



# samen vooruit

jaarverslag 2010

talis



# voorwoord

Vooruit in wonen. Dat betekent voor Talis: samen met wijkbewoners en partners werken aan een sterke toekomst voor wijken.

## *Meer met minder*

Talis wil vooruit, ook nu het financieel allemaal wat minder gaat in onze samenleving. We geloven niet dat de economische crisis en bezuinigingen het signaal zijn om een stap achteruit te doen, om onze doelstellingen naar beneden bij te stellen. Met minder geld willen we meer doen. Dat lukt als we onze doelstellingen op een andere manier vormgeven. Ons doel blijft om kwetsbare mensen die vooruit willen op de woningmarkt een steun in de rug te bieden. De vraag is: welke steun levert het meeste op?

## *Sociale innovatie*

Voor de meeste mensen geldt: de beste steun is tijdelijke steun. Wij willen deze mensen op weg helpen. Samen vooruit, samen investeren in een gemeenschappelijk doel. Talis heeft met haar maatschappelijke partners veel middelen ontwikkeld om mensen te ondersteunen. Zo bieden we betaalbare huur- en koopwoningen, begeleid wonen, wonen met zorg, maatschappelijk vastgoed in wijken, wijkvernieuwing en sociaal en integraal wijkbeheer. Dit zetten we graag in om mensen de mogelijkheid te geven (weer) zelf aan het roer te gaan staan. Zodat we daarna samen verder kunnen werken aan de wijk en woning van hun dromen.

## *Cocreatie*

Niet de maatschappelijke organisaties die in een wijk vertegenwoordigd zijn maken een wijk, maar de bewoners. Sterke bewoners zorgen voor sterke wijken. Sterke bewoners krijg je door hen de kans en woonomgeving te bieden zich te ontplooiën. Wij willen met hen bouwen aan wijken waar ook ruimte is voor mensen die moeite hebben hun leven zelf op de rit te krijgen. Levendige wijken ontstaan daar waar de bewoners een goed sociaal netwerk vormen, indien gewenst samen met de maatschappelijke partners waar zij behoefte aan hebben. Dan ontstaat synergie, kan cocreatie optreden. Daar zet Talis op in. Daar verheugen we ons op.

Walter Hamers  
Directeur-bestuurder Talis

Maart 2011

## 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

# inhoud

<b>1</b>	<b>Investeren in bewoners</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Samen vooruit</b>	<b>9</b>
2.1	Missie	9
2.2	Talis als samenwerkingspartner	10
2.2.1	– Bijeenkomsten voor stakeholders	10
2.2.2	– Samenwerking met huurders	11
2.2.3	– Samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen	11
2.2.4	– Samenwerking met gemeenten	14
2.2.5	– Samenwerking met overige partijen	14
<b>3</b>	<b>Maatschappelijke resultaten</b>	<b>17</b>
3.1	<b>Goede woningen</b>	<b>17</b>
3.1.1	– Nieuwbouw en kernvoorraad	18
3.1.2	– Grondaankopen	19
3.1.3	– Kwaliteit van de woningen	20
3.1.4	– Energie	21
3.1.5	– Wat staat er voor 2011 en verder op het programma?	21
3.1.6	– Cijfers en tabellen woningen	22
3.2	<b>Tevreden klanten</b>	<b>24</b>
3.2.1	– Klanttevredenheidsonderzoek	25
3.2.2	– Huisvesting van kwetsbare doelgroepen	26
3.2.3	– Woonlasten stabiliseren	26
3.2.4	– Een eigen huis (eigendomsvormen)	27
3.2.5	– Wat staat er voor 2011 en verder op het programma?	28
3.2.6	– Cijfers en tabellen klanten	29
3.3	<b>Sterke wijken</b>	<b>34</b>
3.3.1	– Integrale wijkontwikkeling	36
3.3.2	– Vitale coalities	39
3.3.3	– Projectbureau Leefbaarheid	40
3.3.4	– Stage- en leerwerkplekken	41
3.3.5	– Wat staat er voor 2011 en verder op het programma?	42
3.3.6	– Cijfers en tabellen wijken	42
3.3.7	– Dagelijks werk rondom leefbaarheid: toelichting van kleinschalige activiteiten	47
<b>4</b>	<b>Toekomst</b>	<b>53</b>
4.1.	Huisvesten primaire doelgroep	53
4.2	Zorgen voor kwalitatief goede woningen	53
4.3	Betrekken van huurders bij beleid	54

4.4	Waarborgen financiële continuïteit	54
4.5	Zorg voor leefbaarheid	54
4.6	Bijdragen aan de combinatie wonen, zorg en welzijn	55
<b>5</b>	<b>Financieel beleid en beheer</b>	<b>57</b>
5.1	Uitgangspunten	57
5.2	Bedrijfsresultaat	57
5.2.1	– Jaarresultaat 2010 ten opzichte van de begroting 2009	58
5.2.2	– Ontwikkeling bedrijfsresultaat	58
5.3	Treasury	59
5.3.1	– Treasury jaarplan	59
5.3.2	– Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel	60
5.4	Rendement op investeringen	60
5.5	Benchmark	61
5.6	Verbindingen	61
5.7	Risicobeheersing en controlesystemen	62
5.7.1	– Planning- en controlcyclus	63
5.7.2	– Interne controle en administratieve organisatie	63
5.8	Wet- en regelgeving	63
<b>6</b>	<b>Organisatie en ontwikkeling</b>	<b>65</b>
6.1	Organisatie	65
6.2	Project Herinrichting	65
6.3	Ontwikkeling	66
6.4	Projecten	67
6.5	Personeel	67
6.6	Governance structuur	68
<b>7</b>	<b>Bericht van Raad van Toezicht</b>	<b>71</b>
7.1	Wisselingen in bestuur	71
7.2	Vergaderingen	71
7.3	Kerncommissies	72
7.4	Werkwijze Raad van Toezicht	72
7.5	Zelfevaluatie	73
7.6	Integriteit	73
7.7	Relatie met externe accountant	73
7.8	Honorering Raad van Toezicht	74
7.9	Samenstelling Raad van Toezicht	74
<b>8</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>77</b>
<b>9</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>121</b>
9.1	Overige informatie	122
9.2	Voorstel resultaatbestemming	123
	<b>Accountantsverklaring</b>	<b>125</b>
	<b>Bijlage – Verbindingen</b>	<b>127</b>

# 1

# investeren in bewoners

**Zelfontplooiing is geen luxe, zelfontplooiing is een noodzaak. In 2010 zag Talis het belang van haar strategische visie Talent groeien en wist zij die visie fijn te slijpen en concreter neer te zetten.**

Om te kunnen blijven bouwen aan goede woningen, sterke wijken en tevreden klanten is ieders talent, ieders bijdrage nodig. Van maatschappelijke partners, van onze medewerkers en bovenal van wijkbewoners. Daarom biedt Talis graag een steun in de rug aan die bewoners die op dit moment niet de mogelijkheden hebben om hun talent te ontplooien en in te zetten. We richten ons dan in het bijzonder op mensen die een lichamelijke, psychische, sociale of financiële beperking hebben. We bieden hen graag de hulp en zorg die ze nodig hebben. Niet om voor hen te zorgen, maar om hen de kans te geven zelf de regie over hun leven weer op te pakken. Dat vraagt om een vernieuwende kijk op sociale woningbouw, waarbij innovatie nodig is op sociaal, technisch en organisatorisch niveau. Het uiteindelijke doel van Talis is de ontwikkeling van vitale leefgemeenschappen, waar iedere bewoner optimaal tot zijn recht komt. Waar mogelijk willen wij daar samen met onze partners en huurders een bijdrage aan leveren.

#### *Zorg bieden aan hen die dat nodig hebben*

Liefst tijdelijk, waar nodig permanent. Talis biedt zelf geen zorg, maar investeert in zorgwoningen en maatschappelijk vastgoed en werkt samen met welzijnspartijen en zorginstellingen. Talis wil voor hen dé partner en specialist in de realisatie van zorgwoningen zijn. Daarom hebben wij onze focus gelegd op wonen met zorg. Huisvesting bieden aan kwetsbare groepen op de woningmarkt is onze kerntaak en wij willen de komende tien jaar zo'n vijfhonderd zorgwoningen realiseren voor de mensen met een zorgindicatie.

#### *Werken aan een integrale wijkaanpak*

Daarvoor beginnen we met het opstellen van een wijkscan toegespitst op de sterke en zwakke punten in een wijk. We brengen de fysieke, financiële en sociale infrastructuur in kaart: is er een goede mix van woningen, voldoen de woningen allemaal nog, zijn er genoeg winkels, scholen en andere voorzieningen, hoe ziet de wijk eruit en is er een gezonde verdeling van bewoners naar draagkrachtigheid? Hieruit volgt een wijkaanpakplan, waarop we onze wijkvernieuwingsplannen en wijkbeheer afstemmen. In Hatert begint het wijkaanpakplan na twee jaar zijn vruchten af te werpen. In 2010 bezocht de visitatiecommissie Wijkaanpak de wijk en deze was onder de indruk van de energie en betrok-

kenheid van alle mensen die zich inzetten voor Hatert en van het sociale netwerk dat is opgebouwd. Het wijkaanpakplan heeft meer samenhang gebracht in de aanpak van problemen. De commissie keek daarbij onder andere naar arbeidsparticipatie, jongerenoverlast, samenstelling van de woningvoorraad en de organisatie van het sociale netwerk.

#### *Goede woningen bouwen*

We bouwen goede woningen gericht op de wensen van bewoners qua prijsstelling, ligging, comfort, energiebesparing en groeimogelijkheden. Talis heeft de komende jaren weliswaar niet de ambitie om trendsetter te zijn op het gebied van energiebesparing, maar volgt wel de ontwikkelingen. In 2014 willen wij onze woningvoorraad zo veel mogelijk op energielabel C of hoger hebben gebracht. Bij de verhuur van woningen in Entree vermelden wij sinds dit jaar het energielabel, zodat huurders weten waar ze aan toe zijn. We investeren in nieuwe energievormen als aarden zonnewarmte en gaan door met het isoleren van onze woningen zonder dat hier een huurverhoging voor onze huurders tegenover staat. Niet alleen vanuit milieuoogpunt, maar ook om de energielasten voor onze huurders te verlagen.

#### *Verder verbeteren en stroomlijnen van onze service aan onze klanten*

Daarbij blijven we onze huurders op de eerste plaats zetten en willen we hen zoveel mogelijk kwaliteit, flexibiliteit en keuzemogelijkheden bieden. Keuzevrijheid bij de indeling en inrichting van hun woning, maar ook bij de woonvorm.

Per 1 januari zijn corporaties verplicht minstens 90% van hun sociale huurwoningen te verhuren aan huurders met een inkomen tot € 33.614. Deze ministeriële regeling zet de keuzemogelijkheden van mensen onder druk. Talis is van mening dat een grote groep huurders (met name de groep met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro) hierdoor geen kans meer maakt op het vinden van een betaalbare woning en is bezorgd dat door deze regeling de doorstroming op de woningmarkt nog verder stagneert. Wij kiezen er dan ook voor om de verplichte inkomenstoets nog niet te gebruiken bij toekenning van een woning. Wel registreren we hoeveel woningen we verhuren aan huurders met een te hoog inkomen, zodat wij kunnen bepalen of wij de 90% norm halen. Als dit niet het geval is, zullen we ons beleid hierop aanpassen.

Op 13 december 2010 heeft Talis voor de periode 2010 tot 2015 een nieuwe raamovereenkomst getekend met de wethouder wonen van de gemeente Nijmegen en haar collega-corporaties. In deze overeenkomst staat hoe wij ons gezamenlijk willen inzetten voor een sterkere toekomst in wonen. Wij hebben ons de volgende taken gesteld: het woningtekort verder terugdringen, in wijken investeren, woonlasten verlagen, het energieverbruik verminderen, bijzondere groepen huisvesten en woonruimte eerlijk verdelen. Talis begint vol vertrouwen aan de verwezenlijking hiervan.



# 2 samen vooruit

**Talis is werkzaam in de gemeenten Nijmegen en Wijchen. In deze gebieden maken wij ons hard voor goede woningen in goed functionerende wijken. Daarvoor zijn wij op het brede terrein van wonen werkzaam en beperken we ons niet alleen tot het beheer van onze woningen. Natuurlijk houden wij ons continue bezig met de verbetering van de kwaliteit van onze woningen. Dat doen we bijvoorbeeld door isolerende maatregelen te nemen zodat de energiezuinigheid van de woning beter wordt. Een belangrijk deel van onze tijd besteden wij echter aan het ontwikkelen van activiteiten in de wijk om zo de leefbaarheid te vergroten. Een prettige omgeving staat bij ons hoog op de agenda. Dit kunnen wij echter niet alleen. Om onze ambities en doelen te realiseren hebben wij hulp nodig van andere partijen in de wijk. Daarom werken wij bij al onze projecten samen. Samen met bijvoorbeeld de gemeente, met zorg- en welzijnsinstellingen, met de politie, met scholen en niet in de laatste plaats met onze bewoners!**

## **2.1 Missie**

Goed wonen lijkt voor veel mensen vanzelfsprekend. Maar dat is het lang niet voor iedereen. Mensen met een kleine portemonnee of met een lichamelijke, verstandelijke of sociale beperking hebben hier hulp bij nodig. Talis wil voor deze mensen graag een rol van betekenis spelen. Dit doen wij door goede en betaalbare woningen te verhuren en te bouwen. Steeds vaker combineren we dit met begeleiding of zorg. Hiermee vergroten we de zelfredzaamheid van onze huurders. Bovendien richten wij ons op het verbeteren van de woonomgeving. Prettig wonen is namelijk meer dan alleen een goede woning. Een veilige, schone woonomgeving met voldoende voorzieningen is hiervoor naar onze mening net zo belangrijk. Daarom is onze missie:

*Talis biedt een steun in de rug aan kwetsbare groepen op de woningmarkt die vooruit willen. Dit doen we door te zorgen voor goede, passende woningen, tevreden klanten en goed functionerende wijken.*

Om onze missie in de praktijk te brengen heeft Talis voor de periode 2009-2012 de genoemde strategische doelen uitgewerkt in activiteiten. Hiervoor is een actielijst opgesteld waarin per jaar is opgenomen welke activiteiten moeten worden uitgevoerd. Dit alles doen we om ons overkoepelende doel te bereiken: in 2012 is 90% van onze huurders tevreden over onze dienstverlening, over de woning en over de wijk. Onze norm hiervoor is dat huurders tevreden zijn als ze een rapportcijfer 7 of hoger geven. In 2011 voeren we weer een klanttevredenheidsonderzoek uit om te zien of we nog op koers liggen.

## **2.2 Talis als samenwerkingspartner**

De opgave op het gebied van wonen is breed. Het gaat om kwalitatief goede woningen die voldoen aan de woonwensen van de bewoners, maar het gaat ook om zaken als het aanbod van winkels, scholen, zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijk, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en voldoende groen in de wijk. Een wijk moet schoon zijn maar ook veilig en bovendien zijn sociale contacten erg belangrijk. Verschillende partijen spelen een rol om er voor te zorgen dat een wijk aan deze eisen voldoet en op niveau blijft. Talis is zich er van bewust dat zij haar ambities en doelen niet alleen kan realiseren. Hiervoor is hulp van andere partijen nodig. Daarom is in de strategische visie opgenomen dat Talis in 2012 functioneert als een netwerkorganisatie. Dit gaat echter niet vanzelf en het kost tijd. In 2010 hebben we gericht gewerkt aan ontwikkeling van projectmatig en integraal werken passend bij deze ambitie. We zoeken de samenwerking op met partners, zowel op strategisch als op projectniveau. Altijd doen we dit in een gezonde balans tussen sociaal belang en verantwoord ondernemerschap. Passend bij ons karakter van zakelijk, sociaal, transparant en in balans.

### **2.2.1 Bijeenkomsten voor stakeholders**

#### *Presentatie jaarverslag 2009*

Het jaarverslag van 2009 heeft Talis in 2010 op bijzondere wijze openbaar gemaakt. Een jaarbeeld en een jaarverslag geven een goed beeld van alles wat Talis in een jaar zoal doet, maar een toelichting op de resultaten vinden wij minstens zo belangrijk. Daarom is in mei een bijeenkomst georganiseerd waarbij het jaarverslag werd gepresenteerd door onze bestuurder. Alle stakeholders hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen en konden verduidelijkende vragen stellen. De bijeenkomst werd goed bezocht en leverde interessante gesprekken op!

#### *Publieke debatten*

Talis organiseert jaarlijks twee publieke debatten. Wij vinden het belangrijk om met onze partners in gesprek te blijven over actuele onderwerpen die de woningmarkt raken. Ook in 2010 hebben weer twee debatten plaatsgevonden. Hiervoor worden alle belanghebbenden uitgenodigd. Ook de leden van de Raad van Toezicht krijgen hiervoor een uitnodiging. Het eerste debat had als onderwerp 'Baas in eigen huis' en vond in mei plaats. Het gesprek ging over de ontwikkeling dat woningcorporaties hun huurwoningen te koop aanbieden met aantrekkelijke voorwaarden. Bewoners van sociale huurwoningen krijgen de kans om met korting een huis te kopen, met de voorwaarde dat het huis uiteindelijk weer wordt teruggekocht door de corporatie – de waardeinstijging of -daling wordt gedeeld. Hiermee wordt een eigen huis financieel haalbaar. De vragen die tijdens het debat aan de orde kwamen, varieerden van: Wat zijn de gevolgen van het op grote schaal verkopen van huurwoningen? Gaan de bewoners er op vooruit, of lopen ze juist een groot financieel risico? Tot aan: Wat betekent de verkoop van woningen voor de wijk? Bekommeren kopers zich meer of juist minder om hun leefomgeving?

