere partijen

Leerwerkplekken

Via leerwerktrajecten kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan de slag bij diverse leveranciers en aannemers waar wij mee samenwerken. Huurders van Talis krijgen voorrang en gaan bij voorkeur aan het werk in de eigen wijk. We zijn in 2012 gestart met deze leerwerktrajecten, samen met de gemeente Nijmegen, 2Switch, Breed en verschillende leveranciers. De leerwerktrajecten zijn onder meer mogelijk omdat we met ruim 14.000 woningen veel onderhoudsprojecten hebben. Een belangrijk doel is dat onze huurders door het vinden van werk hun maatschappelijke en financiële positie kunnen verbeteren; een vast inkomen helpt huurachterstanden voorkomen, en werken in je eigen wijk versterkt de binding. We hopen dat huurders de weg terugvinden naar meer zelfregie.

Social return

In het verlengde van de leerwerktrajecten ontwikkelden we ook beleid voor social return: door gefaseerd sociale voorwaarden op te nemen in de inkoop- en aanbestedingstrajecten vragen we onze leveranciers een bijdrage te leveren aan het bieden van werk of een werkervaringsplek aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Als tegenprestatie willen we langlopende afspraken maken met leveranciers die bereid zijn om te investeren in maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het jaar 2013 stond in het teken van een vitale coalitie met andere corporaties, de gemeente Nijmegen en leveranciers. Met deze groepen willen we langlopende afspraken maken. Daarvoor moeten we het project met alle partners intensief doorakkeren; uiteindelijk moet er een haalbaar en uitvoerbaar plan liggen waar iedereen zich in kan vinden. In februari evalueerden we ons eerste social return-jaar met de zes betrokken aannemers, Breed en 2Switch. Door een reorganisatie zowel bij 2Switch als bij Breed liep in 2013 het aantal doorstromers helaas flink terug. Een verbeterpunt: we willen beter maatwerk leveren om te zorgen dat de juiste persoon bij het juiste bedrijf belandt. Consulents van 2Switch en Breed zullen dit samen met de betreffende bedrijven organiseren. In 2014 gaan we verder op de ingeslagen weg, zodat mensen betaald werk vinden in Nijmegen.

KR8

Talis is werkzaam in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De woningcorporaties in dit gebied hebben zich verenigd in KR8. De KR8-corporaties willen de uitdagingen van woonopgave in de Stadsregio zo veel mogelijk gezamenlijk oppakken. Dit doen zij bijvoorbeeld door elkaar op te zoeken bij belangrijke beleidsontwikkelingen. Zo zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de nieuwe Huisvestingsverordening met elkaar afgestemd. Binnen het KR8-verband nemen de betrokken corporaties ook verantwoordelijkheid voor de regionale opgave met betrekking tot zeer kwetsbare woningzoekenden, zoals zwervjongeren en tienermoeders. Hoewel regelgeving niet voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen, proberen de KR8-corporaties via innovatieve formules huisvesting aan te bieden. Talis is portefeuillehouder binnen KR8 van dit project 'Keten van Kansen'.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties

In Wijchen is Talis de belangrijkste speler op de woningmarkt. In Nijmegen zijn echter nog vijf andere woningcorporaties actief. Samen met hen is Talis verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). Talis was tot en met 2013 voorzitter. Op 1 januari 2014 gaat het voorzitterschap over naar Standvast Wonen. Vanaf 2014 rouleert dit jaarlijks. In het najaar van 2013 heeft PNW een Woonagenda voor de Nijmeegse politiek uitgebracht, bedoeld om richting gemeenteraadsverkiezingen aandacht te vragen voor de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's:

- / maatschappelijke positie van woningcorporaties;
- / knelpunten op de woningmarkt;
- / investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid in wijken en buurten;
- / de Nijmeegse opgave: woonlastenbeheersing, beheer van de bestaande voorraad, stadsontwikkeling, verduurzaming, wonen & zorg en levensloopbestendigheid, bijzondere doelgroepen.

Het PNW komt ongeveer drie keer per jaar bijeen. Het platform bereidt bestuurlijk overleg met de gemeente voor en maakt afspraken over thema's waar de corporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben. Zo heeft het PNW eerder in relatie tot het opstellen van de 'Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015' gesproken over het initiatief om corporaties als

wijkambassadeur te benoemen. Voor die wijken en stadsdelen waarvan de corporaties het nodig achten om een gezamenlijke visie te ontwikkelen is een ambassadeur benoemd. Talis heeft als ambassadeur van Lindenholt het initiatief genomen om een notitie op te stellen. Daarin kijken we welke afspraken gemaakt kunnen worden om Lindenholt verder door te ontwikkelen tot een vitaal stadsdeel.

4.4 Voorbeelden van samenwerking

We sommen in dit overzicht twaalf bijzondere vormen van samenwerking op, waarin Talis in 2013 deelnam.

Activiteit	Omschrijving
Veiliger Wijkteams (VWT)	Integrale samenwerking waarin de wijkbeheerder van Talis participeert. Ze werken permanent aan veiligheid en sociale en fysieke leefbaarheid, zijn ogen en oren in de wijk. VWT creëert laagdrempelige voorziening waar burgers terecht kunnen met ideeën voor de wijk.
Convenant privacy gemeente Wijchen	Eind 2013 getekend, omdat Veiliger Wijkteams persoonsgegevens uitwisselen met derden.
Convenant politiescreening	Samenwerking met teamchef politie Wijchen voor politiescreening bij woningtoewijzing. Toepassing in 2014 in hoogbouw Wijchen.
BeestenBende	Ruim 210 kinderen en 84 volwassen vrijwillige begeleiders ruimden zwerfvuil op in de openbare ruimte.
Buurtbemiddeling Wijchen	Methode om burens in een conflictsituatie weer met elkaar in gesprek te brengen. Getrainde vrijwilligers helpen de partijen om het onderlinge contact te herstellen en zelf oplossingen voor het conflict te bedenken. Preventief doordat situaties niet escaleren en burens zelf verantwoordelijkheid leren nemen. Gemeente Wijchen is opdrachtgever, partners zijn Talis, politie en MEER Welzijn Wijchen (uitvoerder Buurtbemiddeling). Negen getrainde vrijwilligers. Inzet van buurtbemiddeling bespaart tijd en geld. Talis financiert Buurtbemiddeling en participeert in de stuurgroep. In 2013 49 meldingen. Bij 23 meldingen positief resultaat na interventie Buurtbemiddeling. Nog 6 meldingen actueel.
Buurtbemiddeling Nijmegen	Overeenkomst loopt tot 2015. In 2013 heeft een aantal wijkbeheerders training 'coaching' gevolgd. Er zijn 78 geslaagde bemiddelingen geweest, waarvan 35 via een bemiddelingsgesprek. Het oplossingspercentage van de daadwerkelijke bemiddelingen is 60 procent, conform doelstellingen. Medewerkers van Talis hebben 19 keer buurtbemiddeling ingeschakeld en 37 huurders hebben zich rechtstreeks gemeld.
Vmbo-leerlingen maken woonomgeving schoon OpMaat	In 2013 hebben zich 15 leerlingen van Kandinsky samen met de wijkbeheerders ingezet bij het opruimen van gevallen blad rondom het Rentmeesterwooncomplex. 5 huurders van Talis zitten in een pool van 20 vrijwilligers die voorlichting geven in Neerbosch-Oost. Veel huurders maken gebruik van dienstverlening OpMaat. Talis is een van de 11 partners die ondersteunt: financiële bijdrage en professionele adviezen.
Opknappen bergingsgangen in maisonnettes in Neerbosch-Oost.	5 huurders en een wijkbeheerder knapten 6 bergingsgangen op in de maisonnettes in Neerbosch-Oost. Samen 132 uur vrijwilligerswerk. 2 vrijwilligers hebben betaald werk gevonden. 18 bewoners waren nauw betrokken bij deze klus. Minder vernielingen en vervuiling in de gangen.

Energiebesparende maatregelen door gedragsbeïnvloeding bij bewoners in Neerbosch-Oost.	Dit project is beëindigd door faillissement van de opdrachtnemer: het Groene Hert. Was een initiatief van de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties. Energiebesparing door gedragsbeïnvloeding aan sich werkt, blijkt uit onderzoek van Agentschap NL. Besparing op het jaarlijks energiegebruik van 10 procent is mogelijk. OpMaat nam advisering over in 2013.
Ambulante Woonbegeleiding	In 2013 ingekocht bij IrisZorg. Doel: waar nodig woonbegeleiding inzetten bij nieuwe en zittende huurders. Hulp met zelfstandig wonen via kortlopende trajecten. In 2013 is voor 2 nieuwe huurders een traject ingekocht. In totaal liepen er 9 trajecten. Hiervan liepen er eind 2013 nog 5.
Begeleide Woonherkansing	De vijf Nijmeegse corporaties en het Meldpunt Bijzondere Zorg hebben in februari 2013 de prestatie-overeenkomst Begeleide Herkansing getekend. De partijen verplichten zich om tot 1 januari 2015 begeleide herkansingstrajecten te realiseren. Begeleide Herkansing biedt een laatste kans op vervangende woonruimte aan huishoudens die ontruimd zijn of dreigen te worden vanwege ernstige overlast. Onder strikte voorwaarden. Gemeente en corporaties financieren trajecten jaarlijks voor maximaal € 120.000. Een commissie geeft akkoord voor een begeleide herkansing. 3 huishoudens zijn in 2013 van huisvesting voorzien.
Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB)	In 2013 kwamen via de WBB bij ons 49 aanvragen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Onder hen cliënten van IrisZorg, Pluryn, Driestroom, RIBW, Dichterbij, Stichting Moria, Kentalis, Entrea en Icare. Talis voldoet hiermee aan de prestatieafspraken met de gemeente: maximaal 6 procent van de vrijkomende woningen reserveren voor bijzondere doelgroepen. 11 aanvragen kwamen uit speciale projecten van IrisZorg voor opvang van drugsverslaafden, tienermoeders, zwerfjongeren en ex-gedetineerden. De WBB verdeelt in Nijmegen alle aanvragen van bijzondere doelgroepen naar rato over de woningcorporaties in dit samenwerkingsverband. Er waren in totaal 155 aanvragen in 2013. Waarvan 57 aanvragen voor vluchtelingen die een verblijfsvergunning kregen en binnen 10 weken van huisvesting moeten worden voorzien. Van hen heeft Talis er 20 geholpen. Talis verzorgt het voorzitterschap en het secretariaat van de WBB.

4.5 Herbezinning op onze rol

We hebben ons in het ondernemingsplan ‘Huisvesten en verbinden’ voorgenomen om voortaan kritisch te kijken naar onze rol in samenwerkingsverbanden. Bij ieder project- en beleidsplan kijken we naar de rol die Talis vervult. Wat doet Talis en wat doen andere organisaties?

We hebben samenwerkingsovereenkomsten kritisch tegen het licht gehouden: is deelname nog wenselijk en wat is onze rol daarin? De partnership-contracten met de stichting N.E.C. Doelbewust (voorheen ‘Wij staan voor de Wijk’), Stichting Risico Jongeren Nijmegen (Futsal Chabbab) en Kandinsky zijn onderzocht en geanalyseerd. Met ingang van 2016 stopt Talis met deze samenwerkingen. Ze sluiten onvoldoende aan bij de ambities uit ons ondernemingsplan, waarin we benoemd hebben dat wij als katalysator in de wijk willen fungeren, maar altijd op basis van tijdelijkheid. Bovendien willen we deze tijdelijke regisseursrol oppakken in wijken waar we veel bezit hebben. We houden onze ogen open voor nieuwe lokale stakeholders zoals vrijwilligers en zelforganisaties.

Verder is na onderzoek besloten om Stichting MAAT op te heffen. Het samenwerkingsverband tussen regionale woningcorporaties, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties had als opdracht de nieuwe verhoudingen in zorg- en welzijns wereld voor te bereiden, zoals scheiden wonen en zorg, de financiële decentralisaties en deconcentraties. Deze ontwikkelingen zijn zodanig dat het samenwerkingsverband niet langer gewenst is. MAAT zal in 2014 opgeheven worden.

4.6 Sponsoring

Talis staat als sociale verhuurder midden in de samenleving. Regelmatig ontvangen wij aanvragen voor financiële ondersteuning voor initiatieven van organisaties, bewoners en verenigingen. Om zorgvuldig en in alle openheid hiermee om te gaan, heeft Talis een sponsorbeleid.

We zijn terughoudend in het aangaan van (langdurige) sponsorverplichtingen. Het sponsorbeleid is vooral gericht op initiatieven die passen bij onze missie en visie. Sponsoring bij Talis bestaat voor een deel uit financiële bijdragen in het kader van sponsorbeleid en financiële bijdragen voor het Talis-leefbaarheidsbeleid. Dit laatste betreft bijvoorbeeld een buurtfeest van een huurdersgroep. Dit is een middel voor het verbeteren van participatie, sociale cohesie en sociale activering van goed huurderschap. Sponsoring is een middel om actief vorm en uiting te geven aan het maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het maakt Talis zichtbaar voor huurders in de sociale sector (onze primaire doelgroep), samenwerkingspartners, maar ook voor het grote publiek.

Voorwaarden voor sponsoring

De sponsoractiviteiten vinden alleen plaats in het eigen werkgebied. Daarbij dienen de activiteiten gericht te zijn op (een deel van) de doelgroep en moeten de activiteiten ten goede komen aan het woongenot in een buurt of wijk. We sponsoren alleen instellingen, clubs en verenigingen die van belang zijn voor de sociale samenhang in de wijk, zoals een buurthuisvereniging, een speeltuinvereniging of een sportvereniging. Talis sponsort geen activiteiten met als enige motief de naamsbekendheid van de corporatie te vergroten. Ook sponsoren wij geen organisaties of evenementen die te maken hebben met drugs, alcohol, tabak of geweld, of organisaties die discrimineren, politiek bezig zijn of nauw verbonden zijn aan een religie.

5

Slim

in je werk

Talis is een lerende organisatie. We zijn als maatschappelijk ondernemer actief door sociale leer- en werkplekken te bieden. Via social return bieden we mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt perspectief op een baan. Verder streven we naar een organisatie waarin medewerkers zich voortdurend willen ontwikkelen tot competente professionals, die graag en slim werken. We streven voortdurend naar kostenbeheersing, betere resultaten en efficiency. Medewerkers zetten we in hun kracht, door het benutten van hun talenten en hun competenties.

5.1 Resultaten in het kort

Ons nieuwe organisatiemodel is sinds 2012 operationeel. De organisatie heeft zich in 2013 doorontwikkeld. Medewerkers namen meer eigen verantwoordelijkheid op zich en werkten beter samen.

5.2 Organisatie

De raad van toezicht houdt toezicht op het bestuur van Talis. De directie geeft leiding aan 161 medewerkers.

Resultaatgerichte functiebeschrijving

In de nieuwe organisatiestructuur richten we ons steeds meer op processen. In het licht hiervan kregen in 2013 alle functies een resultaatgerichte functiebeschrijving. Dit was de laatste stap in de organisatieverandering die we sinds 2012 hebben ingezet. Het nieuwe functiehuis is voldoende toekomstvast, biedt flexibiliteit en faciliteert de ambities uit het ondernemingsplan 2013-2017. Het zelforganiserend vermogen van Talis is gegroeid. Tegelijk is de Talis-structuur niet 'af'. We blijven doorontwikkelen.

5.3 Ontwikkeling

In 2013 zijn op directieniveau twee vacatures ontstaan. Naar aanleiding van deze vacatures hebben bestuur en raad van toezicht gezamenlijk opdracht gegeven voor een externe evaluatie van de bestuurs-/directiestructuur met de vraagstelling hoe de vacatures moeten worden ingevuld en de vraag of een wijziging van deze structuur wenselijk is. De resultaten van het onderzoek en de daaruit volgende besluitvorming worden in de eerste helft van 2014 verwacht.

Talis Vitaal Leiderschap

In 2012 begon het traject 'Talis Vitaal Leiderschap'. Met dit ontwikkeltraject voor Talis-medewerkers wilden we de nieuwe organisatie-inrichting handen en voeten geven. Voornaamste doel: medewerkers meer zelfstandigheid en eigen verantwoordelijkheid geven. In 2013 zagen we resultaat. Er is meer horizontale samenwerking en ontwikkeling naar intern ondernemerschap bij onze medewerkers.

Talis Vitaal Werken

Als lerende organisatie is Talis continu in ontwikkeling. We zijn voortdurend op zoek naar mogelijkheden die de organisatie verder brengen. Een verbetertraject zal dan ook niet tot een hard eindpunt komen. In het traject Talis Vitaal Werken (TVW) is in 2013 een start gemaakt met de vertaling van het ondernemingsplan 2013-2017. TVW loopt in 2014 door en is onderverdeeld in drie projecten: Cultuur, Huisvesting en ICT-infrastructuur. Het richt zich op vier onderwerpen:

- / resultaatgericht werken;
- / altijd en overal kunnen werken;
- / huisvesting als ontmoetingsplek;
- / sturen op nakomen afspraken.

Opleidingskosten

	2013	2012
	€ 236.536	€ 365.750
Waarvan:		
- Vitaal Leiderschap	-	€ 119.805
- Regulier opleiding	€ 157.461	€ 245.945
- LOB	€ 36.487	-
- Coaching	€ 42.588	-

De investering in een continue ontwikkeling is terug te zien in de besteding van het individuele loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) van medewerkers en aan de coachingstrajecten.

5.4 Personeel

Nevenstaande tabel (pagina 37) geeft de belangrijkste kengetallen van ons personeel weer. Er is een voortzetting van de uitbreiding van het aantal medewerkers te constateren, geheel in lijn met de verwachting en de planning met de herinrichting in 2012. Voor het eerst is het aantal vrouwen dat bij Talis werkt, groter dan het aantal mannelijke medewerkers. De overige kengetallen laten een evenwichtig beeld zien.

Als gevolg van het intensieve Talis Vitaal Leiderschapstraject heeft een groot deel van de ontwikkelactiviteiten van medewerkers in 2012 binnen dit programma plaatsgevonden. Van de totale opleidingskosten in 2012 is nagenoeg één derde uitgegeven aan Talis Vitaal Leiderschap.

Organisatie-kengetallen						
	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Aantal medewerkers	164	158	148	148	149	145
Fte's	147,8	137,9	132,1	131,4	131,5	127,9
Mannen	80	81	75	77	78	78
Vrouwen	84	77	73	71	71	69
In deeltijd	61	58	54	54	56	53
Gemiddelde leeftijd	44,9	44,7	45,3	44,4	44,7	44,8
Gemiddelde lengte dienstverband in jaren	10,57	11,26	11,3	10,5	10,7	10,7
Uit dienst getreden	15	5	7	14	8	12
Ziekteverzuim	4,94%	5,04%	5,15%	4,99%	5,06%	4,49%
Verzuimfrequentie	1,35	1,36	1,55	1,35	1,44	1,6
Gemiddelde verzuimduur in dagen	12,09	12,04	10,8	11,9	11,3	8,8

5.5. Ondernemingsraad

Met ingang van 2013 voert de ondernemingsraad (OR) formeel overleg met de directeur die P&O in de portefeuille heeft, en niet met de bestuurder van Talis. Dat is meteen de belangrijkste verandering voor de OR in 2013.