'Doe het lekker zelf?' was de titel van het tweede debat dat Talis in december met Lux, Tandem, Het Inter-Lokaal en Dichterbij heeft georganiseerd. Vertrekpunt voor het gesprek was de stevige vernieuwing in de welzijns- en zorgsector. Dit betekent ook dat mensen meer zelf en meer samen moeten doen. Mede ingegeven door bezuinigingen wordt er steeds meer verwacht van de kracht van de bewoners zelf. Maar wat betekent dit concreet voor de manier van werken in de wijk en de bewoners zelf? In het eerste deel vond de discussie plaats en in het tweede deel werd aan de hand van vier casussen specifiek ingezoomd op de situatie in Nijmegen.

### **2.2.2 Samenwerking met huurders**

Talis heeft geen overkoepelende huurdersorganisatie meer om ontwikkelingen die spelen binnen de organisatie en op het gebied van beleid mee te bespreken. Deze heeft zichzelf in 2006 na interne problemen opgeheven. Talis kent echter wel veel actieve en betrokken bewonerscommissies. Deze bewonerscommissies fungeren voor ons als aanspreekpunt. Met hen stemmen we beleid af en vragen we advies over voorgenomen wijzigingen. In dat kader hebben woonconsulenten in ieder geval twee keer per jaar overleg met de bewonerscommissies.

Los van dit overleg zijn de bewonerscommissies in 2010 schriftelijk om een advies gevraagd over de voorgenomen jaarlijkse huurverhoging. Hun adviezen zijn meegenomen in het vaststellen van het uiteindelijke huurbeleid. Verder zijn de bewonerscommissies in 2010 betrokken bij de selectie van een nieuw lid van de Raad van Toezicht. Twee leden van de Raad van Toezicht bekleeden een zogenaamde Huurderszetel. Dit betekent dat deze leden zijn benoemd op voordracht van de huurders. Eén van deze huurderszetels kwam in 2010 vrij. Voor de werving van een nieuw lid van de Raad van Toezicht is een tijdelijke Huurdersadviescommissie ingesteld waarin een afvaardiging van leden van enkele bewonerscommissies plaats hadden. Samen met een extern bureau hebben zij de selectieprocedure doorlopen en het uiteindelijke advies over de benoeming van het nieuwe lid van de Raad van Toezicht gegeven.

De bewonerscommissies zijn in 2010 ook uitgenodigd om deel te nemen aan een klantenpanel. Het onderwerp van dit panel was de aanpak van ergerlijk huurdersgedrag: hoe kunnen Talis en de bewonerscommissies hierin samenwerken? De uitkomsten van de klantenpanels gebruikt Talis om haar dienstverlening te verbeteren en de samenwerking met bewonerscommissies aan te scherpen.

Talis wil graag ontmoeting en kennisdeling tussen de 32 bewonerscommissies onderling faciliteren. Daarom hebben we in 2010 verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Zo is aan het begin van het jaar een nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft onze bestuurder de plannen voor 2010 gedeeld. In mei heeft Talis voor het eerst een basiscursus Volkshuisvesting aangeboden die met succes is gevolgd door verschillende bewonerscommissies. In de cursus zijn onderwerpen behandeld als de korte geschiedenis van de volkshuisvesting en Talis, BBSH en de Overlegwet, huurprijzen, puntensysteem en huurverhoging, onderhoud en gebrekenregeling, woningtoewijzing, klachtenbehandeling en leefbaarheid. In december heeft een oudejaarsbijeenkomst plaatsgevonden die werd bijgewoond door de bewonerscommissies, de bestuurder van Talis, woonconsulenten, wijkbeheerders en vestigingshoofden. Een mooie gelegenheid om elkaar beter te leren kennen!

### **2.2.3 Samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen**

Onze nieuwe focus op wonen met zorg en welzijn vraagt om een intensivering van onze contacten met zorg- en welzijnsorganisaties. Daarnaast is een andere houding ten opzichte van elkaar nodig. In 2010 zijn toetsingscriteria ontwikkeld om te bepalen wie onze stakeholders zijn zowel op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Het gaat om partners die werkzaam zijn in ons werkgebied en waarmee we

samen vitale leefomgevingen kunnen ontwikkelen. Op basis van deze keuzes zijn de contacten tussen Talis en de partners verder uitgebouwd.

In navolging op de partnerdag in 2009 is in 2010 gestart met het organiseren van een tweede partnerdag. Deze bijeenkomst zal in 2011 plaats vinden.

In september 2010 zijn de meest betrokken samenwerkingspartners uitgenodigd voor een presentatie van Stichting Wij staan voor de wijk en de bijdrage die Talis hierin heeft. De aanwezigen waren enthousiast en gaven aan mee te willen denken in hoeverre hun organisatie een bijdrage aan dit project kan leveren.

Verder heeft in het kader van gezamenlijke kennisontwikkeling Talis een workshop georganiseerd voor ZZG en Dichterbij over de nieuwe financiering van zorgvastgoed en de betekenis die dit heeft voor de huurprijzen. Dit naar aanleiding van de gezamenlijke ontwikkeling van een kleinschalig wonen project in de Waalsprong.

Talis werkte in 2010 samen met de volgende partners op het gebied van zorg en maatschappelijke opvang:

- ZZG (ouderen)
- LuciVer (ouderen)
- Waalboog (ouderen)
- Kalorama (ouderen)
- RIBW (psychiatrisch beperkten en maatschappelijke opvang)
- Dichterbij (verstandelijk beperkten)
- Driestroom (verstandelijk beperkten)
- Pluryn (verstandelijk- en lichamelijk beperkten)
- Focus (lichamelijk beperkten)
- Koninklijke Visio (visueel beperkten)
- Autitude (autisten)
- Iriszorg (maatschappelijke opvang)
- Hera (vrouwenopvang)

Met hen zijn we in 2010 bezig geweest om voor de betreffende doelgroepen huisvesting te realiseren. Het gaat om de volgende projecten:

<b>Partner</b>	<b>Aard samenwerking</b>	<b>Concrete projecten in 2010</b>
ZZG zorggroep	Woonzorgprojecten en zorgarrangementen	Woonservicegebied Klapstraat, Waalsprong, Nieuwe voorstad, Sperwerstraat
Pluryn	Huisvesting van cliënten met een verstandelijke of lichamelijke beperking	Waalsprong: Cluster24
's Heeren Loo	Huisvesting patiënten met een licht verstandelijke beperking	Nieuwbouwproject Pleinzicht Hoefsestraat
Waalboog	Huisvesten ouderen	Kleinschalig wonen Groenestraat
RIBW	Kleinschalige woonvorm voor jongeren	Kinderdorp Neerbosch
Dichterbij	Kleinschalig woonzorgproject met integrale dienstverlening samen met ZZG	Waalsprong, cluster 24 Laauwik
LuciVer	Huisvesting van senioren in een vitale leefgemeenschap	Woonservicegebied Wijchen-Zuid
Koninklijke Visio	Huisvesting blinde cliënten	Hessenberg
Autitude	Huisvesten autistische cliënten	Rustige woonomgeving
Hera	Huisvesten vrouwenopvang	Rustige woonomgeving

Daarnaast werkte Talis in 2010 samen met:

<b>Partner</b>	<b>Aard samenwerking</b>	<b>Concrete projecten in 2010</b>
Iriszorg	Begeleide herkansing en woonbegeleiding bij woonoverlast	Talis heeft in 2010 begeleiding ingekocht en participeerde in het Macondo-project voor ex-verslaafden en Rebound voor zwerfjongeren.
Meldpunt Bijzondere zorg	Toeleiding naar zorg bij overlast of dreigende huisuitzetting	Talis betaalt mee aan het Meldpunt zorg
Werkgroep bijzondere bemiddeling	Verdeling bijzondere doelgroepen over de Nijmeegse corporaties	Talis is voorzitter van de werkgroep bijzondere bemiddeling

Naast de ontwikkeling van woonprojecten heeft Talis in 2010 op stedelijk niveau en in de wijken samengewerkt met organisaties aan leefbaarheid en het ontwikkelen van vitale leefomgevingen. Met hen sluiten we zo nodig samenwerkingsovereenkomsten af (zie § 3.3.3). Het gaat met name om welzijnsorganisaties, scholen en sportorganisaties, namelijk: NIM, Inter-Lokaal, Tandem, SWON, MEER welzijn Wijchen (voormalig SWOW en SKW), GGD (inclusief Meldpunt Bijzondere Zorg), Riagg, MEE Gelderse Poort, Stichting Maat, Kandinsky, Maas-Waalcollege, ROC, HAN, RUN, NEC/Wij staan voor de wijk en Stichting Koprol.

#### **2.2.4 Samenwerking met gemeenten**

Talis werkt in belangrijke mate samen met de gemeente Nijmegen en de gemeente Wijchen. De twee gemeenten zijn verschillend van omvang, ligging en opbouw en kennen dus ook verschillende woonopgaven. De samenwerking met de gemeenten wordt daarom op onderdelen op een andere manier ingevuld.

In de gemeente Nijmegen heeft Talis in 2010 samen met de zes andere corporaties die werkzaam zijn in de stad de 'Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015' ondertekend. In de raamovereenkomst staan de gezamenlijke stedelijke opgaven op het gebied van wonen. Het gaat daarbij om onderwerpen als het verder terugdringen van het woningtekort, het investeren in wijkaanpak, de woonlasten en energiebesparing, de huisvesting van bijzondere groepen en de woonruimteverdeling. Na de ondertekening van de raamovereenkomst is gestart met afspraken omtrent het opstellen van de bilaterale prestatieafspraken tussen de gemeente en Talis. De planning is om deze prestatieafspraken in maart 2011 gereed te hebben.

Samen met de gemeente Wijchen is gestart met het actualiseren van de gemeentelijke Woonvisie. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen en vaststellen van de woonvisie en Talis is als strategisch partner gevraagd om haar bijdrage hieraan te leveren. Parallel daaraan worden ook nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2011-2015. Het proces om tot een woonvisie te komen, is halverwege 2010 gestart. In vier werkgroepen waarin medewerkers van de gemeente en van Talis deelnemen worden deelvisies opgesteld voor de beleidsgebieden a) bouwen en wonen, b) wijkontwikkeling en leefbaarheid, c) wonen, zorg en welzijn en d) energie en duurzaamheid. De planning is dat de woonvisie in 2011 wordt voorgelegd aan de Raad.

Wij vinden het belangrijk dat de gemeente op de hoogte is van onze visie op wonen. We werken namelijk veel samen met de gemeente. In 2010 hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden, waardoor een deel van de raad is vernieuwd. In het kader van kennismaking met de nieuwe raad heeft Talis in zowel Nijmegen als Wijchen een brochure voor raadsleden opgesteld. In Nijmegen is dit samen met de vijf andere Nijmeegse corporaties gedaan. In de brochure is een korte historie over het ontstaan van woningcorporaties opgenomen en wordt ingezoomd op de speerpunten op het terrein van wonen die volgens ons de aandacht moeten hebben. Door het delen van visies kan nog beter worden samengewerkt!

#### **2.2.5 Samenwerking met overige partijen**

##### *Onderwijs*

Talis heeft in de strategische visie de ambitie opgenomen om stageplaatsen en leer- en werkplekken te bieden in en voor de wijken waar we veel woningen verhuren. In dat kader werken wij samen met meerdere onderwijsinstellingen. Zo bieden wij stageplaatsen aan VMBO, ROC en HBO en zetten wij

stagiaires in bij verschillende leefbaarheidsprojecten. Ook basisschoolleerlingen betrekken wij bij activiteiten zoals de Beestenbende en Futsal Chabbab.

#### *Wijkaanpak*

Om de ambitie van een goed functionerende wijk waar te kunnen maken, werkt Talis samen met verschillende partijen die in een wijk actief zijn. Hiervoor zijn verschillende samenwerkingsverbanden en -convenanten afgesloten. Naast de reeds bestaande afspraken met partijen zoals NIM Maatschappelijk werk, 2Switch, Tandem, politie en Het Inter-Lokaal zijn we in 2010 samenwerkingsprojecten gestart met met Leercentrum PLayer for Succes en Stichting Koprol (zie paragraaf 3.3.2).

#### *Woningcorporaties*

Talis werkt met acht andere woningcorporaties in de Stadsregio Arnhem Nijmegen samen in KR8. De corporaties hebben een gemeenschappelijke visie op de verstedelijking van de regio, die is uitgewerkt in een gebiedsprogramma. Hierover vergadert KR8 ongeveer acht keer per jaar. Ook worden concrete afspraken gemaakt over de uitvoering van projecten in het kader van Keten van Kansen.

Talis is lid van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties en voert hiervan het voorzitterschap en het secretariaat. Het platform bestaat uit de corporaties die in de gemeente Nijmegen actief zijn en bespreekt thema's op het gebied van wonen waarover afstemming nodig is of een gezamenlijk standpunt wenselijk is. Het platform overlegt ongeveer drie keer per jaar en bereidt daarin ook de bestuurlijke overleggen met de gemeente voor. In 2010 waren belangrijke onderwerpen op de agenda: de Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2011-2015 en de gevolgen van de implementatie van de EU-regeling over staatssteun.





# 3 maatschappelijke resultaten

**Talis heeft in de strategische koers 2009-2012 de tevreden klant als één van de strategische doelen benoemd. Om deze ambitie te realiseren is het nodig dat we steeds kritisch naar onszelf blijven kijken en naar de activiteiten en projecten die we doen. Welke doelen hebben we in 2010 concreet gerealiseerd?**

## **3.1 Goede woningen**



Een goede, passende woning is volgens ons een basisvoorwaarde voor prettig wonen. Met goede woningen kunnen we mensen de mogelijkheid bieden om langer in hun woning te blijven wonen en een zelfstandige en meer actieve rol in de samenleving te hebben. Met de juiste woning op de juiste plek willen we in Wijchen met name anticiperen op de toenemende vergrijzing en in Nijmegen vooral bijdragen aan leefbare wijken met veel diversiteit waarin voor iedereen ruimte is. De juiste woning op de juiste plek kan ook de doorstroming op de woningmarkt verbeteren, zodat iedereen de woning vindt die bij hem of haar past.

Talis heeft haar ambities vastgelegd in het visiedocument 'Talent, ambities 2009-2012'. Samen met onze maatschappelijke partners werken we deze ambities uit op drie hoofdthema's: goede woningen, tevreden klanten en sterke wijken. In de tabel hieronder ziet u welke concrete projecten we hebben geformuleerd voor het thema 'goede woningen' en welke resultaten we behaald hebben.

Ambities 2010: goede woningen	Resultaat	Opmerking
Nieuwe definitie van basiskwaliteit maken.		In 2010 is de basiskwaliteit van onze woningen herijkt.
Nulmeting en plan van aanpak invoering nieuwe basiskwaliteit maken.		De nulmeting is nog niet uitgevoerd.
Nieuw beleid maken voor maximale keuzevrijheid van huurders in inrichting, uiterlijk en functionaliteit van de woning.		In 2010 is de voorbereiding gestart van een pilot met het vergroten van keuzevrijheid voor klanten. Dit krijgt een vervolg in 2011.
Plan van aanpak maken om bestaande voorraad naar energielabel C te brengen (doelstelling: gehele voorraad in 2014 label C).		Voor het na-isoleren van woningen is een plan van aanpak opgesteld. Eind 2010 had 52% van onze woningen een label C of hoger.
In de programma's van eisen opnemen dat alle nieuwbouw conform Woonkeur gebouwd wordt.		Talis wijkt soms bewust van de woonkeureisen af.

 *Geslaagd*

 *Loopt nog*

 *Niet uitgevoerd*

### 3.1.1 Nieuwbouw en kernvoorraad

In 2010 zijn 236 woningen opgeleverd (2009: 59 woningen). In Nijmegen leverden we in het centrum 137 appartementen op in de Hessenberg. Vijf woningen verhuurden we aan Visio en zijn bestemd voor hun cliënten met een visuele beperking. In Wijchen zijn 52 appartementen in de Kraanvogel gebouwd, waarvan zestien voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast leverden we 47 huurwoningen op in nieuwbouwwijk Hurlingsedam.

In 2010 zijn we gestart met de bouw van 133 woningen en 44 zorgplaatsen. Deze woningen leveren we in 2011/2012 op:

<b>Nijmegen</b>		<b>Wijchen</b>	
Noviosector, huurwoningen	45	Huurlingsedam, huurwoningen	52
Noviosector, koopgarantwoningen	35	Huurlingsedam, koopgarantwoningen	47
Sperwerstraat	16	Waalborg Hoefsestraat	28 zorgplaatsen
Sperwestraat	26 zorgplaatsen		
<b>Totaalwoningen</b>	<b>96</b>		<b>37</b>
<b>Totaal zorgplaatsen</b>	<b>26</b>		<b>18</b>

#### *Prestatieafspraken kernvoorraad*

Met de gemeente Wijchen en de gemeente Nijmegen heeft Talis prestatieovereenkomsten afgesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over de bijdrage die de gemeente en Talis leveren op het terrein van wonen. De taken en verantwoordelijkheden zijn hierin uitgewerkt. Zo worden er afspraken gemaakt over onderwerpen zoals bouwproductie, leefbaarheid, wonen en zorg. Ook zijn afspraken gemaakt over de aantallen woningen die Talis als kernvoorraad aanhoudt. Dit zijn woningen met een huurprijs tot € 511,50.

In de prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen is afgesproken dat Talis bijna 8.500 woningen als kernvoorraad aanhoudt. Dit aantal haalt Talis nog niet. De belangrijkste oorzaak hiervan is de vertraging van de bouwproductie in de Waalsprong. In 2010 is de Stedelijke Raamovereenkomst Prestatieafspraken Wonen Nijmegen ondertekend. Hierin zijn aanvullende afspraken gemaakt over woningen die tot de kernvoorraad worden gerekend. De reden is dat niet langer alleen naar de huurlasten wordt gekeken, maar naar woonlasten. Hierbij worden ook energielasten meegerekend. Zo vallen nieuwbouwwoningen met een huurprijs van maximaal € 600 onder de kernvoorraad (omdat deze woningen energielabel A hebben). Woningen die zijn nageïsoleerd en daardoor energielabel C hebben, tellen tot een huurprijs van € 548,15 mee voor de kernvoorraad. De verwachting is dat Talis de kernvoorraad in 2011 wel haalt, wanneer een groot deel van de woningen is nageïsoleerd. In 2011 worden bovendien nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen gemaakt. Hierin zal ook goed gekeken worden naar de vraag of de huidige afspraken over de omvang van de kernvoorraad nog voldoet aan de vraag die er in Nijmegen is.

In Wijchen heeft Talis voldoende woningen die vallen onder de afspraak van de kernvoorraad. Talis levert een bijdrage aan het ontwikkelen van de nieuwe woonvisie van de gemeente Wijchen. Nadat deze woonvisie is vastgesteld worden ook de prestatieafspraken geactualiseerd. Ook voor Wijchen geldt dat wordt gekeken of de huidige afspraken nog voldoen aan de ontwikkelingen op het terrein van wonen die in de gemeente Wijchen plaatsvinden of dat deze aangepast moeten worden.

#### **3.1.2 Grondaankopen**

Talis heeft in 2010 de volgende grondposities verworven:

Perceel grond Klapstraat/Buizerdstraat Wijchen (project Elsthof): € 713.571,-

Perceel grond Hoefsestraat Wijchen (project Waalborg): € 387.500,-

Perceel grond Zesweg Wijchen (project Tuin van Woezik): € 492.098,-

### 3.1.3 Kwaliteit van de woningen

#### *Kwaliteit van de woningen*

Met het uitvoeren van planmatig, dagelijks onderhoud en woningverbeteringen wil Talis de kwaliteit van de woningvoorraad op peil houden. Met het oog op het behoud van waarde en functionaliteit was er altijd veel aandacht voor de buitenkant van de woning. Kijkend naar woonwensen van huurders, krijgt nu ook de binnenkant van de woning de vereiste aandacht. In 2010 heeft een herijking van de basiskwaliteit plaatsgevonden. Deze is gebaseerd op veiligheid, levensloopbestendigheid en woonbeleving. Hierbij is de financiële haalbaarheid scherp in de gaten gehouden, om zodoende ruimte te bieden aan keuzevrijheid voor de klant. Hiervoor worden enkele concepten uitgewerkt die in 2011 operationeel zullen worden.

#### *Onderhoud*

Talis verdeelt het onderhoud aan de woningen over drie grote posten:

groot oftewel planmatig onderhoud;

maatregelen strategisch voorraadbeleid;

dagelijks onderhoud dat bestaat uit reparatieverzoeken (klachtenonderhoud) en mutatieonderhoud bij een wisseling van huurders.

In 2010 is totaal € 24 miljoen besteed aan onderhoud en strategische maatregelen. De uitgaven voor planmatig onderhoud en onderhoud dat voortkomt uit maatregelen in het strategisch voorraadbeleid, zijn lager dan begroot. De lagere uitgaven voor planmatig onderhoud worden vooral veroorzaakt door minder werk, vervallen van werkzaamheden, gunstige aanbestedingsresultaten en de tijdelijke verlaging van de omzetbelasting. De lagere kosten voor strategische maatregelen wordt vooral veroorzaakt door lagere kosten voor na-isolatieprojecten en het doorschuiven van een aantal projecten naar 2011.

#### *Duurzaam onderhoud*

In 2010 heeft Talis ook weer stappen gezet op gebied van duurzaam onderhoud. Hierbij gaat het over toepassing van duurzame materialen, toekomstbestendige aanpassingen en energiebesparende maatregelen. Bij dit laatste aspect wordt verderop uitgebreid stil gestaan. Bij het toepassen van duurzame materialen gaat het in eerste instantie over de toepassing van FSC gecertificeerde houtsoorten. Dit is sinds 2009 een verplichting voor onze opdrachtnemers. Dit jaar heeft Talis deelgenomen aan een landelijk onderzoek 'duurzaam Vastgoed onderhoud'. Doel van dit onderzoek is aan de hand van ervaringen uit een aantal proefprojecten tot een zo duurzaam mogelijke onderhoudsaanpak te komen. De uitvoering van het proefproject van Talis loopt tot half 2011. Vervolgens zullen deze ervaringen de basis vormen voor een structurele duurzame aanpak van onderhoudsprojecten.

#### *Reparatieverzoeken*

In 2010 heeft Talis meer dan 10.500 reparatieverzoeken gekregen. Veel van deze reparaties zijn uitgevoerd door onze interne aannemerij, waar zestien technische vaklieden werken. Talis vindt het belangrijk dat huurders tevreden zijn over de afhandeling van hun verzoek laat daarom periodiek door onderzoeksbureau USP de klanttevredenheid meten. We vragen naar de tevredenheid over het reparatieproces en het contact met onze medewerkers. Ook is er ruimte voor klachten of vragen, die we meteen proberen op te lossen. In 2010 scoorde onze interne aannemerij een 7,2. Dit is boven de norm en gelijk aan de benchmark. In vergelijking met de externe aannemers die voor Talis werken, behoorde de interne aannemerij tot de top.

### *Servicefonds*

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kapotte kranen, stopcontacten, lichtsakelaars, sloten en deurklinken. Ook tochtende of klemmende deuren en verstoppingen horen ze zelf te verhelpen. Huurders die niet willen of kunnen klussen, kunnen voor € 3,60 per maand een serviceabonnement afsluiten en daarmee ook het zogenaamde huurdersonderhoud aan Talis uitbesteden. In 2010 waren 9.362 huishoudens lid van het servicefonds.

### **3.1.4 Energie**

De toepassing van duurzame energie in de bestaande bouw is nog vrij zeldzaam. De stijging van de kosten van energie dwingt woningbeheerder er echter toe hier mee aan de slag te gaan. Uitgangspunt van Talis is dat de komende jaren ook in de bestaande bouw duurzame energietoepassingen van de grond moeten gaan komen. Vanaf 2009 wordt dit dan ook in de praktijk gebracht met warmtepompen, zonnepanelen en gebalanceerde ventilatiesystemen.

### *Zonnepanelen Hatert*

Met afstand het omvangrijkste duurzame energieproject in 2010 is het project zonnepanelen in de wijk Hatert. In samenwerking met de gemeente Nijmegen, woningcorporatie Portaal en energiebedrijf Nuon zijn wij er in geslaagd 216 appartementen te voorzien van acht zonnepanelen per woning. Deze acht panelen wekken 960 KWH per jaar op. De lastenverlichting per huurder bedraagt € 120,- per jaar. Daarnaast zijn in 2010 de voorbereidingen getroffen voor de realisatie van individuele warmtepompen in bestaande woningen. Dit project zal in 2011 worden uitgevoerd.

### *Energielabels*

Talis heeft in 2009 een plan van aanpak opgesteld hoe we onze woningvoorraad zonder directe huurverhogingen in de komende zes jaren naar minimaal energielabel C kunnen tillen door bijvoorbeeld isolatiemaatregelen en het plaatsen van HR-ketels. Eind 2010 voldoet 52% (2009: 45%) van de voorraad aan deze doelstelling. De kosten voor de maatregelen bedroegen in 2010 € 2.058.000,-. Om stagnatie in de uitvoering te voorkomen, voeren we de maatregelen uit zonder deze kosten door te berekenen aan de zittende huurders. Wel worden de streefhuren van de aangepakte woningen verhoogd. Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen en nieuwbouwwoningen in ontwikkeling hebben energielabel A of hoger.

### **3.1.5 Wat staat er voor 2011 en verder op het programma?**

In 2011 maken we een start met het opstellen van een integraal Strategisch Voorraadbeleid op basis van de ambities in het ondernemingsplan 2009-2012 en op basis van de reeds ontwikkelde wijkplannen. Hiermee kunnen we naar de laatste inzichten en ontwikkelingen de juiste en bij onze ambities passende strategische beslissingen nemen over ons vastgoed.

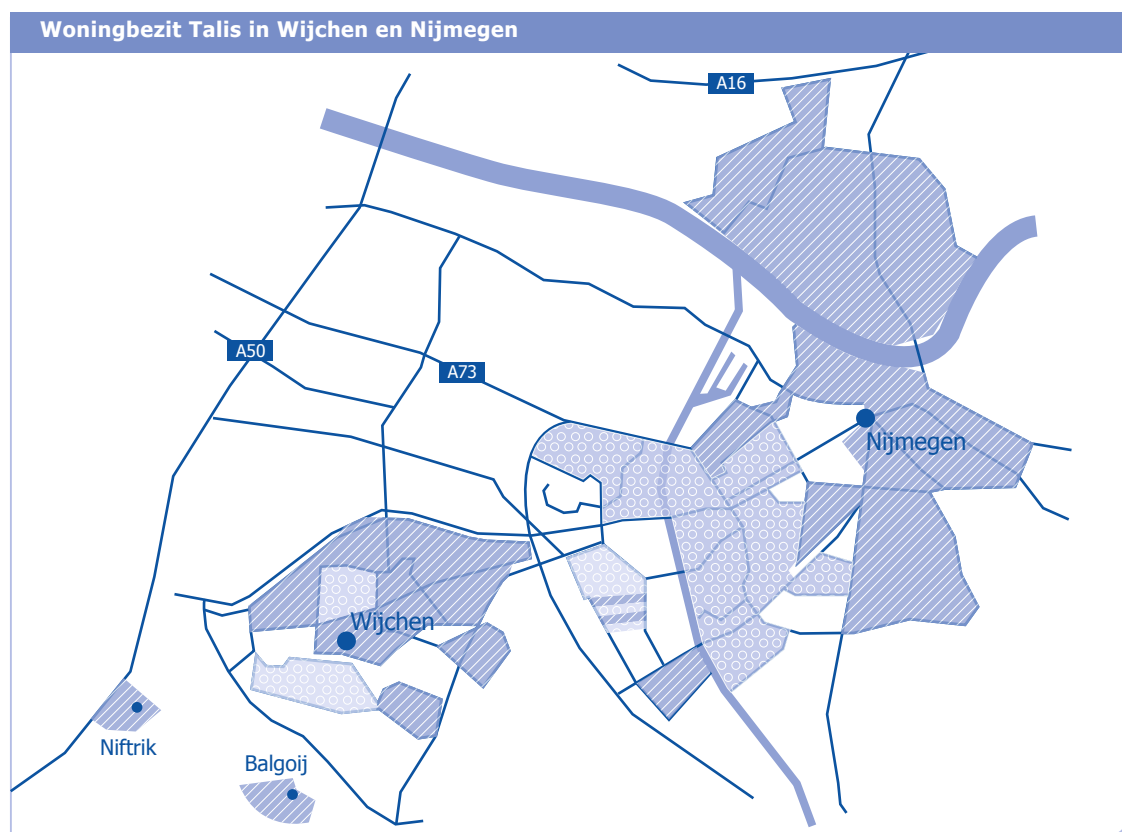
### 3.1.6 Cijfers en tabellen woningen



'Diversificatielocaties',  
waar Talis onder an-  
dere bestaand bezit  
wil verkopen om de  
diversiteit in de  
wijk te vergroten.



'Aandachtsgebieden'  
waar Talis wil bouwen.



Overzicht vastgoedportefeuille Talis			
Woningtype	Nijmegen	Wijchen	Totaal
Appartement	4.929	1.173	6.102
Benedenwoning	104	102	206
Bovenwoning	125	189	314
Eindwoning	-	8	8
Hoekwoning	982	799	1.781
Maisonnette	360	-	360
Tussenwoning	2.706	1.617	4.323
Vrijstaand	4	2	6
2-onder-1-kapwoning	68	280	348
Onzelfstandige woonruimte	57	-	57
<i>Subtotaal woningen</i>	<i>9.335</i>	<i>4.170</i>	<i>13.503</i>
Garage	815	84	899
Parkeerplaats	300	79	379
Groepswoning	11	1	12
Verpleeghuisplaatsen	32	85	117
Woonzorgaanpak	1	2	3
Overig	114	39	153
<i>Subtotaal overig</i>	<i>1.273</i>	<i>290</i>	<i>1.563</i>
<b>Totaal</b>	<b>10.608</b>	<b>4.460</b>	<b>15.068</b>

Mutatieoverzicht woningvoorraad			
Woningtype	Totaal	Nijmegen	Wijchen
2009	13.355	9.274	4.081
2010	13.617	9.384	4.233
<b>Vershil</b>	<b>230</b>	<b>110</b>	<b>152</b>

Opgeleverd in 2010	
<b>Nijmegen</b>	137 appartementen; waarvan 47 met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van € 511,50 en 11 met een huur boven de huurtoeslaggrens maar onder de liberalisatiegrens van € 647,53. Daarnaast zijn er nog 79 appartementen opgeleverd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
<b>Wijchen</b>	52 appartementen Kraanvogel; waarvan 51 met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van € 511,50, 1 woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 647,53 en een ontmoetingsruimte / kantoor. 47 zelfstandige huurwoningen Huurlingsedam; waarvan 35 met een huurprijs van € 511,50 en 12 met huurprijs van € 647,53.

Verkocht in 2010					
Nijmegen	Gemiddelde verkoopprijs in euro's	Aantal	Wijchen	Gemiddelde verkoopprijs in euro's	Aantal
Treubstraat	159.000	4	Heilige Stoel	161.750	2
Hatert	143.500	15	Homborg	167.500	1
Malvert	149.250	4	Hoogmeer	164.500	1
Meijhorst	153.250	8	Heilige Stoel	123.000	2*
Hillekensacker	104.000	1	Kraayenberg	125.000	1*
Hegdambroek	100.000	2	<b>Totaal</b>		<b>7</b>
De Gildekamp	172.500	1			
Tolhuis	124.400	5			
Jerusalem	129.400	4			
Kempnaerstraat	163.125	1*			
<b>Totaal</b>		<b>45</b>			

\* Verkocht met Koopgarant

In 2010 zijn 48 woningen tegen taxatiewaarde verkocht, 44 in Nijmegen en vier in Wijchen. Daarnaast zijn er in Wijchen drie woningen en in Nijmegen één woning met Koopgarant. De verkoop van het aantal woningen ligt op het niveau van 2009 maar is wel sterk gedaald ten opzichte van de jaren voor de crisis. De huurders stellen zich nog zeer afwachtend op en kunnen de overstap naar een koopwoning nog moeilijk maken. Om de verkoop te bevorderen zal in 2011 een deel van woningen verkocht worden met de nieuwe eigendomsvormen Koopgarant en de startersrenteregeling (zie § 3.2.4).

Talis heeft 137 huurwoningen met een gemiddelde stichtingskosten grens van boven € 200.000,- aangekocht in het plan de Hessenberg. Voor Talis was dit een unieke kans om sociale huurwoningen in het centrum van Nijmegen te realiseren. Om de doorstroming in de gemeente Wijchen te bevorderen heeft Talis in het uitleggebied de Huurlingse Dam 47 huurwoningen gekocht met een aankoopprijs hoger dan € 200.000.

In 2010 zijn geen woningen gesloopt.

Samenstelling woningvoorraad naar huurprijs op 31-12-2010	
Woningen met een huurprijs van	Percentage van totaal aantal woningen
< € 511,50	85,9%
€ 511,50 - € 548,18	7,8%
€ 548,18 - € 647,53	3,1%
> € 647,53	3,1%

Onderhoud				
	Begroting 2010	Afwijking t.o.v. begroting	%	Realisatie
Planmatig onderhoud*	15.617	- 1.838	89	13.779
Maatregelen strategisch voorraadbeleid*	5.161	- 1.541	67	3.620
Dagelijks onderhoud	6.625	- 56	99	6.569
Totaal	<b>27.403</b>	<b>- 3.435</b>	<b>87</b>	<b>23.968</b>

\* Inclusief investeringen

## 3.2 Tevreden klanten



Talis heeft in de strategische koers 2009-2012 de tevreden klant als één van de strategische doelen benoemd. Om deze ambitie te realiseren is het nodig dat we steeds kritisch naar onszelf blijven kijken en naar de activiteiten en projecten die we doen. Waar kunnen we dienstverlening verbeteren? Aan welke woonwensen moet een woning voldoen? Hoe ziet een goed functionerende wijk eruit? Hoe



verloopt de samenwerking met de partners? Het antwoord op deze vragen krijgen we alleen met hulp van onze klanten. Daarom vragen wij hen regelmatig naar hun mening: daarvoor voeren wij klanttevredenheidsonderzoeken uit bij huurders en vragen we hoe tevreden zij zijn over hun woning, over hun wijk en niet in de laatste plaats over de dienstverlening van Talis. Ook willen we dat onze stakeholders tevreden zijn over de samenwerking met Talis. We vragen hen om een reactie en organiseren hier bijvoorbeeld evaluaties voor en een partnerdag om in gesprek te gaan. Dit vinden wij belangrijk. Niet voor niets willen wij dat eind 2012 90% van onze huurders tevreden is!

In de tabel hieronder ziet u welke concrete projecten we op basis van onze ambities hebben geformuleerd voor het thema 'tevreden klanten' en welke resultaten we behaald hebben.