De OR heeft zeven keer intern vergaderd en zes overlegvergaderingen met de directie gevoerd. Zoals gewoonlijk heeft de OR ook twee keer overleg gehad met de bestuurder, de directie en een delegatie van de raad van toezicht. Daarnaast hebben de bestuurder en het dagelijks bestuur van de OR nog regelmatig informeel met elkaar gesproken. Een overleg dat zij beiden als zeer nuttig en prettig ervaren.

De OR bestaat uit zeven leden. Er was één wijziging, door het aftreden van een lid eind 2012. Voor de vacante plaats meldde zich één kandidaat, namens de vakbond. Daarom waren er geen verkiezingen nodig.

De OR heeft instemming verleend aan het voorstel voor de verplichte collectieve dagen in 2014. Verder bracht de OR positief advies uit over:

- / de herhuisvesting van het team sociale innovatie;
- / het plan van aanpak voor het actualiseren van het verzuimbeleid;
- / het verstrekken en formuleren van de opdracht tot het onderzoek naar de topstructuur van Talis;
- / de opdrachtverstrekking hiertoe aan een extern adviseur.

De goede relatie tussen de OR, bestuurder en directie zorgt ervoor dat er het hele jaar door veelvuldig contact is over belangrijke onderwerpen zonder formele status. Zo is de OR nauw betrokken geweest bij de actualisering van het functiehuis. Daarnaast is gesproken over zaken als de nieuwe invulling van P&O en de verantwoordelijkheid van de managers op het gebied van de personeelstaken. De OR is verder ook betrokken bij het onderzoeken van de meerwaarde van de functie van facilitair planner, en de bestuurlijke agenda van de bestuurder voor zijn tweede zittingsperiode.

5.6. Governance-structuur

Governance Code

Sinds december 2011 is de vernieuwde Governance Code voor woningcorporaties van kracht. De code doet aanbevelingen voor goed ondernemingsbestuur. Daarbij geldt het principe van 'pas toe of leg uit': afwijken van de code is mogelijk, maar dan wel beargumenteerd. Talis onderschrijft deze code. Goed ondernemingsbestuur is niet alleen een zaak van procedures, reglementen, regels of plaatsen van informatie op internet. Het gaat erom dat we handelen op basis van de gemaakte afspraken en om elkaar aan te spreken wanneer dat niet het geval is. Alleen dan gaan de beginselen van goed ondernemingsbestuur – zoals transparantie, eerlijkheid, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en checks and balances – in de praktijk leven. Heldere bedrijfsregels ondersteunen deze beginselen.

Bestuursmodel Talis

Talis heeft haar governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een raad van toezicht en een bestuur. De taken van de raad van toezicht en het bestuur zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een Bestuursstatuut en een Reglement Werkwijze Raad van Toezicht. Talis is 100 procent aandeelhouder van twee dochtermaatschappijen: Talis BV en Talis FBI BV. De Stichting Talis is bestuurder van deze BV's.

Renumeratierapport

Drs. W.H.C.M. Hamers CMC MCM is per 1 september 2009 benoemd conform de Governance Code. De bestuursbenoeming gold voor vier jaar. Op 29 augustus 2013 is de heer Hamers herbenoemd, op basis van een externe evaluatie van de bestuurlijke inzet conform de evaluatieopzet zoals bij de benoeming in 2009 vastgelegd. Op basis van deze evaluatie besloot de raad van toezicht tot herbenoeming voor opnieuw vier jaar. Het salaris van de bestuurders is op basis van de Izeboud-regeling in 2009 vastgesteld op € 130.000, exclusief pensioenrechten. De bestuurder neemt deel aan de generieke pensioenregeling van de sector. Er zijn geen variabel inkomen of andere vergoedingen afgesproken. Wel is er sprake van een autoregeling. Bij beëindiging van het dienstverband vindt geen uitkering plaats. Om de integriteit te waarborgen, tekent niet alleen de controller de zakelijke declaraties van de bestuurder af, maar ook de voorzitter van de raad van toezicht.

In het kader van de naleving van de sectorbrede beloningscode heeft Talis een extern bureau gevraagd haar te ondersteunen bij de toetsing van de beloning van de bestuurder conform de vigerende code. In het rapport van dit bureau is geconcludeerd dat het salaris van de bestuurder binnen de bandbreedte valt en daarmee in overeenstemming met de code is opgesteld.

Nevenfuncties

Bestuurder W. Hamers heeft vier nevenfuncties:

- / Voorzitter raad van toezicht Popcentrum 013, Tilburg (aflopend in 2014);
- / Voorzitter stichting Nijmeegse Vierdaagsefeesten (sinds november 2013);
- / Bestuurslid Social Finance / corporatie SRR;
- / Bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding BV Pensioenbedrijf zonder activiteiten.

In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen de bestuurder en Talis.

Taak en positie

De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur staan beschreven in het bestuursstatuut. De raad van toezicht houdt toezicht op het bestuur zoals is vastgelegd in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht. De raad van toezicht legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2013 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht. De bestuurder heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 24 april 2014 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen van het accountantsverslag van PricewaterhouseCoopers N.V. Mede op grond van deze bevindingen keurt de raad van toezicht deze goed en stelt de bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2013 vast. Volgens artikel 26.2.g van het BBSH zijn de middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. De goedgekeurde accountantsverklaring is afgegeven op 24 april 2014.

Relatie met externe accountant

De accountant is belast met de algemene controle van het jaarverslag. Daarnaast brengt de accountant een managementletter uit aan de bestuurder waarin de bestuurder geadviseerd wordt over de opzet en inrichting van de (administratieve) organisatie, zodat er een waarborg is over de financiële informatievoorziening 2013.

6 Publiciteit

6.1 Talis in de pers

Om de zichtbaarheid van Talis te vergroten, communiceert Talis actief en regelmatig over haar projecten. In 2013 is Talis diverse keren in de pers verschenen. Enkele artikelen zijn hieronder weer gegeven.

Actie voor schoon, heel en veilig in de wijken

NUMEGEN – Bij de vernieuwing en verbetering van de woningen in Dukenburg daagt corporatie Talis ook de bewoners bewust uit om mee te denken over de leefbaarheid in de wijken. Zo is in de wijk Zwanenveld een begin gemaakt met het project 'opgerommeld'. Onder het motto 'schoon, heel en veilig' probeert de corporatie de huurders te bewegen mee te helpen bij het terug-

dringen van rommel in de buurt. Begin april is deze actie voorzichtig gestart in enkele delen van Zwanenveld en Meijhorst. Directeur Ronald Leushuis van Talis volgt in spanning of deze actie aanslaat en gaat lopen. Op de eerste bewonersbijeenkomst was het nog niet zo druk. Maar Leushuis is desondanks optimistisch over het vervolg. Talis heeft voor de actie 'opgerommeld' een budget be-

schikbaar gesteld en bewoners maken uiteindelijk de keuze waaraan het geld wordt besteed. In de wijk Tolhuis heeft Talis recent in veel tuinen nieuwe voor- en achterschuttingen geplaatst om de uitstraling van de buurt te verbeteren. Ook hier zijn de huurders nauw bij betrokken. Ze konden onder meer zelf de keuze ma-

Dit project is uitgevoerd in samenwerking met het maatschappelijke onderneming 2Switch dat via een leerwerkbedrijf mensen nieuwe kansen biedt op de arbeidsmarkt. Talis vroeg voor de vernieuwing van de schuttingen wel een bijdrage, of beter gezegd een tegenprestatie van de bewoners:



Woningverzekering met All-Risk dekking

Postcode Huisnummer

Weer dertig huizen klaar in Huurlingsedam

WIJCHEN – Woningcorporatie Talis levert de komende weken weer dertig woningen op in het Wijnchense nieuwbouwproject Huurlingsedam. De eerste zes bewoners hebben inmiddels een sleutel ontvangen. In de wijk staan inmiddels ruim 400 huizen. Volgend jaar zijn dat er ruim 450, waarvan 183 huur- en koopgarantwoningen van Talis. De Wijnchense makelaar Driessen verwacht dat relatief snel gestart kan worden met de bouw van Fase 2 van de wijk, waarin op termijn zo'n elfhonderd woningen zullen staan. "Ook in deze tijd blijft deze wijk goed verkopen."

BOUWEN MET STRO EN HENNEP - CORPORATIEBOUW MAART 2013



Woningcorporatie Talis en de gemeente Nijmegen werken samen met twee bewonersinitiatieven aan een bijzonder nieuwbouwconcept: duurzaam en gemeenschappelijk wonen in sociale huurwoningen. Ontwikkeling en uitvoering van de plannen gebeurt in nauwe samenwerking met de bewoners via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Beide projecten willen met de bewoners via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Beide projecten willen met de bewoners via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Beide projecten willen met de bewoners via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De Brug Nijmegen

LOKAAL NIEUWS | LANDELIJK NIEUWS | JOUW BERICHT | DIENSTEN - | FAMILIE

U bent hier: Home > De Brug Nijmegen > Nieuws > Klanten Woningcorporatie Talis praten en denken mee

Klanten Woningcorporatie Talis praten en denken mee

De Brug Nijmegen
26 mrt 2013

NUMEGEN - Woningcorporatie Talis uit Nijmegen en Wijchen heeft een nieuwe vorm van meedanken en -beslissen ontwikkeld met en vóór haar klanten. Het nieuwe bewonersplatform Accio gaat vanaf juli draaien. "Participatie moet zich als een virus door Nijmegen en Wijchen verspreiden en gaan stromen door de aderen van alle medewerkers en klanten van Talis", aldus projectleider sociale innovatie Dorothee Jansen-van Leeuwen. Talis wil graag met al haar klantgroepen in gesprek over beleids- en Talis-brede onderwerpen. Daar was een nieuwe vorm van overleg voor nodig. Door het ParticipatieProject-Team - een van zes klanten en drie medewerkers van Talis - is, onder begeleiding van adviesbureau Adl een participatiemodel ontwikkeld. Dit model bestaat uit veertien tot dertig personen uit verschillende klantgroepen, zonder dat zij een groep vertegenwoordigen. Deze personen zijn een goede afspiegeling van het klantenbestand van Talis. De leden praten met elkaar over beleidsvraagstukken en Talis-brede thema's waar zij interesse in hebben. Het nieuwe participatiemodel heet Accio (spreek uit: Aksio). Accio is Latijn voor 'actie'. Meer informatie kun je de site van het nieuwe platform bezoeken.

www.platformaccio.nl

Talis wil tempo achter woontoren

door Rob Jaspers

NUMEGEN – Woningbouwcorporatie Talis wil tempo zetten achter de bouw van een woontoren aan de Spoorstraat in Nijmegen, pal achter het belastingkantoor.

De corporatie geeft de hoogste prioriteit aan dit project. Ook als de investeringsmogelijkheden van Talis beperkt worden door de verhuurdersheffing, wil de corporatie dit project doorzetten. In de toren komen 117 huurappartementen. De huurprijs wordt maximaal 664 euro. Daarmee blijft een huurtoeslag mogelijk. Talis richt zich met de woontoren vooral op starters (jongeren, kleine huishoudens).

Er lopen op dit moment drie procedures tegelijk om de bouw van de toren mogelijk te maken. Wethouder Hanneke Kunst heeft een voorstel voor een bestemmingsplanwijziging gemaakt en Talis heeft al een bouwvergunning aangevraagd en start op korte termijn de aanbesteding van de toren die 75 meter hoog wordt en 24 verdiepingen zal tellen. Met het project is een investering gemoeid van ongeveer 20 miljoen euro. Kunst heeft geen bezwaar tegen het verlenen van de bouwvergunning. De gemeenteraad spreekt zich binnenkort wel nog uit over de bestemmingsplanwijziging. Tegen de komst van een woontoren op deze plek zijn het afgelopen jaar vanuit de omgeving di-

verse bezwaren ingediend. Omwonenden vrezen schaduwwerking en veel geluidsoverlast door weerkaatsing van het verkeerslawaai. Sommige bewoners vrezen ook inkom van de nieuwe appartementen. Kunst heeft al deze bezwaren verworpen. Talis is al sinds 2004 eigenaar van de bouwlocatie. Voorheen stond hier het Gewestelijke Arbeidsbureau. Begin 2012 werden de eerste plannen voor de woontoren gepresenteerd. Talis wil op het lagere deel van het wooncomplex zonnepanelen plaatsen. Een van de wanden van de toren wordt met groen aangekleed. De liftschacht bij de parkeergarage Mariëburg bij de Arsenaal dient hierbij als voorbeeld.

6.2 Bijeenkomsten en open dagen

Wij vinden het belangrijk dat we zichtbaar zijn in de samenleving. Talis is om die reden bij verschillende evenementen aanwezig geweest. Sommige organiseerden we zelf. Aan andere namen we deel. Vijftien belangrijke bijeenkomsten in 2013 noemen we hier.

Bijeenkomst	Omschrijving
<i>Valenciastraat, architectkeuze, 15 januari</i>	De toekomstige bewoners van 24 huurwoningen aan de Valenciastraat (Waalsprong) maakten een keuze voor de architect. Drie architecten presenteerden hun gevelontwerp in het wooninformatiecentrum in de Waalsprong. De toekomstige bewoners vormden samen de jury. Het ontwerp van architect Ab Hans van Loko architecten won.
<i>Werkconferentie, 13 maart</i>	Dit was de eerste grote werkconferentie voor huurders en medewerkers van Talis. Doelen waren: samen in gesprek gaan over participatie op beleidsniveau, brainstormen en ideeën uitwisselen.
<i>Opening Meander en De Oogst, 14 maart</i>	Bewoners, gemeente Wijchen, ZZG zorggroep, MEERwelzijn Wijchen en het Maaswaal College openden de nieuwbouw in Wijchen die wonen en zorg combineert. Er zijn 56 tweekamerappartementen gerealiseerd in Meander en 46 driekamerappartementen in De Oogst. De bewoners zijn verhuisd uit verzorgingshuis De Elsthoef en gingen van kleine kamers naar volledig zelfstandige appartementen met zorg. De appartementen in Meander zijn geschikt voor bewoners met een intensieve zorgbehoefte.
<i>Woonbeurs Nijmegen, 23 maart</i>	De gemeente Nijmegen organiseerde een woonbeurs voor mensen die een huur- of koopwoning zoeken. Talis was met twee stands aanwezig om haar koop- en vrijesectorwoningen aan te bieden. Ook verlootte Talis een vrijesectorwoning.
<i>Openhuisavond, 27 maart</i>	Talis heeft een divers aanbod aan koopwoningen direct beschikbaar tegen scherpe prijzen. Op 27 maart stelden we in samenwerking met Actief Makelaars enkele leuk ingerichte modelwoningen open.
<i>Informatiebijeenkomsten onderhoud Weezenhof, 25 maart-5 april</i>	De tweede onderhoudsfase van de hoogbouw Weezenhof hebben we ingeleid met informatiebijeenkomsten voor de 270 huurders. Zij kregen in een modelwoning informatie over de tweede fase van het groot onderhoud.
<i>Opening Castella, 5 april</i>	Het voormalige terrein van de Nijmeegse zeepproducent Dobbelman is de afgelopen jaren veranderd van een fabrieksomgeving in een woongebied met plaats voor kleinschalige bedrijvigheid. Het sluitstuk van dit project was de 42 meter hoge Castella die vanaf de Graafseweg de nieuwe entree markeert naar de Nijmeegse binnenstad. Speciaal voor alle burens organiseerden we, samen met MEE Gelderse Poort, Swon het seniorennetwerk, Tandem Welzijn, Pluryn en Bouwbedrijf Berghege, een open inloopmiddag. Bewoners in de wijk waren ook uitgenodigd.
<i>Oplevering Het Nijland, 26 april</i>	In april hebben we samen met Giesbers een opleverfeestje georganiseerd voor de bewoners van de negentien koopwoningen van Het Nijland (Waalsprong).
<i>Oplevering Huurlingsedam, mei en juni</i>	We hebben dertig woningen van de nieuwbouw in de Huurlingsedam (Wijchen) opgeleverd. Er was veel belangstelling voor de 23 sociale huurwoningen en de 7 koopgarantwoningen.
<i>Open dag LuciVer, 15 juni</i>	Belangstellenden waren van harte welkom om de drie locaties La Verna, Rivo Torto en Portiuncula te bezichtigen. Talis was aanwezig met een stand.

<i>Start bouw Huurlingsedam, 7 oktober</i>	Een nieuwe fase in Huurlingsedam (Wijchen) omvat 21 woningen en kent, zoals dat voor de hele wijk geldt, een uitgebreide mix van woningen. De bouwstart was symbolisch: de wethouder, de bestuurders van opdrachtgevers V.O.F. Huurlingsedam, alle kopers en huurders, medewerkers van Talis en overige betrokkenen stapten door een deur.
<i>Informatiemarkt Bewust Wonen Wijchen, 26 oktober</i>	Sommige mensen kiezen ervoor om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Anderen passen hun woning aan. Door kleine ingrepen is het vaak mogelijk om langer veilig en comfortabel in uw huis te blijven wonen. De gemeente Wijchen heeft daarom met steun van de provincie Gelderland de campagne Bewust Wonen Wijchen gestart. Talis doet hier actief aan mee. Op de informatiemarkt stonden we met een kraam.
<i>Bouwstart Iewan, ecologisch woonproject, 13 december</i>	Op een strobaal op bouwlocatie Vossenpels is officieel de overeenkomst tussen Iewan en Talis getekend. Iewan is een van de twee woongroepen waarmee Talis een ecologisch woonproject gaat realiseren, met onder meer stro en leem als bouw materiaal.
<i>Inloopmiddag Valenciastraat, 13 december</i>	Twee weken na oplevering is met de aannemer en de installateur een opleveringsactiviteit gecombineerd met een inloop voor technische vragen over de nieuwe woning. Bewoners konden elkaar ontmoeten en vragen stellen over technische aspecten van hun woning.
<i>Woonbeurs Waalsprong, 14 december</i>	In diverse stands presenteerden bouwers en ontwikkelaars het woningaanbod. Talis startte met de verhuur van 22 nieuwbouwwoningen in een appartementengebouw aan de Toledostraat in Lent.