Ambities voor 2010: tevreden klanten	Resultaat	Opmerking
Woonquote bepalen, opstellen huurbeleid voor primaire en kwetsbare doelgroepen, onderzoeken mogelijkheden stabilisatie.		Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de hoogte van huur bij nieuwbouw in relatie tot de woonlasten. Dit is opgenomen in de Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2014.
Toetsingskader voor projecten voor kwetsbare doelgroepen implementeren en er in- en extern over communiceren.		Talis wil een steun in de rug geven aan mensen die vooruit willen. Hieronder vallen doelgroepen die dat vanwege een bescheiden inkomen of door lichamelijke, geestelijke, verstandelijke of sociale beperkingen niet zelf kunnen.
Prestatieafspraken met zorginstellingen maken en deze uitvoeren en monitoren.		In 2010 is bepaald met welke partners wij op strategisch, tactisch en operationeel niveau samenwerken. Met deze partijen worden per project afspraken gemaakt over taken, verantwoordelijkheden en resultaten.

 Geslaagd

 Loopt nog

### 3.2.1 Klanttevredenheidsonderzoek

Iedere twee jaar voert Talis een groot klanttevredenheidsonderzoek uit onder huurders. De laatste was in 2009 en de volgende is in 2011. Naast dit grote onderzoek meten wij echter ook op andere manieren de tevredenheid van onze huurders. In 2010 hebben wij twee klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd naar aanleiding van groot onderhoud dat is uitgevoerd. In Bottendaal peilden we hoe tevreden de huurders waren over de schilderwerkzaamheden die aan de buitenkant van hun woning was uitgevoerd. De algemene tevredenheid over de werkzaamheden werd gewaardeerd met een 7,4 wat een positieve uitkomst is. In Grootstal vroegen we naar de tevredenheid over de geplaatste dakopbouwen. De huurders die voor een dakopbouw hadden gekozen waren erg tevreden. Bewoners gaven gemiddeld een 7,7 als cijfer voor algemene tevredenheid over de dakopbouw. De leerpunten die uit de onderzoeken zijn getrokken gebruikt Talis om de uitvoering van onderhoudsprojecten te verbeteren.

### **3.2.2 Huisvesting van kwetsbare doelgroepen**

Talis wil zich extra inspannen voor kwetsbare doelgroepen. We stellen woonruimte beschikbaar, realiseren nieuwe woonconcepten en participeren in samenwerkingsverbanden met zorginstellingen als Pluryn, ZZG en Iriszorg.

In 2010 heeft Talis 33 aanvragen binnengekregen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen waaronder cliënten van Iriszorg, Pluryn, de Driestroom en het RIBW. Zeventien aanvragen kwamen uit speciale projecten van de Iriszorg rondom de opvang van drugsverslaafden, zwangere tienermoeders, zwerfjongeren en ex-gedetineerden. De Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) verdeelt in Nijmegen alle aanvragen van bijzondere doelgroepen naar rato over de woningcorporaties die deel uitmaken van dit samenwerkingsverband. Talis heeft 33% van de 144 aanvragen voor haar rekening genomen (afpraak is 32%). Ze voldoet hiermee aan de prestatieafpraak met de gemeente om 6% van de vrijkomende woningen te reserveren voor bijzondere doelgroepen. Daaronder vallen overigens ook statushouders en vluchtelingen die onder de pardonregeling vallen, hiervan heeft Talis respectievelijk dertien en één aanvraag afgehandeld. In § 3.2.6 vindt u alle verhuurgetallen. Talis verzorgt het voorzitterschap en het secretariaat van de WBB. Vanaf 1 juli 2009 verdeelt het WBB ook de urgentieaanvragen.

Talis wil kwetsbare groepen in de samenleving passende woonruimte bieden. Omdat we niet aan alle verzoeken kunnen voldoen, zijn we in 2009 begonnen met het opstellen van transparante criteria op basis waarvan we kunnen bepalen welke projecten we uitvoeren en met welke partijen we samenwerken. Het toetsingskader is begin 2010 vastgesteld.

### **3.2.3 Woonlasten stabiliseren**

Talis vindt het belangrijk om wonen betaalbaar te houden. Daarom kijken we niet alleen naar huurlasten, maar sturen we op woonlasten. Hierbij is niet de hoogte van de huren alleen bepalend, maar worden ook alle andere bijkomende kosten zoals gemeentelijke belastingen en energielasten meegenomen bij het bepalen van de vraag of het wonen betaalbaar is. Talis maakt hierover onder andere afspraken met de gemeente. Zo is in 2010 bij het bepalen van de aanvangshuren bij nieuwbouw niet alleen gekeken naar de huurprijs, maar ook naar de energielasten. Op basis hiervan zijn nieuwe afspraken gemaakt in de Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2011-2015. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het energiezuinig maken van woningen, zodat kan worden bespaard op energielasten.

#### *Huurprijsbeleid*

Ieder jaar actualiseert Talis voor de jaarlijkse huurverhoging haar huurprijsbeleid. De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- Wij willen voor onze primaire doelgroep voldoende betaalbare woningen aan kunnen bieden, zoals afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeenten.
- De verhuurbaarheid van onze woningen moet goed blijven, nu en in de toekomst.
- We garanderen een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding.
- De financiële continuïteit van Talis moet gewaarborgd blijven.

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging houden we ons aan de wettelijke regelingen die hierover gesteld zijn. Zo mocht de huurverhoging van sociale huurwoningen in 2010 niet hoger zijn dan de inflatie. Bovendien heeft Talis een aantal aanvullende voorwaarden opgesteld: voor sloop aangewezen woningen krijgen een huurverhoging van 0%. Huurders die in een wisselwoning wonen, krijgen eveneens geen verhoging. Ook kan vanuit beleidsmatig oogpunt zijn bepaald dat bepaalde woningen een afwijkende huurprijsverhoging krijgen om de prijs-kwaliteitverhouding beter in balans te krijgen. Voor woningen die tot de kernvoorraad behoren wordt de streefhuren begrensd op de aftoppingsgrenzen

van de huurtoeslag. In 2010 was de inflatie 1,2%. Van het merendeel van de woningen is de huurprijs met dit % verhoogd. De gemiddelde huurverhoging was dan ook 1,2%. Binnen de gestelde voorwaarden is voor 69 woningen een verhoging van 0% doorgevoerd.

Voor geliberaliseerde woningen (waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens ligt) mag Talis zelf bepalen welke huurverhoging wordt doorgevoerd. Woningen waarvan de huur (bijna) gelijk is aan de streefhuur, krijgen een huurverhoging die gelijk is aan de inflatie: 1,2%. Voor de kleine aantallen woningen waarvan de huur verder van de streefhuur ligt, heeft Talis aangepaste percentages gehanteerd. Vier woningen hebben hiervoor een verhoging van 2,2% gekregen en 34 woningen een verhoging van 1,7%.

#### *Betalingsproblemen*

In 2009 hebben de afdelingen boekhouding en wonen van Talis met de hulp van diverse instanties met succes de betalingsachterstanden aangepakt. In 2010 heeft een projectgroep betaalachterstanden dit verder versterkt. Zo is er onder andere een 'sms-team' druk bezig geweest met het benaderen van huurders om de achterstanden in te lopen. Ook hebben ze preventieve maatregelen ontwikkeld.

Talis wil grip houden op betalingsachterstanden door:

- betalingsregelingen strenger na te leven. Na afronding van een betalingsregeling treffen we de eerste zes maanden geen nieuwe regeling meer. Komt een huurder een betalingsregeling niet na, dan starten wij onmiddellijk het reguliere incassoproces.
- interne procedures aan te passen. Woonconsulenten kunnen met een blokkade voorkomen dat klanten met specifieke (sociale) problemen automatisch in het incassoproces terecht komen. Talis controleert maandelijks hoe het er mee staat.
- belacties per kwartaal uit te voeren.
- preventieve schuldhulpverlening (leefbaarheidprogramma) in te zetten.

#### *Preventieve schuldhulpverlening*

- Huurders die regelmatig één tot twee maanden huurachterstand hebben, krijgen huisbezoek van een maatschappelijk werker van het NIM. Deze onderzoekt met de huurder of hij gebruik maakt van alle mogelijkheden van financiële ondersteuning en brengt eventuele problemen in kaart. Indien nodig vindt doorverwijzing plaats of meldt Talis de problemen bij hulpverleners.
- In samenwerking met KR8 hebben wij gezonde woonquotes vastgesteld. Daarmee bedoelen we het percentage van de inkomsten dat een huurder aan wonen besteedt. Talis bespreekt met nieuwe huurders hun woonquote en geeft hierover indien van toepassing advies.
- Talis blijft huurders de mogelijkheid bieden om de huurtoeslag via Talis te laten lopen, waarbij de belastingdienst de toeslag rechtstreeks naar ons overboekt.
- Huurders kunnen met hun financiële problemen altijd aankloppen bij hun wijkbeheerder en/of woonconsulent die waar mogelijk hulp of advies bieden.

### **3.2.4 Een eigen huis (eigendomsvormen)**

In 2010 heeft Talis 'een eigen huis' gelanceerd. Een eigen huis biedt mensen de mogelijkheid om een eigen woning te bezitten. Voor veel huurders en starters is momenteel de (over)stap naar een koopwoning – op de huidige woningmarkt – niet haalbaar. Met 'een eigen huis' komt Talis aan deze wens tegemoet. Met dit initiatief wil Talis haar huurders meer keuzevrijheid bieden en hun zelfstandigheid vergroten. Daarbij bieden we de woningen vooral aan in wijken waar weinig koopwoningen zijn. Zo hopen we meer differentiatie in een wijk te brengen en tegelijkertijd waardevolle inwoners van een wijk die toe zijn aan een nieuwe woning, voor de wijk te behouden. Ook de doorstroming verbetert. Als zittende huurders verhuizen, komen de koopwoningen namelijk vrij voor andere doorstromers of

starters. En daarnaast kan Talis de inkomsten uit de woningenverkoop weer investeren in nieuwbouwprojecten. Talis biedt de woningen eerst aan de zittende huurders aan. Als die niet willen kopen, dan blijven zij gewoon huren en worden de huizen te koop aangeboden bij verhuizing van de huurder. Voor deze vrije verkoop geldt een inkomensgrens van € 43.000. Daarmee richt Talis zich op een groep mensen die het moeilijk heeft op de huidige huur- en koopmarkt, zoals starters en jonge gezinnen. In 2010 heeft Talis ook twee eigendomsvormen in Nijmegen en Wijchen geïntroduceerd.

#### *Startersrenteregeling*

De startersrenteregeling is in 2010 uitgeroepen tot meest innovatieve nieuwe financieringsregeling van het jaar. Door korting te geven op de hypotheekrente dalen de maandlasten voor kopers met ongeveer 25%. Die korting krijgen kopers minimaal tien jaar, daarna volgt een inkomenstoets. Bij verkoop van de woning is de helft van de overwaarde voor de verkoper, met de andere helft kan hij (een deel van) de rentekorting terugbetalen. Talis heeft de regeling aangeboden aan de bewoners van de twaalfhonderd woningen die al waren aangewezen voor verkoop.

#### *Koopgarant: van sociale huur naar sociale koop*

In 2010 hebben wij achttienhonderd huurwoningen uit onze voorraad aangewezen die we met Koopgarant willen verkopen. Het principe is simpel: Talis geeft tot 25% korting op de koopsom. Daarmee komt voor veel huurders een koophuis binnen hun financiële mogelijkheden. Willen zij weer verhuizen, dan koopt Talis de woning gegarandeerd binnen drie maanden van hen terug. Daarmee bieden wij de kopers zekerheid én flexibiliteit. De waardeontwikkeling van de woning, of dit nu winst of verlies is, wordt gedeeld. De woningen blijven wat ons betreft deel uitmaken van onze sociale kernvoorraad. We kopen ze immers zeker weer terug en het kan zijn dat we ze op termijn ook weer gaan verhuren. De huurder die kiest voor sociale koop, kiest ook voor meer afstand tot de woningcorporatie en meer eigen verantwoordelijkheid. Talis heeft ondertussen in Wijchen vijfhonderd huurders benaderd met de mogelijkheid hun huis met Koopgarant te kopen. Bij interesse begeleiden adviseurs van bureau VOVwoon hen bij het maken van een verantwoorde keuze. In 2011 gaat Talis ook Nijmeegse huurders benaderen.

### **3.2.5 Wat staat er voor 2011 en verder op het programma?**

Talis vindt klanttevredenheid heel belangrijk. Daarom voeren we elke twee jaar een klanttevredenheidsonderzoek uit. Het eerstvolgende onderzoek zal plaatsvinden in 2011.

In de Aedescode is opgenomen dat alle corporaties zich één keer in de vier jaar laten visiteren. Talis onderschrijft de AedesCode en heeft de visitatie gepland voor 2011. KWH zal de visitatie voor ons uitvoeren. Het is een maatschappelijke visitatie waarin verantwoording van Talis naar de stakeholders plaatsvindt over de prestaties. Daarnaast geven de resultaten van de visitatie handvatten voor lering en verbetering. De prestaties worden beoordeeld volgens vier perspectieven: Presteren naar Opgaven (PnO); Presteren volgens Stakeholders (PvS); Presteren naar Ambitie/doelen (PnA/D) en Presteren naar Vermogen (PnV). Daarnaast wordt ook de Governance getoetst. Het traject van visitatie levert een onafhankelijk en openbaar rapport op.

Tot slot is 2011 een belangrijk jaar voor de samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners. Wij hopen die samenwerking te intensiveren en met hen afspraken te maken over de woonopgave die wij de komende jaren tegemoet zien.

### 3.2.6 Cijfers en tabellen klanten

#### Verhuurcijfers Nijmegen

Reguliere verhuur			
Nijmegen 2010	Verhuringen	Advertenties	
Centrum	76	33	
Oud-Oost	29	28	
Midden-Zuid	93	88	
Zuidrand	104	97	
Oud-West	16	15	
Nieuw-West	52	53	
Dukenburg	95	97	
Lindholt	44	42	
Oosterhout gen. Nijmegen	16	15	
<b>Totaal Nijmegen</b>	<b>525</b>	<b>486</b>	

Nijmegen	Gemiddeld aantal reacties			Nijmegen	Gemiddeld benodigde inschrijftijd/woonduur in jaren		
	2008	2009	2010		2008	2009	2010
Centrum	162	159	130	Centrum	8,6	14,4	13,5
Oud-Oost	191	203	236	Oud-Oost	12,5	12,3	14,2
Midden-Zuid	82	110	121	Midden-Zuid	11,3	11,2	12,6
Zuidrand	111	133	158	Zuidrand	16,1	20,2	14,3
Oud-West	118	184	174	Oud-West	13,7	12,0	10,6
Nieuw-West	117	127	124	Nieuw-West	11,7	16,0	11,8
Dukenburg	96	83	109	Dukenburg	13,3	12,1	11,7
Lindholt	99	91	124	Lindholt	11,9	11,3	12,1
Oosterhout gem. Nijmegen	127	122	151	Oosterhout gem. Nijmegen	11,8	12,2	11,7
<b>Totaal Nijmegen</b>	<b>112</b>	<b>122</b>	<b>137</b>	<b>Totaal Nijmegen</b>	<b>13,0</b>	<b>14,0</b>	<b>12,7</b>

In totaal zijn 486 woningen via de reguliere verhuur, dus middels een advertentie, verhuurd. Op de advertenties zijn gemiddeld 137 reacties binnengekomen. De benodigde woonduur is gedaald ten opzichte van 2009 en 2008. De benodigde inschrijftijd voor Zuidrand is mede zo lang omdat 38% van de woningen daar bestemd is voor verhuur aan 55-plussers.

#### Urgentie Nijmegen

Talis heeft in 2010 in Nijmegen 195 urgentieaanvragen in behandeling genomen.

De huisvestingsverordening bepaalt dat woningcorporaties maximaal 30% van de vrijkomende woningen mogen uitsluiten voor urgenten. In Nijmegen heeft Talis 25% van de geadverteerde woningen uitgesloten voor urgenten en heeft ze 62 woningen verhuurd (2009: 68, 2008: 113). In heel Nijmegen zijn 249 (2009: 241) woningen aan urgenten verhuurd, waarvan iets minder dan de helft aan stadsvernieuwingsurgenten.

### Lokaal maatwerk Nijmegen

Bij lokaal maatwerk wijken we af van de reguliere woonruimteverdeling door bijvoorbeeld passendheidseisen te stellen, zoals inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling of door te kiezen voor een andere manier van aanbieden. Ook begeleid wonen projecten vallen hieronder en de bemiddeling van sommige doelgroepen zoals statushouders. In de prestatieovereenkomst met de gemeente is afgesproken dat maximaal 30% van alle verhuringen lokaal maatwerk mag zijn. Bij Talis vallen onder lokaal maatwerk de verhuringen in de Meijhorst maisonnettes, Kolpingwijk, Kop van Tolhuis, Weezenhof en Knollenpad. Het gaat bij deze verhuringen met name over passendheidseisen. In 2010 heeft Talis 88 woningen als lokaal maatwerk verhuurd. Medio 2010 is een begin gemaakt om woningen speciaal te labelen voor de minima, in door de gemeente aangewezen wijken waar weinig huishoudens met een minimuminkomen wonen. De gemaakte afspraken over lokaal maatwerk worden in 2011 gecontinueerd.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Talis is voorzitter van de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling en voert het secretariaat. Deze werkgroep verdeelt de aanvragen voor huisvesting naar rato over de Nijmeegse woningcorporaties die erin vertegenwoordigd zijn. De getallen in de tabel zijn dan ook aanvragen en geven niet aan hoeveel woningen precies zijn toegekend omdat sommige aanvragen tot langdurige trajecten leiden.