6.3 Nieuwe middelen

Beeldkaarten

Talis stuurt een paar keer per jaar een beeldkaart naar haar samenwerkingspartners. Begin 2013 hebben we de eerste verzonden. De beeldkaarten raken thema's die ons en onze samenwerkingspartners bezighouden. We publiceren onze beeldkaarten ook op internet: www.talis.nl > Over Talis >

Publicaties

Deze zijn in 2013 verschenen:

/ Mantelzorg

Talis wil in de rol van huisvester invulling geven aan de woonwensen van mantelzorgers. Omdat mantelzorg belangrijk is voor onze samenleving. Omdat mantelzorgers overbelast dreigen te raken. Omdat passende huisvesting mantelzorgers ondersteunt in hun belangrijke taak.

/ Social return

Mensen perspectief bieden op een baan. Ook daar zet Talis zich voor in. Via leerwerktrajecten kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan de slag bij diverse leveranciers en aannemers waar wij mee samenwerken. Talis-huurders krijgen voorrang. Doel van het project is om 50 mensen binnen 3 jaar weer aan het werk te helpen.

/ Planmatig en groot onderhoud

We hebben in 2013 fors geïnvesteerd in het onderhoud van onze woningen. Dit sluit aan bij onze kerntaak: passend, betaalbaar en veilig wonen. Groot onderhoud verbetert de kwaliteit van de woning en dit doen we in overleg met en steeds vaker ook samen met onze klanten.

Twitter

Vanaf augustus 2013 is Talis ook actief op Twitter: @TalisTweet. Dit corporate account zet Talis onder andere in om volgers te informeren, om de dialoog aan te gaan en om in te kunnen springen op de actualiteit.

7

Verslag Raad

van Toezicht

7.1 Samenstelling

Eind 2013 bestond de Raad van Toezicht uit vijf leden. De Raad van Toezicht stemde in met de benoeming van mevrouw E. van der Bijl uit haar midden als voorzitter per 1 januari 2013. Op die datum zijn verder de heren R. Bleker als vice-voorzitter en S. Quint als lid van de remuneratiecommissie benoemd.

Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht waarborgt de onafhankelijkheid van de Raad. Het voorziet in een procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen voor de woningcorporatie en/of leden van de Raad. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2013. De Raad van Toezicht houdt zich aan de integriteitcode van Talis.

De Raad van Toezicht bestond eind 2013 uit de volgende leden:

/ *Mevrouw E. van der Bijl – voorzitter*

Leeftijd: 58 jaar. Functie: eigenaar van Trait d' Union, bureau voor interim management, training en advies. Relevante nevenfuncties: voorzitter Raad Toezicht van Woonzorg-concern IJsselheem en lid van de Raad van Toezicht van de RIBW Arnhem & Veluwe Valei. Mevrouw van der Bijl is benoemd op 1 mei 2011 en treedt af op 30 april 2015. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2019.

/ *De heer drs. S.M. Quint MCD – lid*

Leeftijd: 42. Functie: tot oktober 2013 directeur Ontwikkeling en Beheer bij Dudok Wonen, vanaf oktober 2013 adjunct directeur Delta Wonen te Zwolle. De heer Quint is benoemd op 1 juli 2008, is herbenoemd per 1 juli 2012 en treedt af op 30 juni 2016, als gevolg van het einde van de tweede termijn.

/ *De heer ir. R.W. Bleker – lid, benoemd op voordracht huurders*

Leeftijd: 46 jaar. Functie: dijkgraaf Waterschap Rivierenland. Relevante nevenfuncties: ambassadeur Zelfbouw voor het ministerie BZK; voorzitter Raad van Toezicht Stichting Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie; voorzitter Raad van Toezicht Rijksmuseum Slot Loevestein; lid kern-commissie NWO-URD; bestuurslid Pop-productiehuis ON; lid Raad van Toezicht Saxion Hogeschool. De heer Bleker is benoemd op 1 december 2010 en treedt af op 30 november 2014. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2018.

/ *De heer drs. H. Hooge Venterink – lid*

Leeftijd: 53 jaar. Functie: consultant, adviseur in financieel management, strategievraagstukken, financieringen, herstructurering en aan- en verkoop van bedrijven. De heer Hooge Venterink is

benoemd per 1 mei 2011 en treedt af op 30 april 2015. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2019.

/ *Mevrouw drs. Y.S. Ulenaers – lid benoemd op voordracht huurders*

Leeftijd: 50 jaar. Functie: directeur Kandinsky College Nijmegen. Mevrouw Ulenaers is benoemd op 1 december 2012 en treedt af op 30 november 2016. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2020.

7.2. Vergaderingen

In 2013 heeft de Raad van Toezicht vijf keer regulier vergaderd (13 februari, 24 april, 12 juni, 16 oktober en 11 december). Bij deze reguliere vergaderingen was de Raad van Toezicht voltallig aanwezig en waren ook de bestuurder en de controller aanwezig. Er zijn vier extra vergaderingen geweest. Tijdens de eerste twee extra vergaderingen was de Raad van Toezicht (met voorafgaande kennisgeving van afwezigheid door betreffend lid) niet voltallig:

- / op 18 maart over groot onderhoud Weezenhof;
- / op 12 en 13 juni een tweedaagse sessie over de toekomstvisie van Talis in voorbereiding op de bestuurlijke agenda 2014-2017 en de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht;
- / op 29 augustus over de herbenoeming van Talis-bestuurder W. Hamers en de afronding van de zelf-evaluatie van de Raad van Toezicht;
- / op 6 november over de bestuurlijke inzet voor de komende vier jaar. Tevens is de opdracht-omschrijving opgesteld voor de externe adviseur voor onderzoek naar invulling van de ontstane vacatures op directieniveau in relatie tot de topstructuur.

Bij deze extra bijeenkomsten waren de bestuurder en de controller aanwezig, met uitzondering van de vergadering op 29 augustus.

In 2013 heeft de Raad van Toezicht onder andere de volgende besluiten genomen:

- / goedkeuring van het treasuryjaarplan;
- / goedkeuring van het jaarverslag 2012 en dechargering van de bestuurder;
- / goedkeuring van de begroting, inclusief het strategisch voorraadbeheer;
- / goedkeuring van vastgoedprojecten Elsthof fase 2, Vossenpels, Margriet en Oostflank;
- / goedkeuring van groot onderhoud Weezenhof, Klaroenstraat en Meijhorst;
- / herbenoeming de heer W. Hamers als bestuurder;
- / vaststellen bestuurlijk kader 2013-2017;
- / vaststellen besluit tot evaluatie van de topstructuur bij Talis;
- / vaststellen verlenging opdracht aan de accountant met 1 jaar;
- / vaststellen besluit tot het aannemen van een trainee bij de Raad van Toezicht;
- / vaststellen rooster van aftreden Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht nam kennis van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2012 en de managementletter van de accountant.

Andere onderwerpen die in de raad van toezicht aan de orde kwamen, waren:

- / De Wet Normering Topinkomens (WNT), die per 1 januari 2013 van kracht is. De Raad heeft zich een oordeel gevormd over eventuele consequenties voor de honorering binnen Talis. Dit heeft niet geleid tot noodzakelijke wijzigingen. Ook de topstructuur van Talis is verschillende keren besproken in de raad van toezicht. Twee van de drie directeuren hebben in de tweede helft van 2013 de organisatie verlaten. De Raad van Toezicht besloot tot een evaluatie van de directiestructuur door een extern bureau. Een besluit over invulling van de ontstane vacatures en de daarmee samenhangende topstructuur volgt in februari 2014.
- / Ook heeft de Raad van Toezicht gesproken over de aanscherping van het bestuursstatuut. Hierin gaat het om spelregels rondom de begroting en in welke situaties de bestuurder achteraf rapporteert en wanneer hij vooraf toestemming moet vragen. De Raad van Toezicht wil investeringsbesluiten continue verbeteren. Dit kan door alle aspecten van de diverse investeringen te bespreken, voorafgaand aan de jaarlijkse vaststelling van de begroting. In de loop van 2014 volgt het voorstel voor dit herziene bestuursstatuut.

7.3 Herbenoeming bestuurder

De Raad van Toezicht heeft in haar vergadering van 29 augustus de bestuurder dhr. W. Hamers herbenoemd. Voorafgaand aan de herbenoeming heeft een evaluatie plaatsgevonden over de bestuurlijke inzet van de afgelopen vier jaar. Deze evaluatie is uitgevoerd door een externe adviseur en volgens het evaluatiemodel dat bij de benoeming van de bestuurder in 2009 is vastgesteld. Vervolgens heeft de bestuurder een toekomstvisie van Talis gepresenteerd en een bijbehorende bestuurlijke agenda voor de periode 2014-2017. De bestuurder heeft aan de Raad van Toezicht voorgesteld te kijken vanuit de perspectieven van Legitimiteit, Identiteit en Governance. Daarbij richt de bestuurder zijn aandacht op klant, vastgoed, maatschappij en partners van Talis. Speciale aandacht geeft de bestuurder de komende bestuursperiode aan bewonersparticipatie als bijdrage aan de Legitimiteit, Identiteit en Governance van Talis. Op basis van bovenstaande is dhr. Hamers herbenoemd voor een periode van vier jaar.

7.4 Kerncommissies

De Auditcommissie bestond in 2013 uit de heer H. Hooge Venterink (voorzitter) en de heer S.M. Quint. De commissie beschikt met hen over voldoende financiële expertise. De commissie is zeven keer bijeen geweest (op 30 januari, 8 februari (vervolg overleg van 30 januari), 10 april, 27 mei, 9 oktober, 27 november en 2 december) en heeft de Raad van Toezicht onder andere geadviseerd over:

- / De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- / De financiële informatievoorziening aan de raad van toezicht en derden door Talis;
- / Naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant;
- / De relatie met de externe accountant;
- / Informatie- en communicatietechnologie en toepassing daarvan bij Talis;
- / Het treasury-jaarplan;

- / Investeringsbesluiten vastgoedprojecten;
- / Management rapportages, begroting, jaarplan;
- / Het treasury-statuu;
- / RJ645.

In de Remuneratiecommissie hadden tot 31 augustus mevrouw E. van der Bijl en de heer S. Quint zitting. Quint is op 1 september opgevolgd door mevrouw Y. Ulenaers. Deze commissie voerde ten behoeve van de herbenoeming een evaluatiegesprek met de bestuurder op 9 juli. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie gefungeerd als begeleidingscommissie bij het onderzoek naar de topstructuur.

7.5 Werkwijze

De werkwijze van de Raad van Toezicht is vastgelegd in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht dat de raad op 10 oktober 2006 heeft vastgelegd. Dit reglement beschrijft tevens de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van Audit- en Remuneratiecommissie.

Het reglement noemt als belangrijkste taken:

- / Bewaken van de doelstellingen en de grondslagen van Talis.
- / Het vervullen van de werkgeversrol met betrekking tot de bestuurder.
- / Toezicht houden op de werking van het interne controle- en het risicomanagementsysteem.
- / Gevraagd en ongevraagd adviseren van de bestuurder en deze een klankbord bieden.

Voor de uitvoering van haar taken laat de Raad van Toezicht zich informeren door de bestuurder. De Raad van Toezicht overlegt ook met de ondernemingsraad. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten.

Onder wettelijk kader wordt verstaan:

- / de BBSH-voorschriften;
- / de rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het ministerie en de accountantscontrole.

Onder de toetsingsinstrumenten vallen het ondernemingsplan, het jaarplan, begrotingen, trimester-rapportages, het jaarverslag, treasury-rapporten, het investeringsstatuu; en benchmarks in de sector.

Talis voldoet op vrijwel alle punten aan de Governance Code, maar hanteert op een aantal punten bewust een eigen lijn. De voornaamste afwijkingen zijn:

- / De Raad van Toezicht kiest niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijeenkomsten de Raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten.. Wel heeft de Raad van Toezicht afzonderlijk contact met het huurdersplatform ACCIO. Deze is halverwege 2013 opgericht. Een bijeenkomst met de leden van de Raad van Toezicht die op voordracht van de huurders zijn benoemd stond gepland voor het najaar van 2013, maar is verschoven naar januari 2014.
- / De Raad van Toezicht heeft geen eigen integriteitreglement opgesteld. Zij onderschrijft de integriteitcode van Talis en houdt zich daarnaast aan de integriteitartikelen uit haar Reglement Werkwijze Raad van Toezicht.

7.6 Zelfevaluatie

In de eerste helft van 2013 heeft de Raad van Toezicht onder begeleiding van een extern bureau een zelfevaluatie uitgevoerd. De leden vulden individueel een vragenlijst in, voorafgaand aan de heisessie in juni. De kracht van de huidige Raad van Toezicht is de veelzijdige samenstelling en deskundigheid, de betrokkenheid en de luisterende rol van de Raad. Er vinden evenwichtige, opbouwende discussies plaats, op basis van vertrouwen naar de bestuurder. Diens instelling ervaren de leden van de Raad van Toezicht als open.

Verbeterpunten zien de leden ook. Het team is nog nieuw en de leden van de Raad van Toezicht kunnen nog meer op elkaar ingespeeld raken. Ook zien zij graag uitbreiding van de dialoog met stakeholders. Er is behoefte aan scholing op het gebied van governance, de rol van de toezichthouder en op het vlak van het beoordelen van investeringsbesluiten. Tenslotte verdient ook het mandaat van de bestuurder verheldering. Bij investerings- en andere belangrijke beslissingen voegt de bestuurder naast een financiële verantwoording ook een set van bestuurlijke afwegingen toe. Door stukken en afspraken in bijeenkomsten scherper af te handelen, verkrijgt de Raad van Toezicht meer overzicht. Ter verheldering van de eigen rol en verwachtingen is een aanzet gemaakt voor een informatieprotocol. Deze wordt in 2014 nader uitgewerkt.

De Raad van Toezicht heeft besloten de huidige samenstelling van de leden te handhaven. Wel stelt de Raad begin 2014 een trainee aan. De Raad van Toezicht vindt talentontwikkeling in toezichthoudende functies voor de sector van belang. Deze krijgt als opdracht te adviseren over de communicatie met stakeholders.

7.7 Integriteit

Talis beschikt over een integriteitscode. Hierin is vastgelegd wat van elkaar verlangd kan worden en elkaar op aangesproken kan worden. Ook voor klanten, leveranciers en belanghebbenden maakt deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. De Raad van Toezicht stelt vast dat het toezicht in 2013 is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden, waarbij de eigen onafhankelijkheid steeds gewaarborgd is. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van belangenverstremming tussen (leden van) de Raad van Toezicht en Talis.

7.8 Relatie met externe accountant

Op 16 oktober 2013 heeft de Raad van Toezicht de opdracht aan de accountant (PriceWaterhouse-Coopers) met een jaar verlengd. In de loop van 2014 zal de Raad het functioneren van de accountant evalueren. In de Governancecode is opgenomen dat een dergelijke evaluatie minimaal eens in de vier jaar plaatsvindt. PWC is momenteel voor het zesde jaar accountant van Talis. Naar aanleiding van de evaluatie zal bekeken worden hoe de opdrachtverstrekking in 2014 plaatsvindt.

7.9 Honorering

Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de Raad van Toezicht niet afhankelijk is van de resultaten van Talis. De hoogte komt overeen met de adviesregeling van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). Daarbij heeft Talis de status van F-corporatie, in de zin van de Sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Met ingang van 1 januari 2013 is de WNT van toepassing. De honorering van de leden van de Raad van Toezicht past binnen deze regeling. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht opgenomen. De Raad van Toezicht heeft geen eigen budget, zodat eventuele uitgaven onderdeel uitmaken van de reguliere begroting van Talis. De Raad van Toezicht acht 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

In de afgelopen jaren is de corporatiesector regelmatig negatief in het nieuws geweest, onder andere doordat corporaties in financiële problemen waren gekomen. Daarnaast is de financiële positie van corporaties onder druk komen te staan door het kabinetsbeleid en de economische crisis. Ook Talis heeft daar last van. De opgelegde verhuurderheffing en de saneringsbijdrage zijn immers twee zeer forse aanslagen op onze operationele kasstromen. Niettemin is de financiële positie van Talis gezond en kunnen we ons investeringsprogramma voorsnog blijven uitvoeren. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op het bereikte bedrijfsresultaat, onze financiële positie en daaraan verwante onderwerpen.

8.1 Bedrijfsresultaat

Talis sluit het boekjaar 2013 af met een nadelig jaarresultaat van € 7,6 miljoen (2012: nadelig € 90 miljoen). Het verlies is onttrokken aan de algemene reserve. Het resultaat is voornamelijk ontstaan als gevolg van afwaarderingen van de vastgoedportefeuille en verder vanwege de dotaties aan de latente belastingverplichtingen.

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

	Jaarrekening 2013	Begroting 2013	Jaarrekening 2012
Bedrijfsopbrengsten	91.968	91.886	88.534
Bedrijfslasten	- 66.712	- 63.723	- 73.608
Bedrijfsresultaat	25.256	28.163	14.926
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	- 11.057	- 27.953	- 87.674
Financiële baten en lasten	- 16.583	- 16.243	- 14.600
Jaarresultaat voor belastingen	- 2.384	- 16.033	- 87.348
Belastingen	- 5.269	- 2.903	- 2.529
Resultaat deelnemingen	34	0	- 125
Jaarresultaat na belastingen	- 7.619	- 18.936	- 90.002

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Indien geen rekening wordt gehouden met de afwaarderingen van de vastgoedportefeuille, de woningverkopen en de effecten voor de vennootschapsbelasting, dan resteert een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een batig saldo van € 13,7 miljoen (2012: € 15,7 miljoen batig), zie onderstaande tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):

	Jaarrekening 2013	Begroting 2013	Jaarrekening 2012
Bedrijfsopbrengsten	85.219	84.650	80.639
Bedrijfslasten	- 55.513	- 54.890	- 50.301
Rente baten en -lasten	- 16.047	- 16.243	- 14.600
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	13.659	13.517	15.738

Het nadelig verschil ad € 2,1 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2013 ten opzichte van 2012, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving	Realisatie 2013 t.o.v. 2012
Bedragen in € 1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)	
Huuropbrengsten (algemene huurverhoging en oplevering nieuwbouw)	+ 5.228
Overheidsbijdragen (in 2012 laatste uitkering van alle rechten)	+ 762
Overige opbrengsten	+ 114
Subtotaal bedrijfsopbrengsten	+ 4.580
Onderhoudskosten (asbest en extra werk i.v.m. tijdelijke BTW verlaging)	- 4.390
Saneringsheffing	- 3.144
Reductie beheerlasten	+ 756
Overige effecten	+ 1.566
Subtotaal bedrijfslasten	- 5.212
Rentebaten en -lasten	- 1.447
Totaal	- 2.079

Het positieve verschil ad € 0,1 miljoen tussen het werkelijke en het begrote bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2013 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving	Realisatie 2013 t.o.v. begroting
Bedragen in € 1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)	
Huuropbrengsten	+ 118
Overige opbrengsten (BTW teruggave)	+ 451
Subtotaal bedrijfsopbrengsten	+ 569
Onderhoudskosten (asbest en extra werk i.v.m. tijdelijke BTW verlaging)	- 873
Overige effecten	+ 250
Subtotaal bedrijfslasten	- 623
Rentebaten en -lasten	+ 196
Totaal	+ 142

8.2 Financieel meerjarenbeeld

In december 2013 is de begroting voor 2014 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2015 tot en met 2023. Bij het samenstellen van deze begroting hebben we de onderstaande uitgangspunten gehanteerd en rekening gehouden met de effecten daarvan op onze financiële parameters. Verder is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting. Waaronder de in paragraaf 8.6 beschreven effecten op het gebied van wet- en regelgeving.

Verkoop van woningbezit

Voor Talis is het van belang om ook de komende jaren in te blijven zetten op de verkoop van woningen om aan de randvoorwaarden van ons financieel beleid te blijven voldoen. Dit blijven we ook in 2014 doen door de verkoop te blijven stimuleren middels verkooptussenvormen (Koopgarant en de Starters Renteregeling). Door de nagenoeg stilgevallen verkoop- en financieringsmarkt (hypotheekverstrekking) zijn extra maatregelen genomen om de promotie van verkoopwoningen een stimulans te geven.

Strategisch vastgoedbeleid

De verkregen opbrengsten uit onze verkoopactiviteiten worden vervolgens ingezet voor het in stand houden en verder uitbouwen van een gekwalificeerd woningbestand naar de eisen vanuit ons strategisch vastgoedbeleid.

Nieuwbouw

De investeringen die plaatsvinden voor de toevoeging van nieuwe woningen zijn voor 2014 geraamd op ruim € 38 miljoen. Vooral door onze inzet in de uitbreidingslocatie de Waalsprong in Nijmegen – die bestaat uit ruim 1.100 woningen – blijven de investeringen de komende jaren op een hoog niveau.

Parameters

Bij onze meerjarenprognose gaan we voor onderhoudslasten uit van een kostenstijging oplopend van 1,5% in 2014 tot en met 3% in 2018 en volgende jaren. De ingerekende lastenstijging voor bedrijfsvoeringkosten bedraagt gemiddeld 2%.

Bij de huurverhoging in 2014 zal Talis gebruik maken van de mogelijkheid om de huren boven inflatie te verhogen. Voor hogere inkomens kunnen de huren meer stijgen. De verwachting is dat deze inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2015 vervangen zal worden voor een 'huursombenadering', waarmee de gemiddelde huurverhoging die een corporatie doorvoert niet meer mag bedragen dan een vooraf bepaald percentage. In de meerjarenbegroting is voor 2014 gerekend met een inkomensafhankelijke huurverhoging en van 2015-2017 van een huursombenadering van maximaal 3,5%. Vanaf 2018 is voorzichtigheidshalve gerekend met inflatievolgend huurbeleid (2%).

Uitkomsten doorrekening (op basis van marktwaardewaardering), bedragen x € 1.000						
	Realisatie	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Jaarresultaat	- 7.619	28.560	54.405	59.316	52.612	36.351
Eigen vermogen	855.801	905.280	959.982	1.019.461	1.072.285	1.108.811
Solvabiliteit	64%	63%	64%	65%	66%	67%
Loan to value	32%	29%	28%	28%	28%	27%
Interest dekkings-ratio (ICR)	1,92	1,6	1,6	1,7	1,9	1,8
Operationele kasstromen	15.747	12.774	11.154	14.235	16.788	15.496
Operationele kasstromen WSW*	4.129	4.081	2.073	4.509	7.024	5.978
* Operationele kasstromen van activiteiten uit diensten van algemeen en economisch belang (DAEB-activiteiten) volgens de prognose (dPi) 2013.						

Op grond van de uitkomsten van onze doorrekeningen blijkt dat:

- / de financiële kengetallen en rendementsnormen in de komende jaren voldoen aan de criteria die we hebben geformuleerd en vastgesteld in ons financieel sturingsmodel;
- / de operationele kasstromen de komende vijf jaren structureel positief zijn, ook volgens de normen van het WSW. De borging door het WSW voor de financiering van de huidige projectenportefeuille, voor zover dit DAEB-activiteiten betreft, lijkt daarmee gewaarborgd.

8.3 Financiering en financieel sturingsmodel

Een belangrijke waarborg voor de continuïteit van Talis, is dat Talis te allen tijde financieerbaar is. In dit verband zijn de eisen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) stellen aan het financieel presteren van woningcorporaties, leidend voor Talis. Het financieel sturingsmodel dat wij hanteren is mede hierop gebaseerd. Onderdeel van dit sturingsmodel zijn de financiële kengetallen en rendementsnormen waar wij ons financieel presteren aan afmeten c.q. die leidend zijn in onze beleidskeuzes en besluitvormingsprocessen. De gekozen uitgangspunten in dit model worden hierna toegelicht.

WSW-beoordeling

Het WSW heeft eind 2012 haar strategie tegen het licht gehouden en deze herijkt. Hier lagen diverse ontwikkelingen aan ten grondslag, zoals een nieuwe politieke context en vraagstukken rondom toezicht. Dit heeft in 2013 geleid tot een nieuw gedefinieerde missie van het WSW, waarin het WSW aangeeft 'als hoeder van de borg' door 'objectief risicomanagement' bij te willen dragen aan de optimale financiering van de volkshuisvesting. Het beoordelingskader van het WSW is hierop aangepast, waarbij de nadruk op risicomanagement is komen te liggen. Tot en met 2013 hing de vaststelling van de hoogte van het faciliteringsvolume vooral af van de kasstroomprognose en de financieringsbehoefte van de corporatie. Daarbij waren de belangrijkste twee toetsingskaders van het WSW: de beschikbaarheid van (positieve) operationele kasstromen inclusief een aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille en een dekkingsratio gebaseerd op 50% van de WOZ-waarde.

Het nieuwe risicobeoordelingskader van het WSW bestaat uit twee onderdelen, die een maal per jaar zullen worden beoordeeld op basis van de Prognose informatie (dPi) en de Verantwoording informatie (dVi):

/ *Business Risk:*

Het WSW kijkt naar elementen als de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de corporatie en specifiek de financiering. Deze beoordeling vindt plaats op basis van 24 kwalitatieve vragen.

/ *Financial Risk:*

Hierbij wordt gekeken naar de lange en korte termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een corporatie. Bij deze beoordeling gaat het om de uitkomsten van de financiële ratio's zoals solvabiliteit, Loan To Value (LTV), Interest dekkingsratio (Interest Coverage Ratio, ICR), dekkingsratio interest en aflossingen (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) en een dekkingsratio gebaseerd op de WOZ-waarde.

Aan de hand van deze kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling wordt er een risicoclassificatie/rating vastgesteld (een rating gebaseerd op de methodiek van Standard & Poor's). Op basis van die risicoscore en de omvang van de leningportefeuille, worden corporaties ingedeeld in een risicoklasse. Die risicoklasse is vervolgens bepalend voor het type faciliteringsvolume en de duur van het faciliteringsvolume die door het WSW wordt afgegeven. Hierbij zal het WSW ook aangeven of de schuldpositie van een corporatie nog mag/kan groeien (schuldplafond), of dat deze eventueel moet afnemen. Dit wordt verduidelijkt in onderstaand schema.

Impact van aanspraak				
Kans op aanspraak		Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
	Risicoscore	Geborgde schuld	Geborgde schuld	Geborgde schuld
		< € 250 mln	> € 250 mln < € 1 mln	> € 1 mln
	B+ en lager			
	Tussen bb+ en bb-			
	Bbb- en hoger			

WSW-classificatie op basis van rating en hoogte borging

Categorieën zwart en wit komen nauwelijks tot niet in aanmerking voor groei van de leningenportefeuille. Omdat Talis de komende jaren nog wel behoefte heeft aan uitbreiding van de leningportefeuille, is het voor Talis van belang om in de 'grijze' risicoklasse te worden ingedeeld. Gelet op de omvang van de geborgde schuld van Talis van circa € 364,9 miljoen (categorie 2), zal Talis daarom een rating van Bbb- of hoger moeten zien te verkrijgen. Voor het berekenen van de Financial Risk ratio's is een rekenmodel aan de corporaties ter beschikking gesteld. Op basis van de goedgekeurde begroting 2014, de daaruit verwachte leningbehoefte van Talis en de meest recente verantwoordingsinformatie, zijn de ratio's van Talis voor 2013 berekend. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Financial Risk ratio's			
Ratio	WSW Norm	Talis (2013)	Toelichting
ICR	> 1,4	1,73	Geprognosticeerd gewogen gemiddelde ICR 2014-2018
DSCR	> 1,0	1,69	Geprognosticeerd gewogen gemiddelde DSCR 2014-2018
Loan to Value	< 75%	51%	Basis is bedrijfswaarde
Solvabiliteitsratio	> 20%	45%	Basis is bedrijfswaarde
Dekkingswaarde	< 50% WOZ	18%	Geborgde schuld / WOZ waarde ingezet onderpand

Omdat deze ratio's allemaal ruim voldoen aan de normen van het WSW, is het aannemelijk dat Talis in aanmerking komt voor de hoogste rating van Bbb- of hoger en daarmee dus in de (benodigde) 'grijze' risicoklasse zal worden ingedeeld.

Ter volledigheid is hieronder nog de 'oude toets' met betrekking tot de positieve operationele kasstromen, afgezet tegen de aflossingsfictie van 2% weergegeven:

	2014	2015	2016	2017	2018
Operationele kasstroom (DAEB)	11.724	10.291	13.155	15.515	14.324
Aflossingsfictie van 2% (DAEB)	7.643	8.218	8.646	8.491	8.346
Saldo operationele kasstromen (DAEB)	4.081	2.073	4.509	7.024	5.978

Toets operationele kasstroom op basis van DAEB kasstromen (bedragen in € 1.000)

De fictieve aflossing is gebaseerd op alle DAEB-leningen. Op basis hiervan is gedurende de komende vijf jaar de operationele kasstroom na fictieve aflossing (ruimschoots) positief. Op basis van de huidige meerjarenbegroting en de cijfers uit dPi 2013 voldoet Talis aan de criteria van het WSW.

Om de financiële continuïteit voortdurend te bewaken en te monitoren zal Talis bij investeringsbeslissingen de effecten van die investeringen op deze operationele kasstromen en op de Financial Risk Ratio's beoordelen en bewaken dat deze ruim binnen de normen van het WSW blijven.

8.4 Treasury

Treasury heeft tot algemene doelstelling het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie. 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.

Treasurystatuut

In dit statuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. In 2012 is het treasurystatuut geheel vernieuwd. Alle nieuwe beleidsregels voor het gebruik van derivaten zijn in het nieuwe statuut opgenomen.

Treasuryjaarplan

Alle treasuryactiviteiten zijn gebaseerd op het treasuryjaarplan. In het treasuryjaarplan wordt op basis van de bestaande lening-, belegging- en derivatenportefeuilles 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 treasurystatuut. In het treasuryjaarplan worden actiepunten opgenomen die gedurende het jaar tot treasury(trans)acties kunnen leiden. In de analyse van de portefeuilles en in de te formuleren treasury acties wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

Talis onderkent de mogelijkheden van het gebruik van financiële derivaten, echter het gebruik wordt beperkt tot payer swaps en rentecaps. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten dient uitsluitend te zijn gericht op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer. Voor het gebruik van rentederivaten voor alle activiteiten (zowel DAEB als niet-DAEB) gelden interne regels, vastgelegd in het treasurystatuut, en de vigerende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW.

Treasurycommissie

Binnen Talis is een treasurycommissie actief. De taak van de treasurycommissie is om het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasuryzaken. Een extern adviseur ondersteunt de treasurycommissie.

Treasuryactiviteiten in 2013

De omvang van lening portefeuille is in 2013 toegenomen met € 7,6 miljoen. Ultimo december 2013 bedraagt de totale lening portefeuille van Talis circa € 404,1 miljoen. Ultimo 2012 bedroeg de totale omvang van de lening portefeuille nog € 396,5 miljoen.

In 2013 zijn twee leningen van respectievelijk € 19 miljoen en € 10 miljoen gestort, die in 2012 waren afgesloten. Beide leningen waren ter herfinanciering van af te lossen leningen. Naast deze twee leningen is in 2013 ook één nieuwe langlopende lening aangetrokken voor een bedrag van € 15 miljoen vanwege de financiering van nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten. Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de nieuwe leningen is 2,93%.

In 2013 is ook het aantal geplande renteherzieningen gerealiseerd, die geleid hebben tot lagere rentepercentages. Daarnaast beschikte Talis ook in 2013 over een kredietfaciliteit van € 22,8 miljoen, waarvan in 2013 nauwelijks gebruik is gemaakt.

Stresstest derivatenportefeuille en derivatenrisico

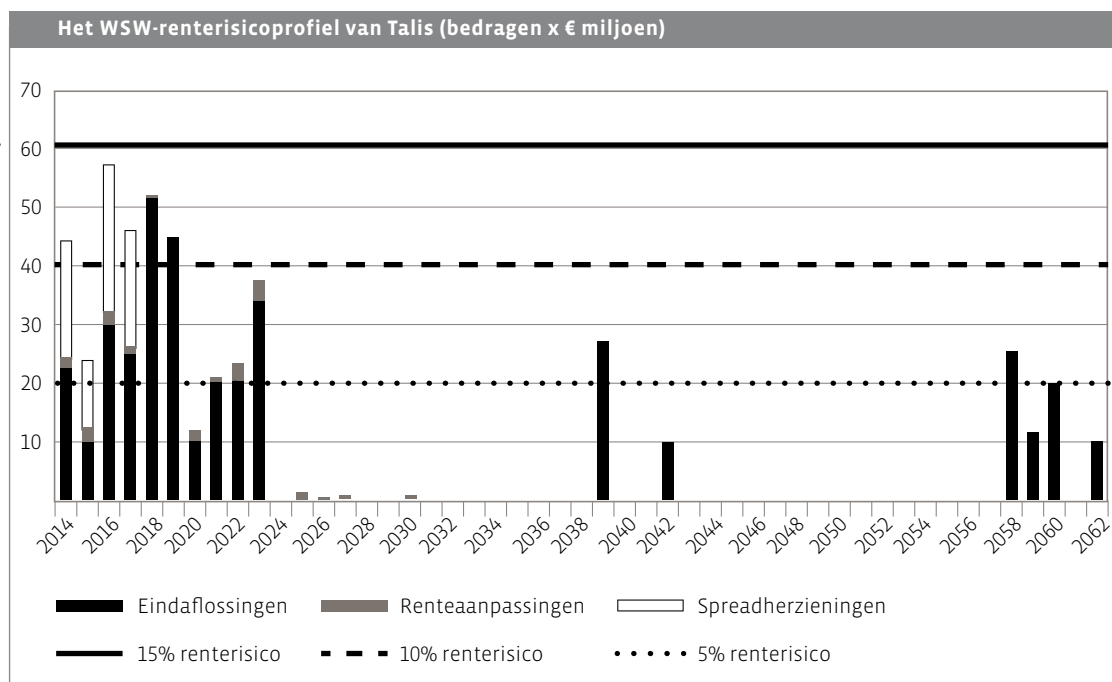
Conform voorgaand jaar heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting alle wooncorporaties verplicht een stresstest op de derivatenportefeuille uit te voeren. Gekeken is in hoeverre corporaties in staat zijn om op meetdatum 31 december 2013 te kunnen voldoen aan onderpandverplichtingen bij een rentedaling van 1% en van 2%. Talis heeft deze stresstest uitgevoerd en doorstaan. Daarmee toont Talis aan dat zij het liquiditeitsrisico uit hoofde van de derivatenportefeuille beheerst.

Bij de rentestand van 31 december 2013 bedraagt de marktwaarde van de swaps € 12,1 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de swaps waar een mogelijke dekkingsverplichting (margin call) op zit bedraagt € 3,6 miljoen negatief. Bij een rentedaling van honderd basispunten ten opzichte van de rentestand van 31 december 2013 bedraagt de marktwaarde € 15,8 miljoen negatief. Bij een rentedaling van tweehonderd basispunten bedraagt de marktwaarde € 19,6 miljoen negatief. In beide scenario's (1% en 2% rentedaling) komt de marktwaarde van de swaps niet onder de kritische grenzen.

De conclusie is dat Talis geen liquiditeitsbuffer hoeft aan te houden om een 1% of 2% rentedaling op te kunnen vangen. Bij deze rentedalingen zijn stortingen in verband met margin calls niet aan de orde voor Talis. Een eventuele storting houdt overigens in dat het geld wordt gedeponerd bij de bank totdat de rente weer gaat stijgen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) definieert het renterisico als de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen plus de renteherzieningen van de leningen op enig moment, minus de genomen indekacties zoals nieuw aangetrokken langlopende financieringen met een toekomstige stortingsdatum alsmede de inzet van risico-mitigerende derivaten (o.a. swaps). Dit totaal mag maximaal 15% bedragen van de omvang van de leningenportefeuille op 1 januari van het betreffende jaar. De figuur hieronder geeft een overzicht van het renterisicoprofiel van Talis op basis van de WSW-definitie tot eindelooptijd van de huidige leningenportefeuille.



De renterisico's in het WSW-renterisicoprofiel zijn sterk geconcentreerd in de komende zes jaar, maar worden in de eerste vier jaren sterk beïnvloed door 'spreadaanpassingen' van basisrenteleningen die slechts een gering risico vormen. De renterisico's blijven in alle jaren onder de norm van 15%.

8.5 Benchmark

Talis heeft weer deelgenomen aan de Aedex Vastgoedindex. In 2013 is de index over het jaar 2012 gepubliceerd. Deze index vergelijkt de financiële resultaten van (aangesloten) woningcorporaties. Voor de Aedex-index 2012 hebben 37 corporaties deelgenomen aan deze benchmark. De index bevat 10.625 objecten met ongeveer 600.000 verhuureenheden, 1.163 bedrijfs-onroerend goed objecten en 659 maatschappelijk onroerend goed gebouwen.

Aedex vastgoedindex	2012		2011	
	Talis	Benchmark	Talis	Benchmark
Direct rendement	+3,0%	+3,1%	+2,6%	+2,8%
Indirect rendement (waardegroei)	-10,3%	-6,0%	+2,3%	-0,9%
Totaal rendement	-7,6%	-3,0%	+4,9%	+1,8%

Het direct rendement wordt berekend op basis van enerzijds de huurinkomsten en de uitgaven die verband houden met het beheer en de exploitatie van het vastgoed en anderzijds de onderliggende marktwaarde van het vastgoed. Het direct rendement van Talis is toegenomen ten opzichte van het niveau van 2011 en is nagenoeg gelijk ontwikkeld aan dat van de benchmark. Het indirect rendement richt zich op de waardemutatie van het vastgoed gedurende het jaar. Daar waar de benchmark een afname in de waardering van het vastgoed laat zien van 6%, scoort het woningbezit van Talis een negatief resultaat van ruim 10%. Hierdoor scoort Talis over 2012 op totaalniveau slechter dan de benchmark. De gegevens over 2013 zijn nog niet beschikbaar. De ambitie van Talis is om het direct rendement minimaal op de benchmark te houden.