Huisvestingsaanvragen bijzondere doelgroepen in Nijmegen		
	Talis	Totaal in Nijmegen
Statushouders	13	39
Pardonregeling	1	4
Dichterbij	1	4
Wijkgebonden urgent	-	-
Irizzorg Begeleid Wonen/ Probleemhuishoudens	2	3
Irizzorg Rebound	1	6
Irizzorg Macondo	3	10
Irizzorg Wachterswoningen (voorheen Renvooi)	-	3
Irizzorg Veelplegers	1	1
Irizzorg Antilianenproject	1	1
Irizzorg Arcuris/ de Hulsen	2	9
RIBW	4	10
Pompestichting (TBS)	1	6
Entréa (jeugdzorg)	3	8
Stichting De Driestroom	2	4
Pluryn Werkenrode, J.P. Heije	2	8
Pluryn Werkenrode	1	1
Stichting Moria	3	11
Kentalis	1	3
GGZ/ reACT team	2	4
Dwarsweg (zwerfjongeren)	-	3
Begeleide herkansing (samen met Irizzorg, De Driestroom, RIBW of Dichterbij)	3	6
<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>144</b>
Percentage	33%	100%
Afspraak	32%	100%

## Verhuurcijfers Wijchen

### Reguliere verhuur

Wijchen 2010	Verhuringen	Advertenties
Achterlo	49	47
Alverna	17	5
Balgoij	1	1
Niftrik	-	-
Woezik/Veenhof	5	5
Wijchen-Noord	66	42
Wijchen-Oost	41	41
Wijchen-Zuid	106	99
<b>Totaal Wijchen</b>	<b>285</b>	<b>240</b>

Wijchen	Gemiddeld aantal reacties			Wijchen	Gemiddeld benodigde inschrijftijd/woonduur in jaren		
	2008	2009	2010		2008	2009	2010
Achterlo	108	113	106	Achterlo	13,4	13,3	17,1
Alverna	28	38	62	Alverna	16,3	11,5	9,1
Balgoij	31	25	22	Balgoij	18,9	23,6	40,0
Niftrik	138	118	-	Niftrik	25,1	24,6	-
Woezik/Veenhof	-	140	96	Woezik/Veenhof	-	-	8,3
Wijchen-Noord	105	83	103	Wijchen-Noord	28,2	24,3	22,0
Wijchen-Oost	73	80	81	Wijchen-Oost	27,3	19,6	21,4
Wijchen-Zuid	82	93	97	Wijchen-Zuid	10,4	11,0	11,7
<b>Totaal Wijchen</b>	<b>88</b>	<b>89</b>	<b>96</b>	<b>Totaal Wijchen</b>	<b>16,4</b>	<b>15,7</b>	<b>12,7</b>

In 2010 is in Wijchen het gemiddeld aantal reacties op een advertentie gestegen. De gemiddeld benodigde inschrijftijd/woonduur daalde weer. In Wijchen-Noord is de benodigde inschrijfduur lang omdat 45% van de woningen bestemd is voor 55-plussers.

#### Urgentie Wijchen

In Wijchen heeft Talis 23% van de geadverteerde woningen (57 woningen) uitgesloten voor urgenten. In 2010 zijn 56 woningen verhuurd aan urgenten (2009: 60).

#### Huisvesting bijzondere doelgroepen en Lokaal Maatwerk in Wijchen

In 2010 heeft Talis zeven woningen toegewezen aan statushouders.

Lokaal maatwerk en huisvesting bijzondere doelgroepen in Wijchen				
Waarom	Wie	Waar	Verdeelsysteem	Rangorde criterium
Verbeteren leefbaarheid		Wijchen-Oost/ Valendries	Passendheidseisen leeftijd en aantal personen	Meettijd
		Kleine kernen	Passendheidseis senior	Meettijd
Huisvesten bijzondere doelgroepen	Statushouders		Bemiddeling	Situationeel maatwerk
Verbeteren positie starters		Kraanvogelterrein	Passendheidseis starter bij 50% van de betaalbare huurwoningen bij eerste verhuur	Meettijd

### Financiële cijfers verhuur

Huurincasso (bedragen in euro's)	2010			2009		
	Aantal	Bedrag	Gemiddeld	Aantal	Bedrag	Gemiddeld
Huurachterstand huidig	1.329	1.692.023	1.273	3.375	1.759.182	521
Huurachterstand vertrokken	256	583.306	2.279	806	685.118	850
Afgeboekt	-	716.538	-	555	803.214	1.447
Deurwaarder	713	1.429.640	2.005	281	1.407.161	5.008
Vooruitbetalingen	2.303	808.064	351	1.358	632.458	446

Ook in 2010 was de huurachterstand hoog. Daarom is een projectgroep opgericht die zich bezighoudt met het terugdringen van deze achterstanden. De effecten hiervan zullen in 2011 merkbaar zijn.

### Afhandeling van klachten

Huurders die ontevreden zijn over een beleidsmaatregel of handelwijze van Talis kunnen een klacht indienen bij de directie. Lost dit niets op, dan kunnen zij terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties. De Klachtencommissie behandelt zeer diverse klachten: van technische zaken, overlast en vergoedingen tot verhuur- en beleidsaangelegenheden. De werkwijze en taken van de Klachtencommissie en ook onze eigen werkwijze hierbij zijn vastgelegd in een officieel reglement.

In 2010 ontving Talis dertien klachten (2009: twaalf klachten en 2008: zeven klachten) via de Klachtencommissie Woningcorporaties. Uit 2009 werd ook nog een klacht behandeld in 2010. Talis kon zes klachten na indiening alsnog oplossen. De Klachtencommissie stelde in vier gevallen de klant in het gelijk en in vier gevallen Talis.

### Sponsoring 2010

Talis staat als sociale verhuurder actief in de Nijmeegse en Wijchense samenleving. Regelmatig ontvangen wij aanvragen voor financiële ondersteuning voor initiatieven van organisaties. Om zorgvuldig en in alle openheid hiermee om te gaan is een sponsorbeleid ontwikkeld. Financiële bijdragen in het kader van sponsoringbeleid zijn niet hetzelfde als financiële bijdragen voor het Talis leefbaarheidsbeleid. Financiële ondersteuning van leefbaarheidsprojecten, zoals bijvoorbeeld een buurtfeestje van een huurdersgroep, is een middel voor het verbeteren van participatie, sociale activering van goed huurschap. Sponsoring is een middel om actief vorm en uiting te geven aan het maatschappelijk verant-



woord ondernemen en Talis zichtbaar te maken voor onze primaire doelgroep, stakeholders maar ook voor het grote publiek.

Het sponsorbeleid is terughoudend in het aangaan van sponsorverplichtingen en is vooral gericht op initiatieven in het kader van onze missie. Door een duidelijke verbinding tussen onze missie en kerntaken als woningcorporatie is een garantie op ons sponsorbeleid verzekerd. Wij sponsoren alleen wanneer een tegenprestatie wordt geboden die in verhouding staat tot de investering in de publiciteitswaarde of publiciteitsactiviteiten. De sponsoractiviteiten vinden alleen plaats in het eigen werkgebied. Wij sponsoren geen organisaties of evenementen die te maken hebben met drugs, alcohol, tabak of geweld. Organisaties die discrimineren, politiek bezig zijn of nauw verbonden zijn aan een religie. Externe activiteiten waar medewerkers van Talis bij betrokken zijn, komen ook niet in aanmerking voor een sponsorbijdrage.

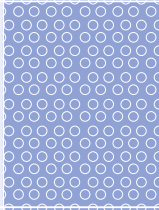
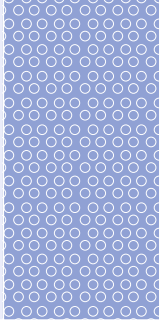
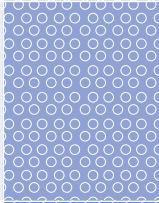
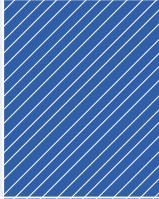
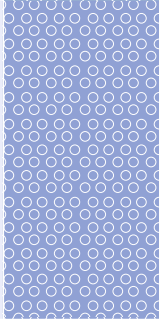
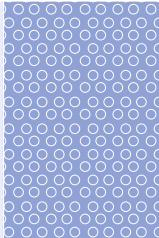

De belangrijkste sponsoractiviteiten en financiële bijdragen in 2010 van Talis waren:

<b>Wie</b>	<b>Bedrag in euro's</b>
Hatert (krachtwijk)	416,00
KBO Klimop 2010	242,00
St. NVOB Cultuurfonds 2010	1.300,00
BTC posteractie slechtzienenden	370,00
Architectuurcentrum Nijmegen sponsoring	2.975,00
Sportclub Woezik: advertentie	148,75
Alpe d'HuZes Jeroen van Someren sponsoring	500,00
Sport- en spelcommissie Lent kindervakantieweek	350,00
SV AWC en MYSA	500,00
MensenWensen	1.000,00
DVOL Reclamebord seizoen 2010-2011	238,00
St. 7 Heuvelenloop: deelname bedrijvenloop 2010	495,00
Kantine Ark van Oost / Zevenheuvelenloop	135,90
NEC – vier business Seats in verband met participatie in Stichting Wij staan voor de Wijk	14.098,00
NEC – commercieel pakket in verband met participatie in Stichting Wij staan voor de Wijk	11.742,35
Pink Sweater	5.000,00
BTC posteractie slechtzienenden	370,00
LENTmark Laauwik	5.000,00
Mensen Wensen / Hobbycentrum Nonnendaal	1.000,00
Nijmegen Exposeert	5.000,00

### 3.3 Sterke wijken



Talis vindt sterke en goed functionerende wijken belangrijk. Een goed functionerende wijk biedt bewoners en wijkgebruikers een goede basis voor de toekomst. In onze visie vallen in een goed functionerende wijk geen mensen 'buiten de boot', is er een sterke sociale cohesie aanwezig en is sociale stijging mogelijk voor hen die vooruit willen. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van maatschappelijk voorzieningen, onderwijs en zorg en er is een gezonde balans tussen zelfredzaamheid en hulp bieden. Veel blijft betaalbaar. In goed functionerende wijken wordt een maximaal rendement op zowel bedrijfsniveau als op persoonlijk geluksniveau gerealiseerd. Een ideaal toekomstbeeld waar Talis samen met huurders, bewoners, wijkgebruikers en maatschappelijke organisaties naar toe werkt. In de tabel hieronder ziet u welke concrete projecten we op basis van onze ambities hebben geformuleerd voor het thema 'sterke wijken' en welke resultaten we behaald hebben.

Ambities voor 2010: sterke wijken	Resultaat	Opmerking
Toetsingskader voor projecten maatschappelijk vastgoed implementeren en in- en extern communiceren.		Het opstellen van het toetsingskader is een onderdeel van het strategisch vastgoedbeleid. In 2010 is gestart met het herijken van het vastgoedbeleid. Dit loopt nog door in 2011.
Twee klantenpanels organiseren.		In 2010 hebben we één klantenpanel georganiseerd. Onderwerp van gesprek was de aanpak van ergerlijk gedrag van huurders. Centraal stond de vraag hoe Talis en bewonerscommissies samen kunnen werken bij het aanpakken van overlast en ergerlijk gedrag van huurders.
Samen met onze klanten drie nieuwe vormen van participatie bedenken en vormgeven.		In 2010 is de voorbereiding gestart voor een peiling onder huurders over de vraag welke vormen van participatie volgens hen het meest geschikt zijn.
Bepalen welke stageplaatsen en leer- en werkplekken er in 2010 zijn en hiervoor gaan werven en selecteren.		In 2010 is het voorstel voor stage- en vrijwilligersbeleid opgesteld. Met 2Switch zijn leerwerkplekken gerealiseerd. In totaal hebben 133 stagiaires bij Talis gewerkt.
Vaststellen op welke wijken wij onze focus leggen en welke criteria we daarvoor hanteren.		Talis heeft prioriteitswijken aangewezen waarvoor wijkvisies opgesteld gaan worden. Op deze wijken richten wij onze aandacht, op andere wijken minder. In het kader van het herijken van het vastgoedbeleid wordt ook het aantal prioriteitswijken opnieuw tegen het licht gehouden.
Voor onze 'focuswijken' wijkplannen maken en over de uitvoering met stakeholders afspraken maken.		In 2010 zijn wijkscans gehouden om te komen tot wijkvisies en uiteindelijk wijkplannen. Belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van wijkvisies is dat wij deze trefzeker, doelmatig en vanuit innovatief oogpunt ontwikkelen.
Met onze maatschappelijke partners in de wijken afspraken maken over signalering, doorverwijzing, samenwerking en regievoering.		Talis heeft diverse overeenkomsten met maatschappelijke partners. Enkele voorbeelden zijn afspraken met Meldpunt Bijzondere Zorg, NIM maatschappelijk werk en Tandem.

 Geslaagd

 Loopt nog

### 3.3.1 Integrale wijkontwikkeling

Goed wonen vraagt niet alleen om een goede woning, maar ook om een goede woonomgeving. Oftewel om sterke, goed functionerende wijken. Voor Talis is wijkaanpak daarom een speerpunt. Een wijkaanpak die de kinderschoenen is ontgroeid. Op basis van een gedegen, integrale benadering op sociaal, fysiek en economisch vlak. Dat kan met een wijkvisie die is gebaseerd op een scherpe analyse en een brede afstemming tussen partijen. De strikte scheidslijnen tussen sociaal en fysiek vervagen daarbij steeds meer. Wij zijn ons bewust van de wisselwerking tussen investeringen in vastgoed en leefbaarheid. Vastgoedvernieuwing en differentiatie kunnen een minder populaire wijk aantrekkelijker maken en de leefbaarheid dus ten goede komen. Evenzo kunnen leefbaarheidsprojecten de leefomgeving en het woonplezier zodanig verbeteren dat hierdoor de waarde van het vastgoed stijgt.

Wij hebben prioriteitswijken benoemd waar we een substantieel aantal woningen bezitten en waar in verhouding meer leefbaarheidsproblemen zijn. Voor die wijken willen we samen met onze partners en huurders een wijkvisie opstellen en daaruit een wijkactieplan. Het was de bedoeling om in 2010 vijf van deze visies te ontwikkelen. We zijn met twee wijkvisies gestart. Dit proces hebben we niet doorgezet omdat we bemerkten dat de organisatie nog onvoldoende toegerust is op wijkgericht werken. In de nieuwe netwerkorganisatie (in 2011) worden de wijkvisies opnieuw opgepakt.

#### *Wijkaanpak Hatert*

Hatert is al in 2008 tot krachtwijk uitgeroepen door het Rijk. Talis is één van de drie woningcorporaties die de uitvoeringsovereenkomst Hatert heeft ondertekend. In vijf jaar tijd investeert Talis € 4,6 miljoen in de wijk. In 2009 is onder regie van de gemeente Nijmegen voor Hatert een wijkactieplan ontwikkeld waaraan alle betrokken partijen inclusief huurders intensief hebben meegewerkt. Het uiteindelijke resultaat en het proces zijn een voorbeeld voor de wijkactieprogramma's die Talis voor haar prioriteitswijken wil opstellen. De verantwoording van de projecten uitgevoerd onder regie van de gemeenten, vindt separaat plaats in de evaluaties van het wijkactieplan (WAP) Hatert. De gemeente Nijmegen en Rijksoverheid stellen periodiek voortgangsrapporten op van de resultaten.

In 2011 heeft een onafhankelijke visitatie commissie de resultaten en effecten van het WAP Hatert beoordeeld. Hierin staat onder andere: *'Zo kan er op het gebied van de arbeidsmarkt wat de commissie betreft breder gekeken worden om Nijmeegse werkgelegenheid naar de wijk te brengen. De commissie prijst de energie en effectiviteit van "Hatert werkt" waar inmiddels al 110 mensen naar werk zijn geholpen. Wat de aanpak van jongerenoverlast betreft, doet de commissie de aanbeveling aan de gemeente om meer te sturen op een gecoördineerde aanpak. De commissie krijgt uit de veelheid aan activiteiten geen beeld van de verbinding tussen de verschillende projecten. Ook zouden problemen al eerder binnen gezinnen moeten worden aangepakt en moeten oplossingen niet alleen van professionals komen, maar meer vanuit burgers zelf. De commissie beveelt de gemeente hier een creatievere aanpak aan. Een andere aanbeveling van de commissie is te komen tot een analyse van de woningmarkt. De commissie heeft qua wonen vooral uit gesprekken met bewoners verder een positief en vitaal beeld gekregen van Hatert.*

*De commissie is positief over het sociale netwerk. Door de wijkenaanpak is meer samenhang gekomen in aanpak van problemen. Ook hier beveelt de commissie aan dat de gemeente meer leidend zou moeten zijn, zodat nog betere resultaten gehaald kunnen worden.'*

De financiële verantwoording van de gelden van de drie deelnemende corporaties, waaronder Talis, is in handen van WoonGenoot. De financiering van het WAP Hatert staat sterk onder druk omdat de Vogeljaarheffing – waaraan alle corporaties betalen voor de corporaties die in de wijken investeren – in 2012 wordt afgeschaft. In bijzondere gevallen kunnen corporaties in 2011 nog een aanvraag

voor projectsteun indienen. Bijvoorbeeld als corporaties met het vooruitzicht op langer durende steun voor 1 januari 2011 met andere partijen meerjarige verplichtingen zijn aangegaan. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting beoordeelt dan of er in 2012 alsnog een afrondende subsidietoekenning (en dus een aanvullende heffing) moet plaatsvinden.

Veel concrete projecten van Talis in Hatert zijn terug te vinden in de activiteitenlijst van het Projectbureau Leefbaarheid (§3.3.6). Belangrijkste element is telkens weer: het versterken van het contact met de huurders, meer in de wijk aanwezig zijn en huurders activeren. Zo is het wijkbeheer uitgebreid, nemen woonconsulenten deel aan wijkteams en wijkplatformen en zijn veel huisbezoeken afgelegd. Bewoners waarderen deze huisbezoeken zeer. Ook zijn ze zeer te spreken over het project 'Over de schutting' waarbij zij met hulp van leerwerkbedrijf 2Switch tuinen en achterpaden hebben schoongemaakt en opgeknapt in ruil voor een nieuwe schutting. Met leerwerkplekken in de wijk en preventieve schuldhulpverlening wil Talis een bijdrage leveren aan het terugdringen van de schuldenproblematiek.

#### *Wijkaanpak in Wijchen*

In 2007 is Talis samen met de gemeente Wijchen begonnen met het ontwikkelen van wijkplannen. De gemeente heeft dit verankerd in de nota 'Het vierjarenbeleidsplan van de WMO 2008-2011'. Het werken aan wijkplannen past in prestatieveld 1 van de WMO: het bevorderen van sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten. Verder staat aangegeven dat een wijk- of dorpsplan bestaat uit een inventarisatie van gegevens van de bestaande situatie en een beschrijving van het beeld van de toekomst. Een wijkprogramma is een uitwerking van het wijkplan in activiteiten die op korte middellange en langere termijn moeten gebeuren. Zowel Talis als de gemeente vinden het belangrijk om bewoners actief te betrekken bij deze aanpak. Diepvoorde heeft de primeur. Naast wonen en welzijn willen we ook de sociale samenhang verbeteren.

In 2008 is geconstateerd dat het ontwikkelen en uitvoeren van een wijkplan en praktische insteek vraagt en dat er nog teveel ideeën uit de kokers van de professionals komen. Voor het vervolg is er daarom voor gekozen om de focus met het beoogde effect, duurzame sociale samenhang, bij de bewoners te leggen, zodat bewoners meer verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving en het aantal problemen in de wijk tot een minimum beperkt blijft. Er is gekozen voor een eenvoudige structuur, waarbij een gericht overleg tussen de directe partners gemeente Wijchen, Talis en MEER, tot een fasegewijze aanpak en een duidelijkere rol van een projectleider moeten leiden tot een meer eenduidige aanpak. We zijn doorgegaan met de uitwerking van activiteiten in Diepvoorde, zijn gestart met het wijkplan voor De Ververt en Hoogmeer en troffen voorbereidingen voor het wijkplan voor Elsland en De Geer. De professional van MEER houdt dit proces structureel op gang en haar rol is ondersteunen, faciliteren en voorwaarden scheppen richting bewoners. Voor de uitvoering is gekozen voor een aantal opbouwwerkmethodes.

In 2009 gingen we aan de slag met een nieuwe 'organisatie'-structuur. De wijkplannen voor De Ververt en Hoogmeer waren in uitvoering. In de tweede helft van 2009 zijn we gestart met de wijkplannen voor Elsland en De Geer. Eind 2009 is voor Diepvoorde gestart met het laatste project 'Vergroening Diepvoorde', dat uitgevoerd wordt samen met bewoners. In 2010 hebben we de uitvoering van de wijkplannen verder ter hand genomen. De plannen voor De Ververt en Hoogmeer hebben we geëvalueerd. Bij de gemeente Wijchen kwam een nieuw coalitieakkoord. Hierin staat dat de woonbeleving in wijken anders is dan in kernen. Er is minder sociale cohesie en de zelfwerkzaamheid van wijkbewoners is minder. Vervolgens hebben we een evaluatie gedaan van de werkgroepen van De Ververt en Hoogmeer. Daaruit is gebleken dat het opstellen van en het werken met wijkplannen niet zo succesvol is.

### *Samenvattende conclusies:*

- 1 Het wijkplan dat we ontwikkelen met daarin een centrale rol voor de bewoners, geeft een beeld van het nu en niet van de toekomst.
- 2 Bewoners centraal stellen leidt tot aanpassing van de ambitie voor een wijkplan: het zwaartepunt ligt op beheer en onderhoud en niet op een lange termijnvisie.
- 3 De vier thema's van de WMO (wonen, werk, zorg en welzijn) komen niet in gelijke mate terug in het wijkplan: wonen en welzijn komen uitgebreid aan bod, zorg en werk is voor bewoners minder relevant, omdat dit ervaren wordt als individueel probleem en niet als een wijkprobleem.
- 4 Het centraal stellen van bewoners levert kansen en beperkingen op. Kansen zijn betrokkenheid, draagvlak en sociale cohesie. Beperkingen zijn kort cyclische onderwerpen, veel op incident niveau.
- 5 Het in een vroeg stadium bij elkaar brengen van bewoners en professionals werkt goed in de praktijk.
- 6 Op grond van onderzoeken doet Wijchen het goed als het om leefbaarheid gaat. Het effect van de wijkplannen hebben we nog niet kunnen meten.
- 7 Het gebiedgericht werken is zeker een aanzet voor het versterken van de sociale samenhang in de wijk.
- 8 Bij het gebiedgericht werken is het van belang om de bewoners van de hele wijk regelmatig te informeren over de activiteiten die plaatsvinden en ontwikkeld worden.
- 9 De opbouwmethododes hebben ons geholpen om gestructureerd aan een wijkplan te werken.
- 10 De gemeentelijke organisatie is niet gericht op het gebiedgericht werken: beleidsplannen en wijkplannen hebben een verschillende schaal en een andere dynamiek.
- 11 De vereenvoudigde organisatiestructuur rond de wijkplannen werkt door het linking pin-effect: dit is de wijze waarop de rol van de projectleider is ingevuld. Hierdoor heeft de projectleider zowel contact met de uitvoering als met de beslissers. De overleggen zijn ingevuld door de kernpartners en daarmee klein gehouden. Dit komt de besluitvorming en de voortgang ten goede.
- 12 Voor kosten voor input, zoals kosten voor overleg is het budget ruim voldoende, voor output-kosten (instrumenteel) is het budget te krap en moet samenwerking gezocht worden met derden (andere afdelingen, externen). Hierbij is de verschillende dynamiek van wijkplannen en beleidsvisies een handicap.
- 13 Voor de toekomst zien de professionals een goede kans om het gebiedgericht werken voort te zetten in wijkteams volgens het concept van het Veilige Wijkteam Noord.

### *Veiliger Wijkteam in Wijchen*

Talis werkt actief samen in het Veiliger Wijk Team (VWT) voor Wijchen Noord. De politie, de gemeente Wijchen, Talis en MEER Welzijn werken gezamenlijk én samen met de burgers aan veiligheid. De samenwerking levert een compleet beeld van de opgave in de wijk en hierdoor kunnen we vraagstukken integraal aanpakken. Het Veiliger Wijk Team is sinds september 2009 actief en succesvol gebleken. Door de samenwerking blijven de betrokkenen goed op de hoogte van elkaars werk. Verder is het mogelijk om preventief op te treden door de signalen die afgegeven worden door de burgers. In 2011 wordt bekeken hoe de samenwerking in het VWT in de toekomst wordt voortgezet

### *Maatschappelijk vastgoed*

Talis wil haar prioriteitswijken ook versterken door te investeren in maatschappelijk vastgoed waarbij er wel voor wordt gewaakt dat onze financiële grenzen niet worden overschreden. In 2010 is duidelijk geworden wat de Nederlandse vertaling is van de EU-beschikking over het participeren van woningcorporaties in maatschappelijk vastgoed. Talis zal investeren in maatschappelijke voorzieningen als

dat wezenlijk bijdraagt aan het versterken van de sociale structuur in wijken door bewoners uit hun isolement te halen en als het ontmoeten van wijkbewoners bevordert. Hierbij kan worden gedacht aan voorzieningen zoals brede scholen, wijkspportvoorzieningen en ontmoetingsruimten en ruimtes voor dagbesteding voor gehandicapten of ouderen in of in de buurt van zorgcentra.

- Woonservicegebieden

Bij integrale wijkontwikkeling hoort zorg voor de toekomst. Hoe ziet een wijk er over tien jaar uit en hoe over twintig jaar? Is er dan een school voor de baby's van nu, is er dan woonruimte voor de huidige vijfenvijftigplussers? Zo krijgt Wijchen bijvoorbeeld op korte termijn te maken met een vergrijzingsgolf. Tegelijkertijd zien we daar een verschraving van het voorzieningenniveau, met name in Alverna. Talis heeft het initiatief genomen om de komende jaren drie woonservicegebieden in Wijchen te ontwikkelen in samenwerking met de gemeente en zorgpartijen. In 2010 is gestart met de Klapstraat in Wijchen-Noord. In Wijchen-Zuid is in 2010 een visiebijeenkomst georganiseerd door Talis, gemeente en LuciVer om een vitale leefgemeenschap te ontwikkelen in Wijchen-Zuid. Begin 2011 is de intentieovereenkomst om samen te werken tussen deze drie partijen getekend. Stichting Maat heeft in 2010 een planningskader gemaakt voor de woonbehoefte voor kwetsbare groepen in Wijchen tot 2020. Zo weten we wat de behoefte in Wijchen is aan gewoon, verzorgd en beschermd wonen. Talis heeft onderzocht welke woningen in de bestaande voorraad in principe geschikt te maken zijn zodat ouderen er kunnen blijven wonen. In 2010 is in de Ververt een pilot uitgevoerd om dit complex levensloopbestendig te maken. Deze pilot zal binnenkort geëvalueerd worden.

- Zorgcomplexen

Talis heeft in 2010 in Wijchen 16 zelfstandige woningen opgeleverd voor cliënten van de Driestroom. In de Kraanvogel wonen licht verstandelijk gehandicapten. Het gaat om een ouderinitiatief van Stichting Spetter om hun kinderen tussen 'gewone' mensen te laten wonen.

- (ge) WOON + Zorg

Talis heeft in 2010 samen met adviesbureau Van Aarle De Laat en architectenbureau Leon Thier vier studenten onderzoek laten doen naar het ontwikkelen van een woning en woonomgeving waar ouderen zolang mogelijk gewoon kunnen blijven wonen. Dit heeft geleid tot een inspiratieboekje waarin aangegeven wordt hoe men samen een generatieflexibele woning en woonomgeving kan ontwikkelen.

### 3.3.2 Vitale coalities

Talis wil (nog) meer contact met haar huurders en gaat op zoek naar nieuwe participatievormen. Huurders zijn niet alleen meer onze klanten, maar ook onze partners in wijkaanpak. Sinds 2006 is er bij Talis geen huurdersvereniging meer actief. Om toch in gesprek te gaan met onze huurders en hen te betrekken bij onze beleidsontwikkeling organiseert Talis twee keer per jaar een klantenpanel. Zeker zo belangrijk is het contact met huurders in de wijk. Daarom investeerden wij ook in 2010 veel in reguliere huisbezoeken.

#### *Leercentrum Playing for Success*

Het leercentrum 'Playing for Success' is één van de initiatieven van de Stichting 'Wij staan voor de wijk', waarin Talis, gemeente Nijmegen, ROC, voetbalclub N.E.C., vervoersbedrijf Breng en afvalbedrijf DAR en sinds 2010 ook zorgverzekeraar Menzis participeren. Met de ondertekening van een intentieverklaring is in december 2010 het officiële startsein gegeven voor de komst van een Playing for Success leercentrum in het Goffertstadion. Het leercentrum zal naar verwachting in april 2011 haar deuren openen voor de eerste leerlingen uit groep 7 en 8 van het basisonderwijs en de eerste twee klassen van het voortgezet onderwijs. Doelstelling van Playing for Success is om leerprestaties te verbeteren met

een naschools programma in een motiverende en uitdagende omgeving. In het nieuwe leercentrum, dat wordt gevestigd in het perscentrum van het stadion, volgen deelnemers tien weken lang twee uur per week na schooltijd een aantrekkelijk leer- en spelprogramma onder intensieve begeleiding. Op termijn biedt het nieuwe leercentrum jaarlijks plaats aan zo'n driehonderd kinderen. Playing for Success is leren met een wow-factor. Het project laat kinderen ervaren dat ze wel degelijk kunnen leren en dat leren zinvol is én leuk kan zijn. Naast Stichting Wij staan voor de Wijk en N.E.C. zijn bij het leercentrum ook Scholengroep Rijk van Nijmegen, Alliantie Voortgezet Onderwijs voor Nijmegen en het Land van Maas en Waal, Stichting Sint Josephscholen, en Conexus betrokken. De gemeente Nijmegen ondersteunt het initiatief. Voor het leercentrum Playing for Success zal in 2011 een zelfstandige stichting worden opgericht. Een goed voorbeeld van een zelforganiserende coalitie.

#### *Stichting Koprol*

Talis is in 2010 een partnership aangegaan met stichting Koprol. Deze stichting richt zich –zonder winstoogmerk- in de regio op mensen met een functiebeperking die soms meer ondersteuning nodig hebben om dezelfde levensomstandigheden te bereiken als andere burgers. De stichting beschouwt dit niet als een privilege maar als een recht. De samenwerking met Koprol is gericht op het stimuleren en uitvoeren van betaalbaar binnen en buiten bewegen en sporten voor senioren onder deskundige begeleiding in een schone en veilige omgeving. Deze samenwerking heeft geresulteerd in twee projecten in Lindenholt en Wijchen. In Lindenholt is dat de beweegtuintuin in Leuvenbroek, waar mensen buiten kunnen bewegen met fitnessapparaten. In de winter en bij slecht weer vindt de beweegtuintuin plaats in het zaaltje van wijkgebouw de Brack. In Wijchen zijn de senioren van het wooncomplex de Muts gestart met binnen sporten.

Een bijkomend effect is dat Koprol en Talis elkaar versterken door elkaars netwerk ter beschikking te stellen. Een resultaat daarvan is een beweegtuintuin in Hatert die de gemeente heeft aangelegd en waarbij Koprol de senioren begeleidt. De samenwerking met Koprol biedt Talis de mogelijkheid initiatieven op het gebied van nieuwe ontmoetingen tussen mensen met en zonder functiebeperking duurzaam te organiseren.

### **3.3.3 Projectbureau Leefbaarheid**

Het Projectbureau Leefbaarheid ondersteunt sinds medio 2007 de afdeling Wonen bij het initiëren en uitvoeren van leefbaarheidsactiviteiten. Het bureau wil vitale coalities bijeenbrengen en heeft in 2010 aan 64 projecten (59 in 2009 en 42 in 2008) meegewerkt. Van meerjarige, gemeenteverstijgende programma's tot kleine uitvoerende activiteiten in samenwerking met bewonerscommissies. 41 projecten zijn met succes uitgevoerd (46 in 2009 en 25 in 2008), dertien liepen vertraging op en tien zijn beëindigd. Een overzicht vindt u in §3.3.6.

Het bureau werkt met de volgende uitgangspunten:

- Bewoners zijn de deskundigen op het gebied van leefbaarheid, dus zijn zij leidend bij de ontwikkeling van activiteiten.
- Leefbaarheid begint daarom met in contact komen en in gesprek gaan met bewoners om hun wensen, verwachtingen én oplossingen te inventariseren.
- Leefbaarheid omvat naast de kwaliteit van de woning ook de kwaliteit van de woonomgeving, het sociale klimaat en de verzorgingssituatie.
- Investeer op de plaatsen waar het nodig is. Medewerkers, partners en huurders geven dit aan, huurders onder andere door de leefbaarheidsscore van een wijk in onze klanttevredenheidsmetingen.
- Ooit begon leefbaarheid met het aanpakken van overlast. 90% van de energie gaf Talis aan 10% van de huurders die niet mee wilden doen. Nu richt Talis zich op de huurders die wel mee willen doen. Daarmee genereren we veel energie in de wijk, die ook ten goede komt aan huurders die in



het verleden niet mee konden doen. Ze krijgen nu steun van wijkbewoners en Talis om toch deel te nemen.

- Samen werken aan leefbaarheid wil ook zeggen: kennis delen met onze partners.

#### *Woonoverlast en sociale onrust*

Woonoverlast heeft een enorme impact op het woongenot van mensen. Huurders geven aan vooral last te heb van elkaar en de omgeving, zoals verkeer dat te hard rijdt, rommel op straat en vervuilde tuinen. Daarnaast zorgen burens voor geluidsoverlast en erger. Talis werkte in 2010 aan ruim zeshonderd dossiers van woonoverlast door buurtbewoners (zie §3.3.6 voor een onderverdeling). Dat zijn honderd dossiers meer dan in 2009. Niet alleen bewoners, ook medewerkers van Talis krijgen te maken met lastig gedrag van bewoners dat soms ernstig intimiderend en gewelddadig is. De sterke stijging van het aantal dossiers komt door extra inzet voor een schone, hele en veilige woonomgeving in Achterlo, Centrum en Zuid (Wijchen). Daarnaast zijn er opvallend veel huurders met psychische problematiek (2010: 28, 2009: 10).

Waar mogelijk voert Talis een lik-op-stuk beleid om de overlast snel te verhelpen. Het Projectbureau Leefbaarheid adviseert bij zware intimidatiekwesties en begeleidt het proces van aangifte doen en nazorg bieden tot aan eventuele gedwongen verhuizing van de dader. Het projectbureau heeft zich ook gericht op positieve ontwikkelingen, zoals de projecten buurtbemiddeling in Wijchen en Nijmegen. Vrijwilligers worden getraind voor bemiddeling bij eenvoudige burensconflicten. Of het project JOLO: 'Jongeren lossen het op'. Leerlingen van VMBO Kandinsky en Helicon krijgen les in conflictbemiddeling.