8.6 Wet- en regelgeving

Saneringsheffing

Collegawoningcorporaties kwamen in 2012 in de problemen toen men de liquiditeitsstortingen uit hoofde van de substantiële negatieve waarde van rentederivaten niet meer kon opbrengen. Het WSW en het CFV hebben deze corporaties ondersteund met borging van liquiditeitstekorten en bij de afkoop van de derivatenportefeuille. Deze maatregelen hebben als consequentie dat onder andere een Saneringsheffing wordt geheven ter grootte van circa € 675 miljoen, die de sector zal moeten opbrengen. Dit betekent dat het CFV gedurende tien jaar bij alle andere corporaties een heffing zal toepassen om de steun aan andere corporaties te financieren. De minister had voor 2013 een saneringsheffing van 4% goedgekeurd. In totaal bedroeg de saneringsheffing voor de hele sector € 508 miljoen. Per zelfstandige woongelegenheden komt dit neer op een bedrag van circa € 220 en per onzelfstandige woongelegenheden komt dit neer op een bedrag van circa € 110. De inning van de heffing heeft in oktober 2013 plaatsgevonden. Talis had in de begroting 2013 rekening gehouden met een bedrag van € 275 per woongelegenheden. De in 2013 aan Talis opgelegde heffing bedroeg € 3,1 miljoen.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd en zal in ieder geval deze kabinetsperiode (t/m 2017) gehandhaafd blijven. Aan de corporaties is opdracht gegeven om in hun prognoses ook na 2017 rekening te houden met een verhuurderheffing. In de meerjarenbegroting van Talis is deze heffing daarom onbeperkt ingerekend. De jaarlijkse heffing wordt in lijn met het woonakkoord van februari 2013 verhoogd. De gemiddelde heffing per woning loopt voor Talis op van € 515 per woning in 2014 naar € 775 in 2017. De grondslag waarop het tarief voor 2017 is berekend, is ook gehanteerd voor de heffing in 2018 en verdere jaren.

Europa en staatsteun: Europees aanbesteden

De in de regeling opgenomen eis om maatschappelijk onroerend goed boven de € 5 miljoen Europees aan te besteden, is bij Talis in 2013 niet aan de orde geweest.

Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Om deze integrale belastingplicht te stroomlijnen, bestond de mogelijkheid om een vaststellingsovereenkomst (VSO) te sluiten met de Belastingdienst. VSO 2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012 en kan stilzwijgend met een jaar worden verlengd. Talis heeft er voor gekozen om VSO 2 niet op te zeggen, waardoor de bepalingen van VSO 2 ook in 2013 van toepassing zijn. De belastingaangiftes 2008 tot en met 2011 zijn ingediend waarvan 2008 en 2009 inmiddels zijn vastgesteld. De Hoge Raad heeft in het arrest van 13 januari 2012 geoordeeld dat een toegelaten instelling als een algemeen nut beogende instelling kan worden beschouwd. Talis heeft daarom een beroep gedaan op de toepassing van de herbestedingsreserve. De belastingdienst heeft aangegeven akkoord te gaan met de toepassing van de herbestedingsreserve in de jaren 2008 tot en met 2011. Het fiscaal resultaat over 2013 bedraagt € 0,9 miljoen negatief. Volgens de huidige fiscale meerjaren-prognose is de verwachting dat Talis vanaf 2021 een acute belastingplicht zal hebben.

8.7 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

De jaarrekening van Stichting Talis is opgesteld op basis van het 'going concern principe'. Dit betekent dat de continuïteit van Talis langer dan één jaar wordt beoordeeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de interest coverage ratio en de operationele kasstromen. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de posten gewaardeerd op basis van het continuïteit principe.

De gevolgen van de verhuurderheffing en de saneringssteun raken Talis uiteraard terdege in financieel opzicht. Maar daarmee wordt het voortbestaan van Talis niet bedreigd. De financiële positie van Talis is voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan het beoogde investeringsprogramma.

8.8 Planning- en controlcyclus

Talis heeft twee vormen van interne rapportage: de maand- en de managementrapportage.

De maandrapportage bevat een groot aantal kengetallen waarmee we de operationele bedrijfsvoering kunnen volgen. In de managementrapportages, die we drie keer per jaar opstellen, rapporteren we over:

- / interne en externe beleidsmatige ontwikkelingen;
- / realisatie en voortgang van de strategische doelstellingen;
- / de financiële prognose en een analyse tussen de oorspronkelijke begroting en de prognose.

In het kader van interne controle heeft het bestuur en de directie in december 2012 het auditplan voor 2013 goedgekeurd. Met dit plan is meer structuur gegeven aan de uit te voeren interne controles. Dit auditplan is in 2013 uitgevoerd waarbij o.a. aandacht is besteed aan verhuur toewijzingen, nacalculaties van nieuwbouwprojecten en subsidieprojecten. De audits zijn positief in de organisatie ontvangen en met de gesignaleerde verbeteringsvoorstellen is actief aan de slag gegaan.

8.9 Risicobeheersing en controlesystemen

Talis wordt op allerlei gebieden geconfronteerd met risico's die invloed kunnen hebben op het behalen van de doelstellingen van Talis. Deze risico's kunnen variëren van externe risico's waarop Talis geen invloed heeft tot interne risico's waarop Talis met sturing en maatregelen invloed kan uitoefenen. Een voorbeeld van een extern risico is bijvoorbeeld de heffing vanuit de overheid. Interne risico's zijn veelal de risico's die te maken hebben met de uitoefening van de dagelijkse bedrijfsvoering zoals projectrisico's en organisatierisico's. Gezien de kapitaalintensiviteit van ons bedrijf kent Talis ook verhoogde financiële risico's. Talis is gevoelig voor ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en vastgoedmarkt. Van belang is het bewust zijn van de risico's. Als onderdeel van haar Governance-inrichting kent Talis een periodieke inventarisatie c.q. herijking van haar risicoprofiel. Dit beheersingsproces wordt uitgevoerd voor strategische, operationele en projectrisico's. Met behulp van NARIS heeft Talis haar risicomangementproces geautomatiseerd waardoor goed inzicht is in de risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen.

Strategische risico's

In 2013 heeft het bestuur en directie in twee workshops (in februari en december) een discussie gevoerd over de impact van de risico's en welke verschuivingen zichtbaar zijn. De strategische risico's zoals benoemd in 2012 zijn geactualiseerd. Hierin is net als vorig jaar als gevolg van de politieke en economische ontwikkelingen, een verschuiving zichtbaar naar risico's die vanuit de omgeving op ons afkomen.

Ook in de raad van toezicht is een discussie gevoerd over de risico en het proces van risicomanagement zoals wordt gevoerd binnen Talis.

Operationele risico's

De operationele risico's zijn verdicht tot een bestuurbaar aantal. Iedere manager heeft zijn/haar risicoprofiel geactualiseerd. Aan het eind van het jaar is een begin gemaakt met de verantwoordingsgesprekken tussen de directeur en managers. In deze gesprekken legt de manager verantwoording af aan de directeur over de afgelopen periode. Hierin wordt gesproken over het risicoprofiel, de opgetreden risico's en de beheersmaatregelen.

Projectrisico's

De projectmanager stelt samen met de projectgroep de risico's vast aan het begin van een project. Bij de investeringsbeslissing worden de risico's voorgelegd aan het bestuurlijk overleg. Tijdens het project vindt monitoring en actualisatie door de projectmanager plaats. Met de projectmanagers zijn aan de hand van casussen discussies gevoerd over de manier van risico-inschatting, wat heeft geleid tot een grotere bewustwording en inzicht in en afstemming over elkaars ingeschatte risico's.

9

Geconsolideerde

jaarrekening

9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.229	3.110
	<u>2.229</u>	<u>3.110</u>
1.2 Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	68.268	72.605
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.206.754	1.203.548
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.045	29.135
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.102	12.023
	<u>1.320.169</u>	<u>1.317.311</u>
1.3 Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	6.697	579
Leningen u/g	550	1.116
Overige effecten	-	3
	<u>7.247</u>	<u>1.698</u>
<i>Som der vaste activa</i>	<u>1.329.645</u>	<u>1.322.119</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	790
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	26	286
Overige voorraden	80	104
	<u>106</u>	<u>1.180</u>
Onderhanden projecten	-	-
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.266	1.118
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	24	95
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.107	1.279
Overige vorderingen	854	758
Overlopende activa	682	233
	<u>3.933</u>	<u>3.483</u>
1.6 Liquide middelen	13.085	4.764
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>17.124</u>	<u>9.427</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>1.346.769</u>	<u>1.331.546</u>

PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
1.7 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	855.801	863.420
Aandeel derden		
	<u>855.801</u>	<u>863.420</u>
1.8 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.560	16.573
Voorziening latente belastingverplichting	15.814	4.428
Overige voorzieningen	687	1.207
<i>Totaal</i>	<u>29.061</u>	<u>22.208</u>
1.9 Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	22.158	23.829
Schulden/leningen kredietinstellingen	365.098	336.313
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.365	29.799
Overige schulden	9	17
<i>Totaal</i>	<u>426.630</u>	<u>389.958</u>
1.10 Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	187
Schulden aan overheid	1.671	1.596
Schulden aan kredietinstellingen	15.215	34.781
Schulden overige financieringen	4	4
Schulden aan leveranciers	6.895	5.792
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.429	3.178
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	8.063	9.422
<i>Totaal</i>	<u>35.277</u>	<u>55.960</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.346.769</u>	<u>1.331.546</u>

9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013

(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
2.1 Huuropbrengsten	83.058	77.830
2.2 Opbrengsten servicecontracten	5.070	4.711
2.3 Overheidsbijdragen	-	762
2.4 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	1.010
2.5 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.679	2.174
2.6 Geactiveerde productie eigen bedrijf	237	339
2.7 Overige bedrijfsopbrengsten	1.924	1.708
	<u>91.968</u>	<u>88.534</u>

BEDRIJFSLASTEN		
2.8 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.105	1.129
2.9 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.129	18.596
2.10 Lonen en salarissen	6.970	6.605
Sociale lasten	1.050	951
Pensioenlasten	1.303	1.239
2.11 Onderhoudskosten	26.938	22.548
2.12 Leefbaarheid	719	1.384
2.13 Lasten servicecontracten	5.070	4.711
2.14 Overige bedrijfslasten	17.428	16.445
	<u>66.712</u>	<u>73.608</u>

Bedrijfsresultaat	<u>25.256</u>	<u>14.926</u>

2.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.057	-87.674
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-536	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	163	242
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.210	14.842
2.18 Saldo financiële baten en lasten	<u>16.583</u>	<u>14.600</u>

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-2.384	-87.348
2.19 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.269	-2.529
2.20 Resultaat deelnemingen	34	-125
	<u>-7.619</u>	<u>-90.002</u>

RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>-7.619</u>	<u>-90.002</u>

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013

indirecte methode (x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		2013		2012
Bedrijfsresultaat		25.256		14.926
Aanpassingen voor:				
/ Afschrijvingen (incl. boekresultaten verkoop materiële vaste activa)	1.105		1.129	
/ Vrijval/dotatie egalisatierekeningen				
/ Vrijval/dotatie voorzieningen	7.216		20.168	
/ Correctie woningverkoop	-1.430			
/ Overige	-1.065		-	
		5.826		21.297
Veranderingen in werkkapitaal:				
/ Voorraden	1.074		5.051	
/ Vorderingen	-743		-157	
/ Kortlopende schulden (excl. bankkrediet)	-1.192		-1.201	
		-861		3.693
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		30.221		39.916
Ontvangen interest	163		242	
Ontvangen dividend				
Resultaat deelneming				
Betaalde interest	-16.210		-14.842	
Betaalde belasting naar de winst				
		-16.047		-14.600
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		14.174		25.316
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Investerings in materiële vaste activa	-27.667		-65.045	
Desinvesteringen materiële vaste activa	14.188		14.707	
Investerings in financiële vaste activa				
Desinvesteringen financiële vaste activa	3			
Investerings in immateriële vaste activa				
Desinvesteringen immateriële vaste activa				
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-13.476		-50.338
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	44.000		50.000	
Aflossing langlopende schulden	-36.377		-15.395	
Aankopen effecten				
Uitlotingen/verkoop effecten				
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		7.623		34.605
Toename/(afname) geldmiddelen		8.321		9.583

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 van uit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaatsen zijn Nijmegen en Wijchen. De statutaire vestigingsplaats is Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

Woningcorporatie Talis bezit 100% van de aandelen van Talis FBI B.V. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Talis wordt hiermee bedoeld Woningcorporatie Talis en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Talis en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Talis. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersoon en vennootschap is:

Volledig geconsolideerd

/ Talis FBI B.V., Nijmegen (100%)

Het beleggen van vermogen is de statutaire doelstelling van Talis FBI. Talis is enige participant in Talis FBI B.V.

De afgelopen jaren heeft Talis ook een belang van 50% gehad in de rechtspersoon Novio Noord B.V. te Nijmegen. Deze rechtspersoon is gedurende kalenderjaar 2013 ontbonden. In het verleden is deze verbinding niet opgenomen in de consolidatie, omdat er geen sprake is van een economische eenheid, er is slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van verstrekte middelen. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie, omdat er geen sprake is van een economische eenheid, er is slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van verstrekte middelen.

Talis heeft daarnaast de volgende verbindingen niet meegeconsolideerd:

/ Talis B.V., Nijmegen

Deze verbinding blijft buiten de consolidatie omdat er sprake is van te verwaarlozen betekenis.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties, tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijft een aantal kleine meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van de overgenomen vennootschap opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend op de betreffende vennootschap. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen de directie en bestuurder van Talis zich verschillende oordelen en maken 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.

9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW en RJ 645 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn gewijzigd ten op zichte van het voorgaande jaar. Verwezen wordt naar het hoofdstuk schattingswijzigingen.

Verwerking verplichtingen

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 ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen 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 over het totale vreemde vermogen. 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.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De 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 opbrengst-waarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van materiële vaste activa zijn ook van toepassing op vastgoedbeleggingen, tenzij in dit hoofdstuk anders is vermeld.

Afschrijvingen

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Talis waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen.

De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde-bepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van DTZ Zadelhoff. Jaarlijks wordt circa 33 1/3 % van het bezit getaxeed hetgeen betekent dat het bezit minimaal eens per drie jaren getaxeed wordt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Talis, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Talis bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Talis houdt voor 2014 rekening met een gemiddelde huurstijging waarin 3,87%. Hierbij is meegenomen de inkomensafhankelijke huurstijging zoals wettelijk bepaald. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het voorliggend wetsvoorstel voor de verhuurderheffing is deze heffing alleen verschuldigd met voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurderheffing.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld..

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Talis is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling. Daarmee kwalificeert Talis zich als vastgoed belegger en is de marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH de basis voor de waardering.

Waarderingsgrondslag

Talis waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. De invulling van deze actuele waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 prestatie afspraken 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).

Gehanteerde werkwijze taxaties

De waarderingen zijn opgesteld met inachtneming van het waarderingsprotocol en de uitvoeringsrichtlijnen voor de IPD/AeDex Corporatie Vastgoedindex en zijn uitgevoerd met behulp van de speciaal voor dit doel ontwikkelde IPD/Ortec waarderingssoftware. Voor alle hierbij gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) wordt door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Gehanteerde werkwijze validaties

Jaarlijks wordt de waardering van 33 1/3% van de portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De ingerekende initiële huur betreft de huidige contracthuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zonodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoop gereed maken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie. Tevens worden de kosten koper hierbij betrokken.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op dit tarief komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en object specifieke risico's.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- 1 locatieveroudering,
- 2 economische / markttechnische veroudering en
- 3 technische veroudering.

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde

van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitpounding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de bestuurder en de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / jaarlijkse huurverhogingen voor 2014 4,2%, 2015-2017 is 3,5% en vervolgens 2% (voorgaand jaar: 2013: 2,50% en vervolgens 2%);
- / jaarlijkse huurderiving van gemiddeld 1,41 % (voorgaand jaar: 1,10%);
- / Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor 5 jaar ingerekend. (conform voorgaand jaar);
- / jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten bedraagt 2,0% (voorgaand jaar 2,5%);
- / belastingen en verzekeringen als genormeed bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar);
- / kosten algemeen beheer van € 762 per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden (voorgaand jaar: € 796);
- / genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 397 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 420 per woning);
- / kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.040 per verhuureenheid. Voor nieuwbouw vanaf 2007 is de norm € 780. Dit met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen (conform voorgaand jaar);
- / In de bedrijfswaarde is € 11,2 miljoen aan kosten ingerekend voor asbestsanering. Talis streeft ernaar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben (voorgaand jaar niet ingerekend);

- / een restwaarde op basis van een grondquote van 15% van de leegwaarde. Deze waarde wordt vervolgens geïndexeerd naar het einde van de levensduur verminderd met (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding (conform voorgaand jaar);
- / een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- / een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- / Leefbaarheidsuitgaven zijn uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroom-genererende eenheden. Voor 2014 is dit op projectniveau beoordeeld en is 50 % van de totale kosten direct toerekenbaar (voorgaand jaar 48%);
- / de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 50 tot 15 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is (conform voorgaand jaar);
- / De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde (conform voorgaand jaar);
- / De verhuurderheffing is oneindig ingerekend in de bedrijfswaarde. De tarieven gebaseerd op de WOZ-waarde zijn voor de verschillende jaren 0,381% (2014), 0,449% (2015), 0,491% (2016), 0,536% (2017 en verder). Voorgaand jaar is enkel de heffing van 2013 ingerekend.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van on-rendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Talis verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. 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. Deze 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 waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- / De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- / De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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 zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen 3%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Talis in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa en vorderingen, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde.

Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De verwerking van de rentebaten vindt plaats tegen de effectieve-rentemethode. Een eventuele bijzondere waardevermindering wordt verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten en een eventueel (disagio) die zijn toe te rekenen aan deze obligaties worden meegenomen in de eerste waardering en komen via de effectieve rente terecht in de winst-en-verliesrekening.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalings-termijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Talis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Talis de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 hun 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 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en 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 hun 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 het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Vorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder 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.

Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

Voor de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen van effecten, zie de paragraaf financiële vaste activa. Effecten als onderdeel van de vlottende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

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.

Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto-belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

Voorzieningen

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

Voorziening pensioenen

Talis heeft één pensioenregeling, de *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*.

De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- / 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 (middelloon-regeling).
- / 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 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114% (2012: 106%). De minimale vereiste dekkingsgraad van SPW bedraagt iets meer dan 104%. 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 basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening 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 hieronder anders is aangegeven. De stichting verantwoordt in dit jaarverslag de volgende overige voorzieningen:

- / Loopbaanbegeleidingsbudget
- / Ontvlechting GEM Waalsprong
- / Vereveniging Hatert
- / Asbestsanering

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. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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. Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komende 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.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 1.10.

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.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Talis maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De verwerkingswijze van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Talis een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Talis past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Talis gedocumenteerd. Talis stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële

waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Talis derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

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.

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.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 is een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorieën. De maximum percentages zijn 4% (inkomen tot € 33.614), 4,5% (inkomen € 33.614-43.000) en 6,5% (inkomen meer dan € 43.000).

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- / vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- / overige overheidsbijdragen.

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

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van vorderingen in het desbetreffende project. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- / Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- / Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- / Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- / Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover 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 afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangelegane 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 door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

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.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Talis het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

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 verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Talis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

9.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury jaarplan waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de treasury adviescommissie. In het treasury statuut 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 treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie 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 treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Talis loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten. Talis beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

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

Renterisico

Talis loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de markttrente. Talis maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. 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 treasury-statuut 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.

Kredietrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Talis heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Talis voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichhouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Talis het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Talis heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2012 en 2013 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Talis ook in 2014 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2013 (x € 1.000)
Banktegoed per 1 januari 2014	13.085
Kredietlimiet	22.800
Geprognoseerd overschot operationele kasstromen	12.774
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	20.000
Geprognoseerde investeringen en desinvesteringen	-52.279
Aflossingen	-16.918
Liquiditeitsrisico	538

De investeringen zijn opgenomen in de prognose ten behoeve van het Centraal Fonds en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). De dPi moet nog door deze instanties worden beoordeeld. Om liquiditeitsrisico in te dekken heeft Talis met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 22,8 miljoen. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Talis liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Talis heeft met een aantal van haar derivatentegenpartijen margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Deze margin calls leiden bij een rentedaling van 1% of 2% niet tot een storting.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf vastgoedbeleggingen reële waarde. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad bepaald.

Verhuurderheffing

Woningcorporaties en andere sociale verhuurders moeten vanaf 2013 een jaarlijkse verhuurderheffing betalen. Deze heffing is opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt. Voor de kalenderjaren 2014 tot en met 2017 zijn de tarieven vastgesteld. De effecten van de heffing zullen begin 2016 geëvalueerd worden. Als uit die evaluatie blijkt dat de heffing tot ongewenste effecten leidt, dan bestaat de mogelijkheid dat dit leidt tot een verlaging van de heffing.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 553 woningen (voorgaand jaar: 1.099 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2014-2018. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou de waardering tegen bedrijfswaarde € 52 miljoen (voorgaand jaar € 98 miljoen) lager uitvallen.

9.8.1 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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- / De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- / Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- / De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- / Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- / Het vormen van een herbestedingsreserve.

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

9.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

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 rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen 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. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

9.10 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

1.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA	
Onroerende en roerende goederen ten dienste van exploitatie	
<i>Stand per 31 december 2012</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.472
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.362
Boekwaarden per 1 januari 2013	3.110
<i>Mutaties 2013</i>	
Investerings	224
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-1.105
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Totaal mutaties	-881
<i>Stand per 31 december 2013</i>	
Verkrijgingsprijzen	11.696
Herwaarderings	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-9.467
Boekwaarden	2.229

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

- / Grond geen afschrijvingen
- / Opstal lineair 15 tot 25 jaar
- / Installaties lineair 10 jaar
- / Inventaris lineair 5 tot 10 jaar
- / Automatisering lineair 3 tot 6 jaar
- / Vervoermiddelen lineair 3 tot 6 jaar
- / Telefooncentrale lineair 5 jaar

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 5,5 miljoen (2012: € 5,7 miljoen) en de inventaris is voor € 2,2 miljoen (2012: € 2,2 miljoen) verzekert tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vind jaarlijks plaats op 1 januari.

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen posten met een boekwaarde van € 18.265 (2012:€ 23.885) die worden gefinancierd door middel van een financieringsconstructie. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN					
	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalifi- ceerd als vastgoed- belegging	Onroerende zaken ver- kocht onder voor- waarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
<i>Stand per 31 december 2012</i>					
Verkrijgingsprijzen	79.867	657.018	31.750	24.195	792.830
Herwaarderingen	12.770	588.757	-	-	601.527
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-20.032	-42.227	-615	-12.172	-77.046
Boekwaarden	72.605	1.203.548	29.135	12.023	1.317.311
<i>Mutaties 2013</i>					
Investeringsen	305	13.391	-	12.339	26.035
Aankoop	-	541	355	-	896
Desinvesteringen	-	-3.501	-589	-1.132	-5.222
Herwaardering	-3.646	-4.884	1.758	-	-6.772
Waardeverminderingen	-1.732	-5.979	-342	-5.087	-17.832
Terugneming van waardeverminderingen	736	3.102	-	5.211	9.049
Waardevermindering renovatie	-	-9.919	-	-	-9.919
Overboeking vanuit voorraad	-	-	313	-313	-
Overboekingen	-	10.455	8.415	-16.939	1.931
Totaal mutaties	-4.337	3.206	9.910	-5.921	2.858
<i>Stand per 31 december 2013</i>					
Verkrijgingsprijzen	79.186	692.103	41.492	11.635	824.504
Herwaarderingen	9.787	567.432	87	-	577.219
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-20.705	-52.781	-2.534	-5.533	-81.554
Boekwaarden	68.268	1.206.754	39.045	6.102	1.320.169

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 13.907 woningen, 85 BOG/MOG en 1.824 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.024 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 842 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 89 miljoen gemuteerd (negatief). Dit is hoofdzakelijk te verklaren door het oneindig inrekenen van de verhuurderheffing in de bedrijfswaarde.

Verhuurderheffing

In de marktwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2014 t/m 2017 op basis van de Wet maatregelen woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ waarde. Indien voor de jaren na 2017 eveneens rekening zou worden gehouden met de verhuurderheffing zou dit een effect op de marktwaarde hebben van € 35,8 miljoen negatief.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 3.700 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 27% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 108 woningen binnen één jaar worden verkocht, waarvan 60 via het principe van Koopgarant en 48 reguliere verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van de reguliere verkopen bedraagt € 4,5 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 4,2 miljoen. Per 31 december 2013 zijn 44 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 3,9 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 304 verhuureenheden opgenomen. Twee woningen hiervan zijn gedurende 2013 teruggekocht en zijn ultimo 2013 nog niet verkocht. 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%.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 759 miljoen (2012: € 839 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 83 miljoen (2012: € 92 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

- / De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend voor het commercieel vastgoed. Voor 2014 is de huurverhoging 2,75% en vervolgens vanaf 2015 2%;
- / De verhuurderheffing is niet van toepassing voor commercieel vastgoed.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,1 miljoen (2012: € 1,4 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3 % (2012: 3%).

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: € 1.456 miljoen (2012:€ 1.314 miljoen).

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

Het complex Binnenhof met 42 woningen en 14 bijbehorende winkels is met hypotheek bezwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde geldlening. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016. Verder is hypotheek gevestigd op 74 woningen in het project De Hessenberg te Nijmegen.

In het verslagjaar heeft Talis het WSW nog niet gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het door het WSW geborgde deel van het bezit. Talis is wel voornemens om deze volmacht in 2014 te verstrekken.

Vastgoed in ontwikkeling – in 2013 opgeleverde nieuwbouwprojecten

Toelichting verloop van projecten die in 2013 in exploitatie zijn genomen:

Vastgoed in ontwikkeling , in 2013 opgeleverde nieuwbouwprojecten	
Boekwaarde ultimo 2012	17.055
Investerings 2013	6.360
<i>Subtotaal</i>	<u>23.415</u>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2012 voor deze projecten	-7.326
Dotatie onrendabele investering in 2013	-52
Vrijval onrendabele investering in 2013	902
Totale marktwaarde projecten die in 2013 in exploitatie zijn genomen	<u><u>16.939</u></u>

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele top	Marktwaarde
Dobbelman Castella, 60 woningen incl. ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen	12.088	3.662	8.426
Dobbelman Castella 3 MOG	3.305	1.130	2.175
Huurlingsedam 1d, 23 woningen	4.405	1.261	3.144
Valenciastraat, 24 woningen	3.617	423	3.194
Totaal	<u><u>23.415</u></u>	<u><u>6.476</u></u>	<u><u>16.939</u></u>

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

Onrendabele investering op basis van marktwaarde			
Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Huurlingsedam fase 1e	204	204	-
Nimbus huur	2.209	2.209	-
Elsthof fase 2 woningen	2.206	2.206	-
Elsthof fase 2 zorgwoningen	2.133	-	2.133
Elsthof fase 2 MOG	140	12	128
Passerot	583	583	-
Metterswane	1.460	2	1.458
Toledostraat	177	177	-
<i>Subtotaal</i>	<i>9.112</i>	<i>5.393</i>	<i>3.719</i>
Huurlingsedam Koopgarant fase 1e	140	140	-
Totaal	9.252	5.533	3.719

Voor een totaal van € 5,5 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 3,7 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2013</i>	<i>19.808</i>
Dotatie projecten ultimo 2013 nog in ontwikkeling	1.119
Dotatie projecten die in 2013 zijn opgeleverd	52
<i>Subtotaal</i>	<i>20.979</i>
Vrijval projecten ultimo 2013 nog in ontwikkeling	-4.082
Vrijval projecten die in 2013 zijn opgeleverd	-913
<i>Subtotaal</i>	<i>15.984</i>
Onttrekking 2013	-6.732
Stand per 31 december 2013	9.252

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
		Latente belasting- vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
Stand per 1 januari 2013		579	1.116	3	1.698
Waardevermeerdering		6.300	-		6.300
Niet uitgekeerde rente		-	23	-	23
Desinvesteringen			-	3	3
Vrijval t.g.v. exploitatie		182	-		182
Waardeverminderingen			566		566
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december 2013		6.697	550	-	7.247
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Latente belastingvorderingen

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2013 bedraagt ruim € 1,5 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 397.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2013	€ 2.242
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 730
Stand per 31 december 2013	€ 1.512

Daarnaast is een actieve latentie gevormd voor compensabele verliezen. Deze vordering zal worden verrekend met toekomstige fiscale winsten. De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Indien de belastinglatentie zou worden gewaardeerd dan bedraagt deze € 83 miljoen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Leningen u/g

Onder leningen u/g zijn begrepen diverse leningen ter grootte van € 1,1 miljoen ultimo boekjaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden overeengekomen of gesteld.

	31-12-2013	31-12-2012
Talis B.V.	14	14
Novio Noord	-	30
Wooninvesteringsfonds	1.072	1.072
	<hr/>	<hr/>
Totaal leningen u/g	1.086	1.116
Af: voorziening vanwege oninbaarheid	-536	-
	<hr/>	<hr/>
Waardering lening u/g	550	1.116
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Talis participeert met twee certificaten in het Wooninvesteringsfonds, voor een bedrag van ruim € 1 miljoen. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koop van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. Het betreft een achtergestelde lening met een onbeperkte looptijd. Aflossing zal uitsluitend geschieden als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop uitoefent. De basisrente bedraagt 2,25% en zal niet worden herzien gedurende de looptijd. Gelet op de situatie dat het WIF onder verscherpt toezicht staat van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de verwachting dat de verstrekte achtergestelde lening aan het WIF niet geheel afgelost gaat worden. Daarom is de vordering vooralsnog afgewaardeerd met 50%.

Overige effecten

De post overige effecten betreft een portefeuille aandelen in Sociale Finance Management voor een bedrag van € 3.000,-. Deze aandelen zijn in 2013 verkocht.

Reële waarde

De reële waarde van de onder de financiële vaste activa begrepen leningen u/g en overige effecten kan als volgt worden gespecificeerd:

	Boekwaarde	Reële waarde
Leningen u/g	1.086	550
	<u>1.086</u>	<u>550</u>

1.4 VOORRADEN

1.4 VOORRADEN	31-12-2013	31-12-2012
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	790
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	26	286
Overige voorraden	80	104
	<u>106</u>	<u>1.180</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De waardering ultimo 2012 betrof het pand Benzo van Schaijk. In het kalenderjaar 2013 is dit pand verkocht waarmee deze balanspost is komen te vervallen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling betreft onverkochte onroerende zaken in aanbouw, welke per balansdatum nog niet verkocht zijn. De onroerende zaken in aanbouw die reeds verkocht zijn, worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten. Het koopproject Het Nijland is gedurende 2013 opgeleverd waarmee de balanspositie 2012 afgewikkeld is.

	2013	2012
Het Nijland	-	286
Elsthof fase 2	26	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	26	286
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Overige voorraden

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

	2013	2012
Voorraad materialen	80	104
	<hr/>	<hr/>
Overige voorraden	80	104
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

1.5 VORDERINGEN

1.5 VORDERINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Huurdebiteuren	1.266	1.118
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	24	95
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.107	1.279
Overige vorderingen	854	758
Overige vorderingen en overlopende activa	682	233
	<hr/>	<hr/>
	3.933	3.483
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

1.5.1 Huurdebiteuren		
	2013	2012
Huurdebiteuren	2.122	1.681
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-856	-563
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal huurdebiteuren	1.266	1.118
	<u> </u>	<u> </u>

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor € 1,5 miljoen (2012: € 1,3 miljoen) uit zittende huurders en € 0,6 miljoen (2012: € 0,4 miljoen) vertrokken huurders.

Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in minder 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 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
	2013	2012
Rekening-courant verhoudingen	24	95
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal rekening-courant verhoudingen	24	95
	<u> </u>	<u> </u>

Dit betreft de rekening-courant verhoudingen met VVE Arend Noorduyn en Talis B.V. Omtrent betalings-termijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	2013	2012
Omzetbelasting	1.107	1.279
Vennootschapsbelasting	-	-
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.107	1.279
	<u> </u>	<u> </u>

De vordering ultimo 2013 bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting over de periode 2012 tot en met 2013. Deze vordering bestaat hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen van deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding is btw teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten. De teruggaafverzoeken over kalenderjaar 2010 en 2011 zijn gehonoreerd door de Belastingdienst.

1.5.4 Overige vorderingen		
	2013	2012
Overige debiteuren	854	758
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal overige vorderingen	854	758
	<u> </u>	<u> </u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

1.5.5 Overlopende activa		
	2013	2012
Te ontvangen rente	109	45
Te vorderen inzake verzekeringen	101	8
Te vorderen inzake bijdragen	293	-
Overige	179	180
	<hr/>	<hr/>
Totaal overlopende activa	682	233
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	2013	2012
Direct opvraagbaar	13.085	4.764
<hr/>	<hr/>	<hr/>
	13.085	4.764
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 GROEPSVERMOGEN

1.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

1.8 VOORZIENINGEN

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2013 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2013	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2013
Onrendabele investeringen en herstructureringen	16.573	9.811	8.938	4.886	12.560
Latente belastingverplichtingen	4.428	11.386	0	0	15.814
Overige voorzieningen	1.207	545	1.065	0	687
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal	22.208	21.742	10.003	4.886	29.061
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 19,8 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook reclassificaties van de post voorzieningen.

1.8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
	31-12-2013	31-12-2012
Onrendabele investeringen nieuwbouw	3.719	7.635
Onrendabele investeringen herstructurering	8.841	8.938
	<hr/>	<hr/>
Totaal onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	12.560	16.573
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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. Voor een specificatie verwijzen wij naar paragraaf 1.2 en de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie'.

Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering.

	2013	2012
Weezenhof	-	8.938
Meijhorst	5.908	-
Klaroenstraat	2.933	-
	<hr/>	<hr/>
	8.841	8.938
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

1.8.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor de latente onderhoudsvoorziening. De latente onderhoud is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van het planmatig onderhoud.

1.8.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

1.8.3 Overige voorzieningen		
	31-12-2013	31-12-2012
Loopbaanbudget	20	85
Ontvlechting GEM Waalsprong	-	1.000
Verevening Hatert	122	122
Asbestsanering	545	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige voorzieningen	687	1.207
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Loopbaanbudget

Vanaf 1 januari 2010 is in de cao Woondiensten het 'loopbaanontwikkelingsbudget' geïntroduceerd. De medewerker krijgt met ingang van 2010 een eigen ontwikkelingsbudget. De besteding van het budget moet bijdragen aan de loopbaan van de medewerker. Voor een fulltime medewerker die in 2010 minimaal vijf jaar in dienst is bij een corporatie, is het budget € 4.500 voor de periode 2010 tot en met 2014. Parttime medewerkers krijgen een budget naar rato van hun parttimefactor, met een minimum van € 2.250.

Ontvlechting GEM Waalsprong

Er is in de jaarrekening 2012 een voorziening gevormd voor de financiële bijdrage die Talis dient te betalen in verband met de ontvlechting van de GEM Waalsprong. Financiële afwikkeling hiervan heeft plaatsgevonden in kalenderjaar 2013. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 2.16 bijzondere posten.

Verevening Hatert

In de samenwerkingsovereenkomst 'Herontwikkeling centrale zones Hatert' tussen Portaal en Talis zijn afspraken vastgelegd over de financiële verrekeningen in verband met de verschillen in de door beide partijen te realiseren woningbouw. Talis is een bedrag van € 122.000,- verschuldigd aan Portaal. Naar verwachting zal deze betaling plaatsvinden in 2014.

Asbestsanering

In 2012 en 2013 is Talis geconfronteerd met de aanwezigheid van zogenaamd bruin asbest in haar bezit en in verkochte woningen. Talis houdt rekening met mogelijke schadeclaims. Daarom is uit oogpunt van voorzichtigheid een voorziening gevormd van € 545.000.

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN	Stand per 31 december 2013	Aflossings- verplichting 2014	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	23.829	1.671	803	21.355
Schulden/leningen kredietinstellingen	380.313	15.215	117.032	248.066
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.365	-	-	39.365
Overige schulden	13	4	9	-
Totaal	443.520	16.890	117.844	308.786

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2014 bedraagt € 16,9 miljoen.

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

Vervalschema langlopende schulden				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.709	1.749	1.579	1.480
Schulden/leningen kredietinstellingen	11.429	31.193	26.379	53.438
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	4	4	1	-
	13.142	32.946	27.959	54.918

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2013 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	25.425	371.093	396.518
Bij: nieuwe leningen	-	44.000	44.000
Af: aflossingen	1.596	34.781	36.377
	<u>23.829</u>	<u>380.312</u>	<u>404.141</u>
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	<u>23.829</u>	<u>380.312</u>	<u>404.141</u>

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn 16.886

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn 387.256

De reële waarde van de leningen ultimo 2013 is € 459.093.000,-

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen.