Ernstige sociale onrust of een sociale calamiteit kunnen optreden als (de dreiging van) één of meerdere incidenten zich voordoen die een uiting vormen van bestaande spanningen en/of problemen. Deze spanningen en/of problemen kunnen in potentie dreigen te escaleren tot een ernstige aantasting van de openbare orde en veiligheid. Bij een sociale calamiteit kan maatschappelijke onrust ontstaan na bijvoorbeeld een brandstichting en vernielingen in de openbare ruimten, een vechtpartij, een familiedrama of interetnische spanningen. Het aantal incidenten van sociale onrust zijn de laatste jaren toegenomen. Woningcorporaties en andere eigenaren van woningen in wijken met (herhaalde) ernstige sociale onrust zijn minder gewild bij woningzoekenden. De effecten op de langere termijn zijn zichtbaar doordat huurwoningen minder snel verhuurd en/of verkocht worden.

Zwakkere huishoudens reageren wel op dit woningaanbod, waardoor de kans van een opeenhoping van meer sociale problemen groot is. Medewerkers lopen gevaar en willen niet meer in deze omgevingen werken. In 2010 hebben Talis en Portaal het initiatief genomen hierover met de gemeente Nijmegen in gesprek te gaan. In 2011 gaan betrokken partijen hun processen en communicatie vooral op strategisch en tactisch niveau verbeteren.

#### **3.3.4 Stage en leerwerkplekken**

Talis betreft waar mogelijk de jeugd bij wijkprojecten en biedt studenten en leerlingen graag de mogelijkheid om zich goed voor te bereiden op de arbeidsmarkt. Talis werkt met diverse onderwijsinstellingen samen en is een gecertificeerd leerwerkbedrijf van het ROC Nijmegen. We zijn een groot voorstander van levensrecht leren in de wijk. We zien de meerwaarde van de begeleiding van wijkprojecten uitgevoerd door bewoners van die wijk: jongeren, maar ook ouderen die via een reïntegratieplek terug willen keren op de arbeidsmarkt. De woonomgevingsploegen van 2Switch in Nijmegen en Support in Wijchen zijn hier voorbeelden van. In 2009 heeft Talis stagiaires ingezet bij diverse wijkactiveringsprogramma's voor basisschoolleerlingen (N.E.C. BuurtBattle en Futsal Chabbab zaalvoetbalcompetitie). Net zo vaak en zeker zo succesvol zijn stagiaires betrokken geweest bij activiteiten voor en met senioren, zoals in seniorencomplex de Muts in Wijchen, en bij de Beweegtuin in Lindenholt. De stagecijfers zijn te vinden op pagina 38.

### 3.3.5 Wat staat er voor 2010 en verder op het programma?

Klantenparticipatie: in 2011 wil Talis samen met haar klanten nog minimaal drie nieuwe manieren van participatie ontwikkelen omdat we willen weten wat onze klanten wensen en verwachten en wat er in hun wijken speelt.

Talis staat voor de uitdaging om haar visie verder vorm te geven over integrale wijkontwikkeling door het 'eigen' maatschappelijk netwerk van de wijk. Ook haar rol in dat netwerk wil ze verder invullen.

Voor 2011 heeft het Projectbureau Leefbaarheid alweer ruim dertig projecten gepland staan. Het beleidsplan 'In balans, strategische visie leefbaarheid 2011-2014', biedt een vernieuwde koers en inspiratie voor de aanpak en verbetering van de leefbaarheid in Nijmegen en Wijchen. In 2011 maakt het projectbureau een handzame vertaling in de vorm van een praktijkboek met veel ruimte voor de lerende organisatie. De nieuwe SAP projectadministratie heeft zich in 2010 bewezen en is een grote aanwinst bij de financiële verantwoording. Een speerpunt zijn evaluaties en effectmetingen zodat Talis nog beter in staat is effectief en efficiënt sociale interventies uit te voeren in wijken.

### 3.3.6 Cijfers en tabellen wijken

Prioriteitswijken							
Wijk in Nijmegen	Aantal woningen	Woningen van Talis	%	Wijk in Wijchen	Aantal woningen	Woningen van Talis	%
Heseveld	2.805	405	14	Wijchen-Noord	1.900	737	39
Neerbosch Oost	3.395	536	16	Wijchen-Zuid	3.200	1.064	33
Goffert	1.033	405	39				
Hatertse Hei	1.882	279	15				
Hatert	4.328	1.601	37				
Tolhuis	1.605	321	20				
Meijhorst	1.597	711	45				
't Acker	2.171	192	9				
De Kamp	2.293	339	15				

Het gaat in totaal over elf wijken met 26.209 woningen waarvan 25% (6.590 woningen) van Talis is.

Woonoverlast in 2010				
Aard van de zaak	Wijchen	Nijmegen	Totaal 2010	Totaal 2009
Geluidsoverlast	33	101	134	135
Huisdieren	19	26	45	29
Verdovende middelen	5	28	33	34
Vervuiling	10	33	43	53
Illegale bewoning	6	51	57	41
Psychische problemen	28	61	89	65
Overig	166	64	230	155
<b>Totaal 2010</b>	<b>267</b>	<b>364</b>	<b>631</b>	<b>-</b>
<b>Totaal 2009</b>	<b>130</b>	<b>382</b>	<b>512</b>	<b>512</b>
<b>Vershil</b>	<b>+137</b>	<b>- 18</b>	<b>+119</b>	

## Toelichting tabel woonoverlast

Wijchen: De sterke stijging van 'Overig' (van 59 gevallen naar 166) komt door extra inzet voor een schone, hele en veilige woonomgeving in Achterlo, Centrum en Zuid. Daarnaast zijn er opvallend veel huurders met psychische problematiek (2010: 28, 2009: 10). In 2010 is bij twee woningen de huur-overeenkomst beëindigd in verband met wietkweken.

Nijmegen: Afgelopen jaar is intensief samengewerkt in de complexere overlastzaken met het wijkteam Dukenburg, Lindenholt en Hatert. Het wijkteam staat onder leiding van een wijkteamregisseur van de gemeente Nijmegen. Het Meldpunt Bijzondere Zorg, politie, NIM en woningcorporaties participeren in het wijkteam. Bij het behandelen van overlastcasussen is ook samengewerkt met het SWON, Buurtbemiddeling, Leijten en van Hoek en Meldpunt Bijzondere Zorg. Deze samenwerking verloopt over het algemeen goed.

Stageplaatsen en leerwerkplekken bij leefbaarheidsprojecten				
Project	Aantal stagiaires			Opmerkingen
	vmbo	ROC	HAN	
Leerlingen in de wijk	0	25	0	Brakkestein en Zwanenveld
Futsal Chabbab	2	8	5	Lindenholt, Dukenburg, NBO en Hatert
Beweegtuin	0	4	5	Leuvensbroek
Wij staan voor de wijk	0	8	1	Nijmegen en Wijchen
Senioren klusjes Wijchen	2	0	0	Maas Waal college Wijchen
Schaatsproject	0	4	2	Wijchen
Leerlingen op de bus Wijchen	15	0	0	Interne Aannemerij en Mondial college
SchildersCOOL	10	0	0	Talis Vastgoed en BORN
Leerlingbouwplaatsen	0	0	0	Talis Vastgoed en BORN
Leerlingen maken de wijk schoon	38	0	0	Hofjesbuurt, Brakkestein ism Kandinsky
Introductie volkshuisvesting	2	2	0	
<b>Totaal</b>	<b>69</b>	<b>51</b>	<b>13</b>	<b>133</b>

Talis werkt met de volgende onderwijsinstellingen samen aan leefbaarheidsprojecten:

- ROC Nijmegen
- HAN Nijmegen
- Vmbo Kandinsky Nijmegen
- Vmbo Helicon Nijmegen
- Vmbo Maas Waal college Wijchen
- SchildersCOOL
- Bouw opleiding regio Nijmegen (mbo)
- Mondial college

Daarnaast heeft Talis nog vier hbo-stagiaires begeleid op andere afdelingen dan de afdeling Wonen.

Wij werken ook samen met diverse basisscholen en kinderopvangcentra in Nijmegen en Wijchen om kinderen te betrekken bij de wijk. In totaal hebben 236 kinderen en 93 volwassenen begeleiders meegedaan aan De Beestenbende in Wijchen en bijna duizend leerlingen zijn door Nijmeegse projecten bereikt. Volgens Aedes is de Beestenbende het meest sprekende voorbeeld van leefbaarheidsprojecten in 2010 en onlangs is het gekozen tot een van de tien beste zwerfafvaloplossingen bij het RTL-programma: 'Beste Idee van Nederland!'

Projecten in Nijmegen voor kinderen van basisschool leeftijd	Aantal deelnemers
Futsal Chabbab in vijf wijken	150
Beweegtuin Leuvenbroek	35
Wij staan voor de wijk	825
<b>Totaal aantal deelnemers</b>	<b>1.010</b>

### Projectbureau Leefbaarheid

Projecten, programma's, convenanten en andere activiteiten leefbaarheid 2010			
Nijmegen (52 projecten)		Wijchen (12 projecten)	
Winst voor de wijk			
1	Woonomgevingsploeg bestaande uit mensen vanuit re-integratie in samenwerking met 2Switch een leerwerkbedrijf (vanaf 2011 ook in Wijchen)	😊	1 De Beestenbende: zwerfvuilteams van kinderen van 6-12 jaar begeleid door 93 vrijwilligers, meer dan 236 kinderen doen mee. 😊
2	Organisatie sportclub beweegtuin Leuvenbroek overgedragen aan stichting Koprol.	😊	2 Woonomgevingsploeg Wijchen in samenwerking met Breed en gemeente is beëindigd. 😞
			3 Schaatsproject Centrum in samenwerking met winkeliersvereniging en ROC uitgevoerd 😊
Programma's			
3	Samenwerking met stichting 'Wij staan voor de Wijk' voortgezet met nieuwe partner en vernieuwde koers	😊	4 Buurtbemiddeling Wijchen, in Wijchen met MEER Sociaal cultureel Werk Wijchen en gemeente. 😊
4	Preventieve schuldhulpverlening (NIM), voor huurders in Lindenholt, Dukenburg en Hatert.	😊	
5	Buurtbemiddeling Nijmegen, getrainde vrijwilligers bemiddelen bij kleine buurtproblemen die door corporatiemedewerkers zijn gesignaleerd en gemeld. Samen met NIM, alle Nijmeegse corporaties, gemeente en politie.	😊	
6	Hera opvanghuis, project geïnitieerd door KR8, Talis gaat appartementencomplex herinrichten als opvanghuis.	😊	
7	Futsal Chabbab: zaalvoetbalprojecten en huiswerkbegeleiding van zo'n tweehonderd jongeren in Hatert, Heesch, Lindenholt, Dukenburg en Neerbosch-Oost. Samen met Standvast, Portaal, gemeente en stichting F. Chabbab.	😊	
8	ROC-leerlingen nemen deel aan wijkactiviteiten in het kader van levensecht leren (stages en lesuren), om het groot aantal aanvragen te coördineren start in 2010 een bemiddelingsbureau.	😊	
9	Iriszorg ambulante woonbegeleiding.	😊	

Nijmegen (52 projecten)		Wijchen (12 projecten)	
Projecten in wijken waar leefbaarheid lager dan 7 scoorde bij het klanttevredenheidsonderzoek			
10 Hoogbouw Meijhorst plan gestagneerd en doorgeschoven naar 2011	☹️	5 Wijchen Noord: omdat veiligheid laag scoorde, is een samenwerking tot stand gekomen voor het project Veiliger Wijkteam opgestart samen met politie, MEER, gemeente (regie)	😊
11 Voorstenkamp: om de sociale cohesie te bevorderen heeft Talis huisbezoeken gehouden bij vier HAT-complexen om samen met huurders na te denken over ontmoetingsmogelijkheden en deze uit te voeren. Ook zijn de entrees opgeknapt.	☹️	6 Verbetering woonomgeving Diepvoorde is niet gelukt in 2010. Doorgeschoven naar 2011	☹️
12 Pilot laagdrempelige wijkvoorziening Neerbosch Oost, zogenaamde Piccolo.	😊	7 Verbetering woonomgeving Berkenhof is niet gelukt in 2010. Doorgeschoven naar 2011	☹️
13 Experiment Buurtveiligheidsproject Neerbosch Oost in samenwerking met woningcorporatie De Gemeenschap en SEV.	😊	8 Verbetering woonomgeving Schakelhof is niet gelukt in 2010. Doorgeschoven naar 2011	☹️
14 Zomeropenstelling Ontmoetingsruimte Rentmeesterhof samen met ZZG Zorggroep en Kandinsky	😊		
15 Opknappen buitenruimten Rentmeesterhof	😊		
16 Zonnekracht Hatert	😊		
17 Bloembollen Hatert	😊		
18 Brakkenstein: generatieconflict tussen senioren en jonge (eenouder-)gezinnen. Sportolympiade voor jongeren georganiseerd, voorbereidingen ontmoetingen tussen jong en oud.	😊		
Convenant en wijkplannen			
19 Convenant Meijhorst Maisonnets: integrale wijkaanpak door o.a. huisbezoeken Interlokaal, aanpak woonoverlast, extra inzet van wijkbeheerder en woonconsulent.	😊	9 Uitvoering Wijkplan Diepvoorde is in 2010 gestopt.	😊
20 Convenant WAP Hatert	😊	10 Nieuw wijkactieprogramma Wijchen is gestagneerd en zal in 2011 weer opgepakt worden	☹️
21 Leefbaarheidsplan Hatert, groot achtertuinen project 'over de schutting'	😊		
22 Convenant wijkplan Kop Tolhuis (overlast en veiligheidsproblematiek)	😊		
23 Convenant wijkplan Kolping (sociale activering en zorgtrajecten in kader van integrale wijkaanpak)	😊		
24 Nieuw wijkactieprogramma Wezenlaan is gestagneerd en zal in 2011 weer op gepakt worden	☹️		
25 Nieuw wijkactieprogramma Brabantsepoort is gestagneerd en zal in 2011 weer op gepakt worden	☹️		
26 Convenant Maisonnets Neerbosch (integraal beheer schoon, heel en veilig)	😊		

Projecten, programma's, convenanten en andere activiteiten leefbaarheid 2010					
Nijmegen (52 projecten)		Wijchen (12 projecten)			
Activiteiten (kleinschalig) dagelijks werk rondom leefbaarheid					
27	Activiteiten bewoners(commissies) Lindenholt	☹️	11	Activiteiten bewoners(commissies) Centrum Wijchen	😊
28	Activiteiten bewoners(commissies) Meijhorst	😊	12	Activiteiten bewoners(commissies) Wijchen Zuid	😊
29	Activiteiten bewoners(commissies) Edelstenenbuurt	😊	13	Activiteiten bewoners(commissies) Wijchen Noord	☹️
30	Activiteiten bewoners(commissies) Kastelen/Staatsliedenbuurt	☹️	14	Activiteiten stakeholders Wijchen totaal inclusief kerkdorpen	😊
31	Activiteiten bewoners(commissies) Zwanenveld	😊			
32	Activiteiten bewoners(commissies) Tolhuis	😊			
33	Activiteiten bewoners(commissies) Centrum Nmg	☹️			
34	Activiteiten bewoners(commissies) Bottendaal	☹️			
35	Activiteiten bewoners(commissies) Brakkestein	😊			
36	Activiteiten bewoners(commissies) Grootstal	☹️			
37	Activiteiten bewoners(commissies) Neerbosch Oost	😊			
38	Activiteiten stakeholders Lindenholt, Dukenburg en Hatert	😊			
39	Activiteiten stakeholders Centrum en Waalsprong	😊			
40	Activiteiten stakeholders stad	😊			
41	Activiteiten stakeholders regio	😊			
Beleidsprojecten projectmanager Leefbaarheid					
42	Bijdrage aan uitwerking wijkvisies en wijkactieplannen	☹️			
43	Talis OK, door de afdeling wonen is het initiatief genomen klantgerichter te gaan werken, dit project is naar 2010 geschoven	☹️			
44	Advies nieuw Talis beleidsplan leefbaarheid	😊			
45	Twee interne workshops voor woonconsulenten georganiseerd	☹️			
46	De jaarlijkse excursie voor woonconsulenten is dit jaar wegens tijdsgebrek niet doorgegaan.	☹️			
47	Bijdrage aan de opleiding Sociaal Architect voor woonconsulenten aan de Han	😊			
48	Advies nieuw Talis beleidsplan Stagiaires en vrijwilligers	☹️			
49	Deelname Talis regiegroep (cultuur verandering)	😊			
50	SAP project administratie operationaliseren	☹️			
51	stagiaires HAN Minor Health Promotion	☹️			

😊 Geslaagd

☹️ Vertraagd of net niet bereikt

☹️ Niet uitgevoerd of niet bereikt

### Toelichting tabel

Het afgelopen jaar is een groter aantal projecten (+5) in uitvoering genomen, maar ook een groter aantal dat stagneert: 23 in plaats van dertien in 2009. De hoge werkdruk ontstaat in de reguliere dienstverlening (huurincasso en stagnaties in SAP-systeem) met name bij de woonconsulenten. De meest succesvolle projecten zijn programma's, winst voor de wijk en de activiteiten.

#### *Effecten en resultaten voor leefbaarheid*

Vanaf 2005 heeft de uitvoering van het leefbaarheidsbeleid door de vestigingen een lichte stijging van de gemiddelde tevredenheidsscore voor leefbaarheid tot stand gebracht: van 7,3 in 2005 naar een 7,4 in 2007 en 2009. Uit het Talis onderzoek van 2007 is gebleken dat 83% van de huurders gemiddeld een 7 of meer geeft voor leefbaarheid. In 2009 was dit 86%. In 2011 vindt het volgende onderzoek plaats. De doelstelling, 95% van de clusters met een tevredenheid van 7 of hoger, kan in 2014 gehaald worden.