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2013
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschulds (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	23.829
Gewogen gemiddelde rente	2,95%
Gewogen gemiddelde looptijd	15

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2013
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	278.313
Gewogen gemiddelde rente	4,00%
Gewogen gemiddelde looptijd	19
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	102.000
Gewogen gemiddelde rente	0,46%
Gewogen gemiddelde looptijd	4

Voor de variabel rentende leningen is voor € 102 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Tegenpartij	Nominaal	Ingangsdatum	Einddatum	Te ontvangen variabele rente	Vaste rente	Marktwaarde per 31-12-2013
72	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6-mnd euribor	3,86%	-949
73	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2014	6-mnd euribor	3,91%	-350
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6-mnd euribor	4,09%	-1.229
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6-mnd euribor	4,41%	-3.188
76	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6-mnd euribor	3,98%	-1.007
77	ABN AMRO	10.000	19-03-2007	01-04-2015	6-mnd euribor	4,01%	-533
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6-mnd euribor	4,75%	-1.758
79	ING	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6-mnd euribor	4,00%	-2.671
80	ING	3.000	01-03-2010	03-09-2018	6-mnd euribor	4,16%	-445
Totaal		102.000					-12.130

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 12,1 miljoen negatief (2012: – € 16,4 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,27%. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 22 miljoen is een deel van het onroerend hypotheccair verbonden. Dit betreft de niet borgbare woningen in het complex De Hessenberg met 74 woningen en complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 364.868 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgeno-

men met een marktwaarde per 31-12-2013 van € 97 miljoen negatief. 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 gemiddelde credit spread 0,23%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Transactie	Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Basisrente %	Spread % 31-12-2013	Spread-herziening	Nominaal
68	NWB	12-04-10	14-04-59	4,03%	0,21%	13-04-15	11.500
69	BNG	28-09-11	02-09-58	3,83%	0,21%	01-09-16	25.500
70	BNG	01-10-10	01-10-60	3,38%	0,15%	01-10-14	20.000
90	NWB	10-09-12	01-09-62	3,98%	0,34%	01-09-17	10.000
91	BNG	03-04-12	03-04-42	2,99%	0,35%	03-04-17	10.000
Totaal							77.000

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

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2013	2012
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.885	22.808
Verminderings / vermeerderingen	-1.086	-78
	<hr/>	<hr/>
Schuld per 1 januari	29.799	22.730
	<hr/>	<hr/>
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	8.467	8.305
Bij: toevoeging	1.767	-
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-436	-
Bij: herwaardering	-	-
Afwaarderingen	-232	-1.236
	<hr/>	<hr/>
	9.566	7.069
	<hr/>	<hr/>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	40.767	30.885
Verminderings / vermeerderingen	-1.402	-1.086
	<hr/>	<hr/>
	39.365	29.799
	<hr/>	<hr/>

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.

1.9.3 Overige schulden	
	Overige schulden
Saldo per 1 januari 2013	17
Toevoegingen	-
Aflossingen 2012	4
	<hr/>
Saldo per 31 december 2013	13
	<hr/> <hr/>

De reële waarde van deze overige langlopende schulden bedraagt € 13.147 en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van het leningcontract. Deze post omvat een financieringsovereenkomst met een looptijd tot 2017.

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	2013	2012
Onderhanden projecten	-	187
Schulden aan kredietinstellingen	15.215	34.781
Schulden aan overheid	1.671	1.596
Schulden overige financieringen	4	4
Schulden aan leveranciers	6.895	5.792
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.429	3.178
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	8.063	9.422
	<hr/>	<hr/>
	35.277	55.960
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Met uitzondering van de post overige schulden (€ 1 miljoen) kennen de kortlopende schulden een looptijd korter dan een jaar.

	2013	2012
Het Nijland	-	187
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhanden projecten	-	187
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ultimo kalenderjaar is het totaalbedrag aan gefactureerde termijnen hoger dan de gerealiseerde projectopbrengsten. Daarom is deze post gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

	2013	2012
Schulden aan kredietinstellingen	15.215	34.781
Schulden aan overheid	1.671	1.596
Schulden overige financieringen	4	4
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	<u>16.890</u>	<u>36.381</u>

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Talis maakt ultimo kalenderjaar geen gebruik van de krediet-faciliteit. Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen.

	2013	2012
Crediteuren	6.895	5.792
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal schulden aan leveranciers	<u>6.895</u>	<u>5.792</u>

	2013	2012
Omzetbelasting	2.065	2.826
Loonbelasting	364	352
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.429</u>	<u>3.178</u>

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2013 en loonheffing over de periode december 2013.

	2013	2012
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal overige schulden	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

De post overige schulden betreft een afkoopsom welke naar alle waarschijnlijkheid in kalenderjaar 2015 betaald zal worden.

	2013	2012
Waarborgsommen	25	16
Vooruit ontvangen huren	834	404
Vooruit ontvangen bedragen	-	199
Te verrekenen huurtoeslag	-	541
Niet vervallen rente per 31 december	5.978	6.249
Vakantiedagenverplichting	535	509
Servicekosten	630	892
Diversen	61	612
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal overlopende passiva	<u>8.063</u>	<u>9.422</u>

De geclusterde uitbetaling van de huurtoeslag is vervallen per 1 december 2013. De huurtoeslag wordt daardoor vanaf december 2013 rechtstreeks overgemaakt aan de huurder.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het bedrag met derden aangegane huurverplichtingen van het kantoorpand Wijchen bedraagt in totaal € 27.000. De huurovereenkomst eindigt per juli 2014.

Operationele leases

Talis heeft voor 25 auto's leasecontracten afgesloten. Deze contracten eindigen augustus 2015.

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

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 68.100
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 39.700
<i>Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:</i>	
Minimale leasebetalingen	€ 75.000

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 € 31,8 miljoen (2012: 21,3 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1 miljoen)	
Elsthof	0,4
Nimbus	14,7
Huurlingsedam 1E	0,6
Toledostraat	1,4
Vossenpels	3,6
Metterswane	11,0
Castellatoren	0,1
Totaal	31,8

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 4,8 miljoen (2012: 2,4 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Verplichtingen met betrekking tot asbestsanering

Doordat asbest op grote schaal werd gebruikt in de bouw, is het aannemelijk dat in een groot deel van het woningbezit van Talis van voor 1994 asbest aanwezig is. Op basis van een bezitsinventarisatie in 2012 is een eerste inschatting gemaakt van de financiële consequenties van de asbestsanering. Het totaal van de saneringen van ruim € 24 miljoen betreft een grove indicatie. Talis streeft er naar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben.

Afnameverplichting Waalsprong

Talis heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de GEM Waalsprong over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1.100 kavels voor sociale huurwoningen af. De afnameverplichting jegens de GEM zijn aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

Heffing saneringsfonds

Talis zal de komende 5 jaren naar verwachting een saneringsheffing moeten afdragen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2014 vindt een heffing voor saneringssteun plaats van 3,5%. Voor Talis is dit een uitgaande kasstroom van circa € 2,8 miljoen. Besluitvormingen over mogelijke saneringsheffingen voor de jaren na 2014 heeft nog niet plaatsgevonden.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2013 bedraagt dit obligo € 14,0 miljoen (2012: € 14,8 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Leningen

Voor een lening groot € 22 miljoen heeft de kredietverstrekker hypothecaire zekerheid bedongen. Het betreft de niet borgbare woningen in het project Hessenberg. Het complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten zijn met hypotheek verzwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde middelen. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016.

Kredietfaciliteit

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen.

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 302 contracten (2012: 224) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 41,1 miljoen (2012: € 29,1 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Starters Renteregeling

Talis past momenteel het product Starters Renteregeling toe. Ultimo 2013 zijn er 40 woningen (2012:37 woningen) verkocht met de Starters Rente Regeling. 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. De fictieve vordering van Talis op Sociale Finance is op balansdatum € 0,5 miljoen.

Bankgaranties

Talis heeft per 31 december 2013 een viertal bankgaranties verstrekt voor een bedrag per saldo van € 0,3 miljoen (2012: € 3,5 miljoen).

Specificatie individuele garanties naar bedrag	
	Aantal
Individuele garanties tot een bedrag van € 200.000	2
Individuele garanties van € 200.000 tot € 400.000	-
Individuele garanties van € 400.000 tot € 1.000.000	-

Claims

De grond aan de Beuningsesteeg is op 13 februari 2012 verkocht. De oorspronkelijke verkoper meent recht te hebben op een nabetaaling. Echter bij de verkoop door Talis is de aansprakelijkheid doorgelegd naar de koper. In de rechtelijke uitspraak is de claim op alle punten afgewezen. Er is nog een mogelijkheid tot hoger beroep.

De koper van het voormalig postkantoor te Nijmegen heeft Talis aansprakelijk gesteld voor schade door vochtproblemen. Talis is voor de rechter gedaagd en er is een claim van € 50.000 neergelegd. Talis is van mening dat zij niet aansprakelijk is voor de schade.

Toezicht belemmerende bepalingen

Talis heeft haar derivaten- en leningsovereenkomsten gescreend op toezicht belemmerende bepalingen. Geconstateerd is dat Talis te maken heeft met de gebruikelijke toezicht belemmerende bepalingen, het betreft een tweetal contracten. In principe moeten financiële instrumenten met toezicht belemmerende bepalingen worden afgebouwd. Gelet op de omvang van de negatieve waarde van de derivaten (circa € 3 miljoen) en de geringe restant looptijd wordt het risico laag ingeschat. Daarnaast vinden gesprekken plaats tussen BNG, Aedes en het Ministerie van Binnenlandse Zaken om te komen tot een gezamenlijk standpunt omtrent de invulling van deze afbouw. In afwachting van de uitkomsten van dit overleg onderneemt Talis geen verdere acties.

Karakterpanden

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland afgesloten. In de overeenkomst is vastgelegd dat Talis onder voorwaarden bereid is om de komende tien jaar een honderdtal panden van woongroepen in Nijmegen over te nemen.

1.11 VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Talis en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Talis naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.11 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (bedragen x € 1.000)

2.1 HUUROPBRENGSTEN

2.1 HUUROPBRENGSTEN	2013	2012
Woningen en woongebouwen	81.044	76.117
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.313	2.895
	<hr/>	<hr/>
	84.357	79.012
Af: Huurderving wegens leegstand	1.299	1.182
	<hr/>	<hr/>
Totaal huuropbrengsten	83.058	77.830
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderving wegens leegstand.

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van:

- / verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 2,5 miljoen (2012: € 1,6 miljoen). De gemiddelde huurverhoging medio 2013 was 3,8% (2012: 2,3%).
- / het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 3,2 miljoen (2012: 2,7 miljoen).
- / In verband met de verkoop van verhuurbare eenheden is de huur afgenomen met € 0,4 miljoen (2012: € 0,7 miljoen).

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

	2013	2012
Gemeente Nijmegen	56.375	52.761
Gemeente Wijchen	26.683	25.069
	<u> </u>	<u> </u>
	83.058	77.830
	<u> </u>	<u> </u>

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2013	2012
Overige goederen, leveringen en diensten	5.070	4.711
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.070	4.711
	<u> </u>	<u> </u>

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

2.3 OVERHEIDSBIJDRAGEN

2.3 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
	2013	2012
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	-	762
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal overheidsbijdragen	-	762
	<u> </u>	<u> </u>

2.4 WIJZIGINGEN IN VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP EN ONDERHANDEN PROJECTEN

2.4 WIJZIGINGEN IN VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP EN ONDERHANDEN PROJECTEN		
	2013	2012
Mutatie Onderhanden projecten	-	1.010
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden projecten	-	1.010
	<u> </u>	<u> </u>

Voor onderhanden projecten worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. In kalenderjaar 2012 zijn de 16 reeds verkochte woningen in het koopproject Het Nijland verantwoord onder de onderhanden projecten.

2.5 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.5 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	2013	2012
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	5.563	7.743
Af: Boekwaarde	3.501	4.737
Af: Verkoopkosten	632	943
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopopbrengst verkopen bestaand bezit	1.430	2.063
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-133
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	249	111
	<hr/>	<hr/>
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.679	2.174
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Verkoop bestaand bezit

In 2013 zijn er 47 woningen (2012: 62 woningen), 1 garage (2012: 4 garages) en 1 perceel verkocht (2012: 0). Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geclassificeerd is als financieringstransactie. Bij deze verkoopvorm wordt het verkoopresultaat niet in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Deze worden aan de activa-zijde van de balans gewaardeerd en aan de creditzijde van de balans ontstaat een terugkoopverplichting.

Verkoopkosten

Dit budget bestaat, naast de reguliere verkoopkosten, uit verkoopbevorderende maatregelen en de bijdrage Starters Rente Regeling. De verkoopbevorderende maatregelen is een budget beschikbaar gesteld voor gerichte promotie, commercieel onderhoud en upgrading van woningen. In 2013 zijn er aanzienlijk minder woningen verkocht met behulp van de Starters Renteregeling. Dit verklaart waarom deze kosten afgenomen zijn ten opzichte van 2012.

De specificatie is als volgt:

	2013	2012
Reguliere verkoopkosten	122	122
Bijdrage Starters Rente Regeling	34	222
Verkoopbevorderende maatregelen	477	599
	<hr/>	<hr/>
Totale verkoopkosten	632	943
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

In kalenderjaar 2013 is het pand Benzo van Schaijk verkocht.

Onderhanden projecten

Voor koopprojecten welke volledig afgerond zijn is het definitief resultaat verantwoord onder netto verkoopopbrengst onderhanden projecten. In kalenderjaar 2013 is opgeleverd het koopproject Het Nijland.

	2013	2012
Gerealiseerde opbrengst projecten	1.777	673
Af: totale stichtingskosten projecten	1.452	500
	<hr/>	<hr/>
Verkoopresultaat onderhanden projecten	325	173
Af: reeds verantwoord op basis van POC	76	62
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten	249	111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2.6 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF

2.6 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF		
	2013	2012
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	237	339
	<hr/>	<hr/>
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	237	339
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling.

2.7 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

2.7 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
	2013	2012
Diensten interne aannemerij	352	353
Administratieve dienstverlening	467	446
Interne doorberekening in de servicekosten	281	265
Naheffing omzetbelasting	733	500
Diversen	91	144
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.924	1.708
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2.8 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.8 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2013	2012
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	1.105	1.129
	<hr/>	<hr/>
Totaal afschrijvingen	1.105	1.129
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dit betreft de afschrijving over de activa ten dienste van de bedrijfsvoering. Het is de lineaire afschrijving op basis van de verwachte toekomstige gebruiksduur.

2.9 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2013	2012
Toevoeging	11.124	19.079
Vrijval	4.995	483
Totaal	6.129	18.596

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2012	2011
<i>Projecten die ultimo 2013 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Huurlingsedam fase 1e 4 woningen	-	46
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	-	1.063
Nimbus MOG (Spoorstraat)	-	37
Klapstraat fase 2 52 woningen	69	694
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	945	-
Klapstraat fase 2 MOG (100m2)	38	102
Metterswane 60 woningen	-	905
Toledostraat 22 woningen	-	725
Passerot (grond)	67	-
Subtotaal	1.119	3.572
<i>Projecten die in 2013 zijn opgeleverd</i>		
Castellatoren MOG	52	58
Castelaltoren 60 woningen	-	91
Huurlingsedam fase 1d 23 woningen	-	115
Valenciastraat 24 woningen	-	453
Subtotaal	52	717
<i>Projecten die in 2012 zijn opgeleverd</i>		
Tuin van Woezik 52 woningen	-	3.213
Nieuwe Voorstad 145 woningen incl. MOG	-	632
Noviosector 80 woningen	-	352
Sperwerstraat 16 woningen incl. MOG	-	129
Prins Maurits 71 woningen	-	239
Spanjestraat 51 woningen	-	158
Huurlingsedam fase 1b + 1c 34 woningen	-	3
Klapstraat fase 1 zorgwoningen en MOG	-	988
Subtotaal	-	5.714

<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Afwaardering te verkopen panden	131	100
Stijl 6 2 woningen	-	38
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	131	138
	<hr/>	<hr/>
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Weezenhof	981	8.938
Renovatie 270 appartementen Meijhorst	5.908	-
Renovatie 120 appartementen Klaroenstraat	2.933	-
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	9.822	8.938
	<hr/>	<hr/>
Totaal toevoeging onrendabele investeringen	11.124	19.079
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
	2013	2012
<i>Projecten die in 2013 zijn opgeleverd</i>		
Huurlingsedam 1d 23 woningen	401	-
Huurlingsedam 1d 7 koopgarantwoningen	11	83
Valenciastraat 24 woningen	31	-
Castellatoren 60 woningen	470	-
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	913	83
	<hr/>	<hr/>
<i>Projecten die in 2012 zijn opgeleverd</i>		
Klapstraat fase 1 46 huurwoningen	-	115
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	-	115
	<hr/>	<hr/>
<i>Projecten die ultimo 2013 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Huurlingsedam 1e Koopgarant	17	-
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	-	59
Metterswane 60 woningen	762	-
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	2.342	-
Nimbus (Spoorstraat) MOG	310	-
Huurlingsedam fase 1e 4 woningen	103	-
Toledostraat 22 woningen	548	-
Passerot (grond)	-	226
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	4.082	285
	<hr/>	<hr/>
Totaal vrijval onrendabele investeringen	4.995	483
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.129	18.596
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2.10 LONEN EN SALARISSEN

2.10 LONEN EN SALARISSEN	2013	2012
Lonen en salarissen	6.970	6.605
Totaal	6.970	6.605

In kalenderjaar 2013 heeft er geen loonstijging (2012: 1,90%) plaatsgevonden, maar is conform de cao een eenmalige uitkering van 250 euro bruto per fulltime equivalent verricht. Daarnaast zijn de loonkosten gestegen als gevolg van reguliere periodieke verhogingen. Ultimo 2013 had Talis 164 (2012: 157) werknemers in dienst. De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 63.700 (2012: € 62.800)

2.11 ONDERHOUDSLASTEN

2.11 ONDERHOUDSLASTEN	2013	2012
Planmatig onderhoud	18.141	14.543
Portefeuille beleid	276	701
Klachtenonderhoud	2.628	2.357
Mutatie-onderhoud	2.324	2.279
Overig dagelijks onderhoud	3.569	2.668
Totaal	26.938	22.548

Het overige dagelijks onderhoud betreft voornamelijk de kosten van asbestsanering en vervangen van keukens en badkamers bij mutatie.

2.12 LEEFBAARHEID

2.12 LEEFBAARHEID	2013	2012
Sociale innovatie	513	1.093
WAP Hatert	206	291
Totaal leefbaarheid	719	1.384

Onder sociale innovatie vallen de kosten, die voortkomen uit maatregelen ter verbetering van de tevredenheidsscore, activiteiten in het kader van convenanten en stimuleringsprogramma's met maatschappelijke organisaties.

In 2007 is in nauw overleg met bewoners, bewonersorganisaties, vele instellingen en betrokken corporaties Talis, Portaal en WoonGenoot het Wijkactieplan (WAP) Hatert 2008-2017 opgesteld. De gemeente Nijmegen en de betrokken corporaties Portaal, Talis en WoonGenoot hebben een

Uitvoeringsovereenkomst getekend voor de bedragen die vanuit corporaties en gemeente beschikbaar werden gesteld voor Hatert. In kalenderjaar 2013 is voor ruim € 440.000 aan subsidie ontvangen voor het project WAP Hatert. Dit bedrag is in mindering gebracht op de kosten.

2.13 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.13 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2013	2012
Lasten servicecontracten	5.070	4.711
Totaal lasten servicecontracten	5.070	4.711

De servicekosten betreffen lasten in het kader van de service- en stookkosten. Deze worden gecompenseerd door te opbrengsten servicecontracten.

2.14 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

2.14 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
	2013	2012
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	2.197	2.942
Algemene beheer- en administratiekosten	2.963	3.326
Autokosten	173	176
Huisvestingskosten	437	482
Automatiseringskosten	1.266	1.336
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	542	450
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	7.578	8.712
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	5.265	5.076
Verzekeringen	222	291
Sectorspecifieke heffingen	3.412	-
<i>Subtotaal heffingen</i>	8.899	5.367
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten onderhanden projecten	-	934
Mutatie(s) overige voorzieningen	545	1.122
Diverse bedrijfslasten	406	310
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	951	2.366
Totaal overige bedrijfslasten	17.428	16.445

Beheerkosten

Hieronder worden verantwoord de algemene beheerkosten van Talis. Het betreft onder andere de overige personeelskosten, kosten van automatisering en overige organisatiekosten.

Heffingen

Onder de post heffingen is opgenomen de belastingen en verzekeringen ten behoeve van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast is hierbij verantwoord de sectorspecifieke heffingen, zoals de saneringssteun en de verhuurderheffing.

Overige bedrijfslasten

Onder deze post is verantwoord de toegerekende kosten in het kader van onderhanden projecten. Ook de mutaties overige voorzieningen maakt onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. De mutaties overige voorzieningen betreffen toevoegingen voor de voorziening asbest.

2.15 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.15 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2013	2012
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	-4.642	-2.715
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	-7.761	-86.024
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-342	-1.675
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	232	1.236
Herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.758	1.866
Verkoopkosten onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-302	-362
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.057	-87.674

Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de leegwaardes.

2.16 BIJZONDERE POSTEN

In tegenstelling tot het verslagjaar 2012 zijn in 2013 geen bijzondere posten te vermelden.

2.16 BIJZONDERE POSTEN	2013	2012
Kosten asbestsanering	-	2.134
Ontvlechting GEM Waalsprong	-	1.000
Totaal bijzondere posten	-	3.134

Kosten asbestsanering

In 2012 werd Talis in twee complexen geconfronteerd met de aanwezigheid van zogenaamd bruin asbest (amosiet). Na metingen in de woningen bleek in meer of mindere mate sprake te zijn van besmetting door verspreiding van asbestvezels. Talis heeft een saneringstraject voor deze complexen in gang gezet en eind 2012 zijn deze complexen vrij van bruin asbest verklaard. De kosten in verband met asbestsanering zijn totaal ruim € 2,1 miljoen. Naast de kosten van sanering betreft het vergoedingen en claims die betaald zijn. Talis heeft in 2013 het asbestbeleid herijkt. Inmiddels is asbestsanering opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting. De kosten van asbestsanering zijn met ingang van 2013 dan ook verantwoord onder de post onderhoudslasten.

Ontvlechting GEM Waalsprong

Voor de uitvoering van de plannen in de Waalsprong is in het verleden een speciaal samenwerkingsverband opgericht waarin zowel publieke als private partijen vertegenwoordigd waren. Dit samenwerkingsverband wordt in goed overleg ontvlochten. De gemeente Nijmegen wordt de enige participant in de grondexploitatie maatschappij (GEM) Waalsprong. Talis zal niet langer als aandeelhouder deel uitmaken van de GEM. Voor de ontvlechting betaald Talis een financiële bijdrage die gelijk is aan de afgegeven garantie. Voor deze verplichting is een voorziening gevormd.

2.17 ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2.17 ACCOUNTANTSHONORARIA	2013	2012
Controle van de jaarrekening	125	69
Andere controlewerkzaamheden	21	32
Andere niet-controlediensten	2	1
	<u>148</u>	<u>102</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Talis en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

2.18 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2013	2012
<i>Waardeveranderingen financiële vaste activa</i>		
- Afwaardering lening Wooninvesteringsfonds	536	-
	<u>536</u>	<u>-</u>

Rentelasten		
	2013	2012
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	773	902
- Leningen kredietinstellingen	15.475	15.246
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	81	129
<i>Af: geactiveerde rente materiële vaste activa</i>	119	1.435
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	16.210	14.842
	<u> </u>	<u> </u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3 %.

Rentebaten		
	2013	2012
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Overige financiële vaste activa	1	22
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	106	45
Overige rentebaten	56	175
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	163	242
	<u> </u>	<u> </u>

2.19 BELASTINGEN

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

2.19 BELASTINGEN		
	2013	2012
Compensabel verlies	6.300	-
Mutatie actieve belastinglatentie disagio	-182	-222
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening en verkopen	-11.387	-2.307
	<u> </u>	<u> </u>
	-5.269	-2.529
	<u> </u>	<u> </u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2013
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	-2.384
Resultaat deelneming	-34
Bijzondere waardeverminderingen	17.186
Afschrijvingen	-964
Tijdelijke verschillen	-15.471
HIR verkoop woningen	-1.693
Heffing Centraal Fonds	3.143
Fiscale regelingen	-759
Gemengde kosten	26
	<hr/>
Belastbaar bedrag	-950
	<hr/>
Verschuldigde winstbelasting	-
	<hr/> <hr/>

De tijdelijke verschillen betreffen voornamelijk de dotatie aan de fiscale onderhoudsvoorziening, resultaat deelnemingen en de afschrijving disagio. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Het lagere fiscale belastbare bedrag ten opzichte van het resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening is het gevolg van verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

2.20 RESULTAAT DEELNEMINGEN

2.20 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
	2013	2012
Resultaat deelnemingen	34	-125
	<hr/>	<hr/>
Totaal resultaat deelnemingen	34	-125
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Het resultaat deelnemingen in kalenderjaar 2013 betreft de afwaardering van de deelneming in Novio Noord.

9.12 Overige informatie

9.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2013 had de corporatie gemiddeld 162 werknemers in dienst (2012: 155). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2012: 0).

De specificatie naar bedrijfsonderdeel is als volgt:

/ Directie en staf	11
/ Sterke Wijk	40
/ Tevreden Klant	58
/ Goede Woning	53
<i>Totaal</i>	<i>162</i>

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 162 in 2013 (2012: 155).

9.12.2 Bestuurders en commissarissen

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

/ Bestuurders en voormalige bestuurders	€ 208.751 (voorgaand jaar: 214.202)
/ Commissarissen en voormalige commissarissen	€ 61.747 (voorgaand jaar: 62.123)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- computers en dergelijke apparatuur die ook buiten de werkplek te gebruiken zijn;
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

9.12.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen – met dienstbetrekking:

Naam	Functie	Beloning	Vaste en variabele onkosten- vergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldi- ging	Duur van het dienst- verband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienst- verband in het jaar (fte)
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	149.003	16.743	34.101	199.847	365	1
C.J.J. Strik	Voormalig bestuurder	-	-	-	-	-	-
J.H. Abbring	Directeur	75.096	-	16.494	91.590	273	1
R.P.J. Leushuis	Directeur	102.972	6.684	22.638	132.294	365	1
M.W.E. Hut	Directeur	108.505	-	20.564	129.069	365	1
E.N.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.715	1.522	-	15.237	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
S.M. Quint	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
Y.S. Uleneaers	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	

Uitkeringen bij einde dienstverband topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen:

Naam	Functie	Jaar waarin dienstverband is beëindigd	Uitkeringen bij einde dienstverband
J.H. Abbring	Directeur	2013	50.000

Aan de heer Strik is een voorwaardelijke pensioenstorting toegekend van € 189.000.

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Gedurende het verslagjaar zijn er geen externe niet-topfunctionarissen werkzaam geweest bij Talis boven de WNT-norm.

Nijmegen, 24 mei 2014

Origineel getekend door:

Bestuurder Talis

W.H.C.M. Hamers

Raad van toezicht

E. van der Bijl

S.M. Quint

R.W. Bleker

H. Hooge Venterink

Y.S. Ulenaers

9.13 Enkelvoudige balans per 31 december 2013 (x € 1.000)

ACTIVA (na voorgestelde resultaatbestemming)	31-12-2013	31-12-2012
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.229	3.110
	<u>2.229</u>	<u>3.110</u>
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	68.268	72.605
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.206.754	1.203.548
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.045	29.135
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.102	12.023
	<u>1.320.169</u>	<u>1.317.311</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	9.272	9.100
Latente belastingvordering(en)	6.697	579
Leningen u/g	550	1.116
Overige effecten	-	3
Te vorderen BWS-subsidies	-	-
	<u>16.519</u>	<u>10.798</u>
Som der vaste activa	1.338.917	1.331.219
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	790
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	26	286
Overige voorraden	80	104
	<u>106</u>	<u>1.180</u>
Onderhanden projecten		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.266	1.118
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	85	156
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.107	1.279
Overige vorderingen	854	758
Overlopende activa	671	233
	<u>3.983</u>	<u>3.544</u>
Effecten		
Liquide middelen	<u>12.763</u>	<u>4.602</u>
Som der vlottende activa	16.852	9.326
TOTAAL ACTIVA	1.355.769	1.340.545

PASSIVA (na voorgestelde resultaatbestemming)	2013	2012
Eigen vermogen		
Wettelijke en statutaire reserves	855.801	863.420
Overige reserves		
Egalisatierekening	-	-
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.560	16.573
Voorziening latente belastingverplichting	15.814	4.428
Overige voorzieningen	687	1.207
<i>Totaal voorzieningen</i>	<u>29.061</u>	<u>22.208</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	22.158	23.829
Schulden/leningen kredietinstellingen	365.098	336.313
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.365	29.799
Overige schulden	9	17
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<u>426.630</u>	<u>389.958</u>
Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	187
Schulden aan overheid	1.671	1.596
Schulden aan kredietinstellingen	15.215	34.781
Schulden overige financieringen	4	4
Schulden aan leveranciers	6.895	5.792
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.429	3.178
Rekening-courant	-	-
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	8.063	9.421
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<u>44.277</u>	<u>64.959</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.355.769</u>	<u>1.340.545</u>

9.14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2013 (x € 1.000)

	2013	2012
Huuropbrengsten	83.058	77.830
Opbrengsten servicecontracten	5.070	4.711
Overheidsbijdragen	-	762
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	1.010
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.679	2.174
Geactiveerde productie eigen bedrijf	237	339
Overige bedrijfsopbrengsten	1.924	1.708
	<u>91.968</u>	<u>88.534</u>
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.105	1.129
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.129	18.596
Lonen en salarissen	6.970	6.605
Sociale lasten	1.050	951
Pensioenlasten	1.303	1.239
Onderhoudslasten	26.938	22.548
Leefbaarheid	719	1.384
Lasten servicecontracten	5.070	4.711
Overige bedrijfslasten	17.428	16.445
	<u>66.712</u>	<u>73.608</u>
Bedrijfsresultaat	<u>25.256</u>	<u>14.926</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.057	-87.674
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-536	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	163	242
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.311	14.888
Saldo financiële baten en lasten	16.684	14.646
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-2.485	-87.394
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.269	-2.529
Resultaat deelnemingen	135	-79
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>-7.619</u>	<u>-90.002</u>

9.15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en winst-en-verliesrekening 2013

(x € 1.000)

Algemene toelichting

Talis heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 9.4 tot en met 9.6).

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstuk 9.4 tot en met 9.8 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

9.16 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013

Met uitzondering van de hieronder vermelden onderdelen is de toelichting op de balans conform de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Latente belastingvorderingen	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
Stand per 1 januari 2013	9.100	579	1.116	3	10.798
Investerings	-	-	-	-	
Resultaat deelnemingen	103	-	-	-	103
Niet uitgekeerde rente	69	6.300	-	-	6.369
Waardevermeerdingen	-	-	-	3	3
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	182	-	-	182
Waardeverminderingen	-	-	566	-	566
Stand per 31 december 2013	9.272	6.697	550	-	16.519

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
Talis FBI B.V., Nijmegen	100%	103	9.272

Ultimo 2007 is Talis FBI B.V. opgericht. Deze vennootschap heeft als doelstelling het beleggen van vermogen in commercieel vastgoed. De aandelen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. Talis is 100% aandeelhouder.

Deze cijfers betreffende resultaat boekjaar en eigen vermogen zijn gebaseerd op de jaarrekening 2013.

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2013	2012
Rekening-courant verhoudingen	85	156
Totaal rekening-courant verhoudingen	85	156

Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen. Het betreft de onderstaande rekening-courant verhoudingen:

	Rekening-courant
Talis FBI B.V.	61
VVE Arend Noorduyn	11
Talis B.V.	13
Totaal rekening-courant	85

Liquide middelen		
	2013	2012
Direct opvraagbaar	12.763	4.602
	12.763	4.602

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.

Eigen vermogen

Het verloop van de reserves is als volgt:

Overige reserves		
	2013	2012
Stand per 31 december	863.420	274.061
Gevolgen stelselwijziging	-	679.361
Stand per 1 januari	863.420	953.422
Uit resultaatbestemming	-7.619	-90.002
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	855.801	863.420

Uitmo 2013 is in totaal € 577 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2012: € 601 miljoen).

Kortlopende schulden		
	2013	2012
Rekening-courant overeenkomst FBI B.V.	9.000	9.000
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000

Voor de financiering van de commerciële woningen in nieuwbouwproject De Paladijn in Nijmegen is een rekening courant overeenkomst aangegaan met Talis FBI B.V. voor een bedrag van € 9 miljoen.

9.17 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2013 (x € 1.000)

Rentelasten en soortgelijke kosten		
	2013	2012
Toegevoegde rente aan egalisatierekeningen	-	-
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	773	902
Leningen kredietinstellingen	15.475	15.246
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	81	129
Groepsmaatschappijen	101	46
Overige schulden	-	-
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	119	1.435
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	16.311	14.888

De rentelasten in verband met de rekening courant overeenkomst met Talis FBI B.V. bedroegen in 2013 € 101.000.

Resultaat deelnemingen		
	2013	2012
Resultaat deelneming Talis FBI	172	46
Resultaat deelneming Novio Noord	-37	-125
Totaal resultaat deelnemingen	135	-79

9.18 Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het negatieve resultaat ad. € 7,6 miljoen is in minde-ring gebracht op de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

Controleverklaring

van de
onafhankelijke
accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Toezicht
van stichting Talis

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten

van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013, in alle van materieel belang zijnde aspecten, voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Geen controlewerkzaamheden verrichten ten aanzien van externe niet-topfunctionarissen

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van de functionarissen zoals genoemd in artikel 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 7 mei 2014

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Colofon

Uitgave

© Talis, juni 2014
Postbus 628
6500 AP Nijmegen
Telefoon (024) 352 39 11
E-mail welkom@talis.nl
www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis
Nabije Oosten
Reinder Boeve Teksten

Vormgeving

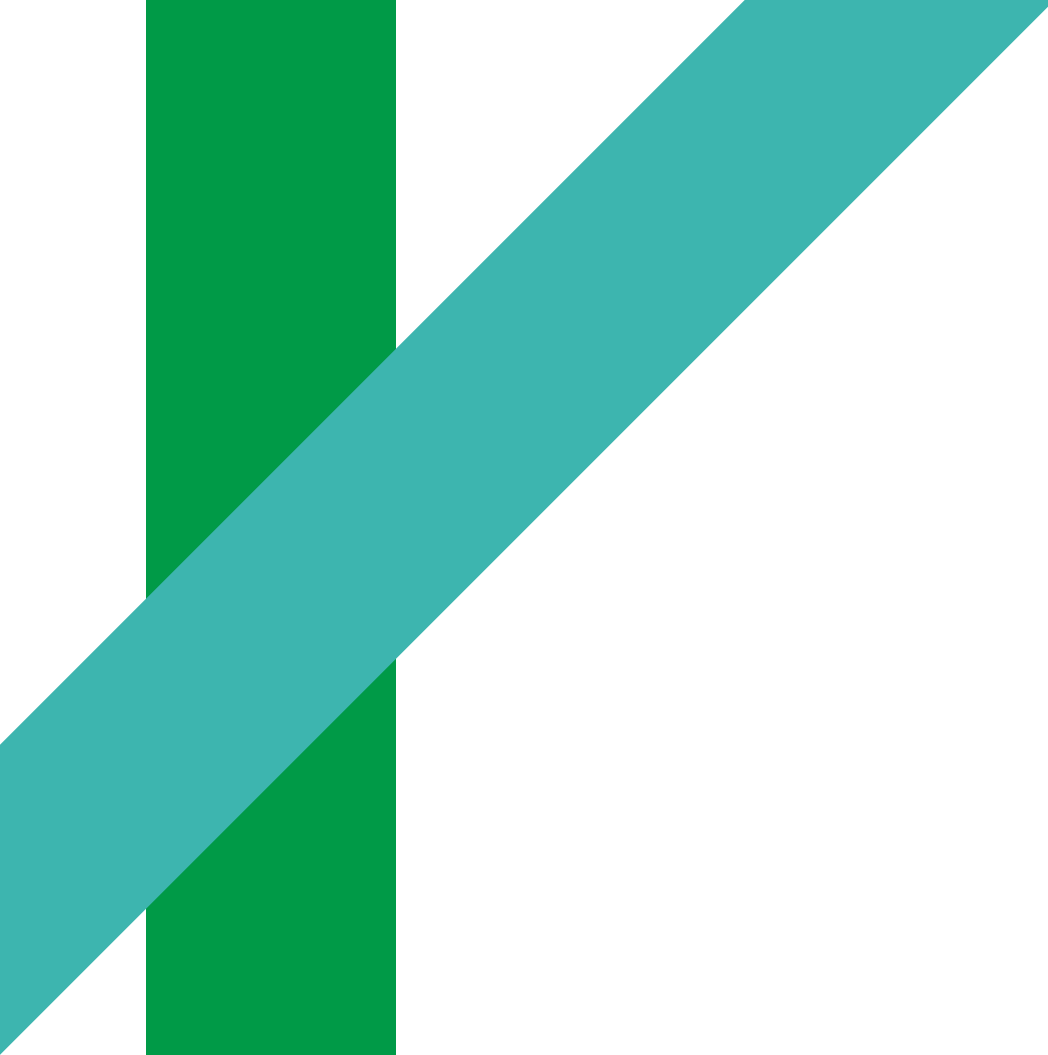
Carta communicatie & grafisch ontwerp

Fotografie

Talis
Isabelle Boon

De tekst van dit jaarverslag is met de
grootst mogelijke zorg samengesteld.
Aan de inhoud ervan kunnen echter
geen rechten worden ontleend.

Dit verslag is ook te lezen op:
www.talisjaarverslag.nl



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