#### *Financiële resultaten*

In 2010 is 84% van het budget (exclusief budget WAP Hatert) gerealiseerd. Talis ontvangt dit jaar inkomsten door financiële steun van de gemeente Nijmegen (Kop van Tolhuis, grondruil), gemeente Wijchen (Beestenbende en btw-voordeel) en derden (project WAP Hatert).

De projectadministratie leefbaarheid in SAP (PS/LB) met bijbehorende procedure en documenten zijn een goede stap in professionalisering van het Projectbureau leefbaarheid.

### **3.3.7 Dagelijks werk rondom leefbaarheid: toelichting van kleinschalige activiteiten**

#### **Wijchen (vestiging 1)**

##### *Wijkbeheer*

Vanaf juni 2010 heeft Talis een tweede wijkbeheerder in dienst genomen. De wijkbeheerders zijn de ogen en oren van de wijk. Samen bereiken de wijkbeheerders het hele woongebied in Wijchen. Zij staan voor een schone, hele, veilige en prettige woonomgeving. De wijkbeheerders fungeren als eerste aanspreekpunt voor bewoners in de wijk en voor de verschillende complexen. Zij leggen persoonlijke contacten met de bewoners en adviseren over het wonen. Waar nodig spreken zij bewoners aan. Ook houden zij zich bezig met de leefbaarheid in de wijk. Zo organiseren zij samen met bewoners activiteiten zoals koffieavonden en straatbarbecues. Wanneer het nodig is hebben zij een signalerende en doorverwijzende functie. Het toezicht houden op en het beheren van complexen en de directe omgeving behoren ook tot de taken. Om ook bereikbaar te zijn voor bewoners die overdag werken, lopen de wijkbeheerders ook avondrondes.

#### **Nijmegen: Lindenholt, Dukenburg, Hatert (vestiging 2, Brabantse Poort)**

##### *Wijkbeheer*

In Lindenholt, Dukenburg en Hatert zijn twaalf wijkbeheerders werkzaam met als voornaamste taak het beheer van het complex en de wijk, het onderhouden van contacten en aanspreekpunt zijn. Alle wijkbeheerders hebben het verbeteren van leefbaarheid als belangrijke doelstelling in hun takenpakket. Ze zijn de oren en ogen van Talis als het gaat om leefbaarheid. In een aantal wijken en buurten is echter extra aandacht nodig voor leefbaarheid buiten de reguliere inzet. Zo zijn bij de vestiging Brabantse Poort voor het verbeteren van de leefbaarheid vanaf medio 2010 twee wijkbeheerders ingezet. Reden was een goede en zorgvuldige overdracht omdat een van de wijkbeheerders aan het eind van 2010 met pensioen is gegaan. In het convenant zijn concrete afspraken gemaakt over het verbeteren van de leefbaarheid in de Meijhorst Maisonnettes. De wijkbeheerders spelen een belangrijke rol bij de uitvoering van deze afspraken. Zoals het aanspreken van bewoners op hun gedrag, daarbij rekening houdend met de huisregels. Ook is in 2010 een wijkbeheerder ingezet in de kop van Tolhuis. De bewoners weten de wijkbeheerder te vinden en krijgen weer meer vertrouwen in Talis en in de buurt. Verder zijn er

wijkbeheerders actief in Lindenholt, Zwanenveld, Weezenhof en Hatert. De inzet van de wijkbeheerder van Talis in de Kastelen- en Staatsliedenbuurt is een schot in de roos. Mede hierdoor is de betrokkenheid vergroot. De wijkbeheerder is goed ingeburgerd in de wijk en onderneemt allerlei activiteiten. De spreekuren worden druk bezocht. Samen met de woonconsulent pakken zij problemen en overlastsituaties aan. Vaak moeten voor de aanpak externe instanties (NIM, zorgpartijen, politie) worden ingeschakeld. In 2010 is gestart met het opleveren van woningen en het uitreiken van de sleutels aan nieuwe huurders door de wijkbeheerder. Het resultaat is dat de wijkbeheerder informatie kan verstrekken over de woning, de wijk en activiteiten in de wijk. Bijkomend voordeel is het contact en elkaar leren kennen.

#### *Zwanenveld*

In Zwanenveld is veel overleg gevoerd met de bewonerscommissie. Een van de wensen van de commissie is gehonoreerd: het met elkaar in contact brengen van de bewoners door het organiseren van een high tea. Deze middag was zeer geslaagd en het doel om met een aantal enthousiaste bewoners het ontmoeten verder vorm te geven krijgt een vervolg.

#### *Aldenhof*

In Aldenhof is een overleg gestart met een bewonersgroep bestaande uit vijf bewoners.

#### *Tolhuis*

Sinds januari 2009 heeft Talis een samenwerkingsverband met de politie om nieuwe bewoners van de eengezinswoningen in Tolhuis 52ste, 75ste en 78ste straat te screenen. In 2010 zijn er zestien screenings aangevraagd, waarvan er vijf negatief waren (= 31%).

Talis heeft in samenwerking met de gemeente behoorlijk geïnvesteerd in de woonomgeving. Zo heeft de gemeente het groen gesnoeid en is de 52ste straat aangesloten op de 75ste straat, waardoor het verkeer nu door kan rijden. Talis is verder gegaan met het schuttingenproject bij de eengezinswoningen in Tolhuis 52ste, 75ste en 78ste straat. Deze bewoners hebben een aanbod gekregen om de voor- of achterzijde van de erfgrans kosteloos te laten voorzien van een schutting van Talis. Om het contact met de bewoners te verbeteren en om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, is er een buurtbeheerder ingezet. Hiervoor is heel 2010 een woning beschikbaar gesteld om te dienen als kantoor. Ook de woonconsulent en technisch beheerder hebben extra uren aan de wijk besteed. De woonconsulent heeft zich met name gericht op de aanpak van woonfraude, overlastsituaties en bedreigingen/intimidaties. Tandem is in 2010 gestart met een activiteitenclub voor de kinderen in de buurtbeheerderskantoor.

#### *Meijhorst*

In de maisonnette zijn bij wijze van proef op drie plaatsen de algemene toegangsdeuren naar de bergingen voorzien van glas om te voorkomen dat er geürineerd wordt in de bergingsgangen.

#### *Voorstenkamp*

De afdeling Wonen is samen met de afdeling Vastgoed een onderzoek gestart naar het vernieuwen van de entrees van de flats. Ook is een begin gemaakt met het organiseren van bewonersparticipatie.

#### *Hatert*

In de Edelstenenbuurt wordt bij het complex HAT-Opaalstraat politiecreening toegepast bij nieuwe verhuringen. Hierdoor en door een gerichte aanpak om de woonoverlast te bestrijden, is het aantal overlastklachten afgenomen.

Voor het seniorencomplex Jadestraat heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met VAS (vereniging actieve senioren) over de hoge stookkosten in het complex. Ook is er regelmatig overleg met het be-



stuur van ontmoetingsruimte 'De Toermalijn'. In de ontmoetingsruimte is een computercursus succesvol gestart. Voor 2011 wordt er gekeken naar het doorstarten van deze computercursus met een nieuwe aanbieder Seniorweb. Het bestuur van de ontmoetingsruimte De Toermalijn heeft veel activiteiten ondernomen en hebben inmiddels ook een eigen internetsite.

De grasvelden tussen de portiekflats in de Staatsliedenbuurt zijn voorzien van stroken met bloembollen waar de buurt de komende tien jaar van maart tot juli van kan genieten.

In het kader van Zonnekrachtwijk Hatert is eind 2010 een begin gemaakt met het plaatsen van zonnepanelen op de portiekflats. Om het project onder de aandacht te brengen en voldoende deelname te realiseren heeft een uitgebreide publiciteitscampagne plaatsgevonden.

In 2010 hebben medewerkers van 2Switch werkervaring opgedaan in Hatert. Een ploeg bestaande uit vier tot vijf werkers hebben in totaal voor 1.134 uur werk uitgevoerd. De werkzaamheden varieerden van het opschonen van tuinen bij te koopstaande woningen, opschonen van achterpaden, het opschonen (onkruidvrij maken) van garageterreinen, het snoeien van bomen en struiken, het verwijderen van zwerfvuil. Het doel is om langdurige werklozen werkervaring en werkritme op te laten doen en ze toe te leiden naar vast werk.

#### *Weezenhof*

In de Weezenhof zijn er veel gesprekken geweest met de bewonerscommissie rondom de afrekening van de waterkosten en de hoge stookkosten. Er is een nieuw actief bestuur voor de ontmoetingsruimte. Dit bestuur heeft veel nieuwe activiteiten ontwikkeld waaronder: samen belangrijke voetbalwedstrijden kijken op groot scherm, jaarlijkse BBQ, Kerst-inn en nieuwjaarsborrel, Jeu de Boulesclub, liederen avond, bingo, koffieochtenden, kookclub. Reeds bestaande activiteiten zijn kaarten, biljarten en knutselmiddagen.

Verder is er voor het complex een start gemaakt met het oprichten van een Buurtpreventieteam (BPT). Het initiatief is genomen naar aanleiding van enkele auto-inbraken op de parkeerplaats. Er zijn nu drie vrijwilligers. Het BPT wordt begeleid door de wijkagent van de politie en Talis heeft een kleine ruimte beschikbaar gesteld om spullen te bewaren.

### **Overig Nijmegen (vestiging 3, Wezenlaan)**

#### *Oosterhout*

In Oosterhout is een wijkschouw georganiseerd waarbij de gemeente (management, groenonderhoud en wijkbeheer) en Talis samen met enkele betrokken bewoners een rondgang maakte. Dit was al langer een wens van bewoners. Tijdens deze rondgang werd ook duidelijk wie verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van bepaalde plaatsen in de wijk: de gemeente, Talis of de bewoners zelf. In vervolg hierop werden goede afspraken gemaakt. Talis heeft aansluitend bewoners in Oosterhout gestimuleerd om hun tuin en achterpad op orde te brengen. Bij de controlebezoeken bleek dat veel bewoners hieraan hebben meegewerkt. In gesprekken met bewoners tijdens de wijkschouw in Oosterhout kwam naar voren dat er behoefte was om gezinnen met kinderen van achter de voordeur vandaan te krijgen. Talis heeft hiervoor contact gelegd met Tandem. In het voorjaar kunnen bewoners Tandem benaderen om te ondersteunen bij het organiseren van activiteiten in de buitenlucht.

#### *Bottendaal*

Vanuit bewoners uit Bottendaal is de vraag gekomen of Talis haar regenwaterafvoeren in de Jan de Wittstraat wil vervangen in combinatie met een regenwaterterugwinsysteem en het aanleggen van groene daken. Een aantal bewoners in Bottendaal is heel actief op het gebied van milieu en natuur. Sommige hebben zelf boomspiegeluintjes en voorgeveluintjes aangelegd. Om de bewoners daarbij te

stimuleren en vanuit milieuoverwegingen heeft Talis de vraag opgepakt en is bezig met onderzoek naar mogelijkheden hiervoor.

Aan een heldhaftige bewoner zijn bloemen aangeboden omdat hij door snel en doortastend handelen een grote brand in de Dr. Jan Berendsstraat heeft weten te voorkomen.

Bij de hoofdingang van de Arend Noorduynstraat werd de voortuin steeds kleiner in de loop van de tijd omdat zowel fietsers als voetgangers de tuin als doorsteek gebruikten. Door plaatsing van een laag hekwerk wordt de beplanting nu beschermd en is het aanzicht van de flat bij de hoofdingang verbeterd.

In de Schoolstraat is een onderzoek verricht naar (het gebruik van) de bergingen. Niet alle bewoners hebben er een en het vermoeden bestond dat sommige bergingen niet meer werden gebruikt. Dat vermoeden klopte. Hierdoor hebben we een aantal bewoners weer een (fietsen)berging kunnen aanbieden waar bewoners erg blij mee zijn.

In het kader van de leefbaarheid in Bottendaal en het stimuleren van initiatieven van bewoners is het Bouwkamp Bottendaal financieel gesponsord.

In de wintertuin van de Oase (De Globe) is een intercultureel tuinfeest georganiseerd ter bevordering van de sociale contacten. In het gebouw De Globe is een brandoefening voorbereid. Een adviesbureau, gespecialiseerd in brandveilige gebouwen, heeft het gebouw gecontroleerd en geïnventariseerd. Het protocol met procedureafspraken is nagelopen en aangescherpt. Vervolgens is samen met de brandweer een ontruimingsoefening voor in januari 2010 voorbereid. Niet alleen is dit een goede test en oefening voor de brandweer en hulpverlening, maar bevordert het ook het gevoel van veiligheid bij de bewoners. Daarnaast neemt het bij bewoners veel zorgen weg die er waren over met name de hulp aan de zorgbehoevenden.

### *Brakkenstein*

In december 2009 is het 'Aantrekkelijk maken van de buurt Brakkenstein, plan van aanpak en resultaten eerste fase' afgerond. In 2010 is dit plan uitgevoerd. Tijdens de opfleuractie in de Lindanusstraat heeft de gemeente de parkeerhavens in het begin van de Lindanusstraat aangepast, de slecht groeiende bomen vervangen, extra groen in de straat aangelegd (uitgevoerd in de vorm van extra grote boomspiegels), loszittende stoeptegels vervangen en afritten op de stoep gemaakt. Talis heeft de tussenpaden opnieuw betegeld en opnieuw van groene beplanting voorzien. Daarnaast zijn we aan de slag gegaan met de voortuinen en de graffiti op de schuurtjes grenzend aan de speeltuin. Helaas was er onder de bewoners te weinig animo om mee te werken aan de activiteiten die we bedachten. Talis heeft nog wel de leerlingen van Kandinsky opdracht gegeven de speeltuin en de achterpaden onkruid vrij te maken in de Lindanusstraat.

Ook in het kader van de uitvoering van het plan werd in juni 2010 de 'Jong en oud dag' georganiseerd. Ongeveer veertig wijkbewoners deden mee met deze evenementendag. Het doel was de relatie tussen jong en oud verbeteren. Een klas van de opleiding Sport en beweging van het ROC hebben we gevraagd zich te verdiepen in het ouderen-jongeren thema. Leerlingen met het beste idee mochten dit idee uitwerken en uitvoeren als eindexamenopdracht. Zij bedachten een dag waarin jongeren en ouderen elkaar zouden ontmoeten en beter leerden kennen. Het werd een dag met een rondrit in een koets door de wijk en oud-Hollandse spelen, waarbij Talis en de jongeren gezamenlijk de organisatie voor hun rekening namen, geholpen door de voetbalvereniging en de Platte Knip. In het kader van de leefbaarheid en stimuleren van initiatieven van bewoners heeft Talis de pleintjesdag in Deken de Lanckstraat financieel gesponsord.

In het complex op de Slotemaker de Bruineweg heeft eind 2009 een bewoonster een enquête gehouden onder de bewoners van de flat. Uit deze enquête bleek dat veel bewoners reden tot onvrede hadden. De grootste overlastoorzaken waren het afval en geluidsoverlast. Naar aanleiding van de uitslag is

er een themacommissie opgericht. Talis heeft op verzoek van de bewoners een deel van het groen als siertuin ingericht met een gelegenheid om er lekker in het zonnetje te kunnen zitten. Voor degene met groene vingers is het nu mogelijk om zelf te schoffelen, te planten en te harken in de tuin.

In het complex de Brackehove heeft Talis een beukenhaag geplaatst om te voorkomen dat buurtbewoners hun hond uitlaten op het stukje grond naast de flat.

Ook in 2010 is er een zomeropenstelling geweest in de Blikvanger; de ontmoetingsruimte van het Rentmeestercomplex. Dit heeft de continuïteit gewaarborgd. Hier zijn de leerlingen van Kandinsky voor benaderd.

Het jeu des boules terrein van het Rentmeestercomplex is opgeknapt en voorzien van een nieuwe ondergrond.

### *Grootstal*

Talis heeft in 2010 de Buurtrangers in Grootstal gefaciliteerd. Deze club kinderen prikken wekelijks de wijk 'schoon'.

De kerstmarkt in Grootstal is ook dit jaar ondersteund door Talis. Zowel personele uren als een financiële bijdrage zijn er geleverd. Hierin hebben we samengewerkt met de wijkraad, vrijwilligers en andere corporaties, met als gevolg een erg geslaagde dag voor alle buurtbewoners.

Kunst in de Heidepark: op initiatief van een stagiaire van Pluryn hebben bewoners met een lichamelijke beperking de gangen van het complex opgefleurd met zelf gemaakte schilderijen.

Talis heeft een samenwerking opgezet tussen de gemeente, politie en Talis om het gebied rond het Karthuizerhof leefbaarder te maken. Het Wijk Aanpak Plan hiervoor is rond.

### *Neerbosch-Oost*

Talis heeft in het voorjaar van 2010 bij de maisonnettes een porto cabin geplaatst, 'De Piccolo'. Het was een project vóór en dóór bewoners en liep tot medio december. De porto cabin is inmiddels weer verwijderd. Vrijwilligers uit de buurt van diverse nationaliteiten hielden 's morgens een koffie-inloop. Elke ochtend was ook een medewerker van Buurthulp aanwezig, de vrijwilligersorganisatie van Tandem. De middagen werden gebruikt voor spreekuren van diverse instanties, waaronder het spreekuur in de wijk van de woonconsulent van Talis. Ook werden wekelijkse spreekuren gehouden door De Gemeenschap, Standvast Wonen, Portaal en Inter-Lokaal. Het SWON (seniorennetwerk Nijmegen) heeft in de maand oktober vier middagen verzorgd voor mantelzorgers. Ook de wijkagent kwam meerdere keren per week langs. Het project is nu opgepakt door Tandem en Inter-Lokaal en wordt in 2011 in een definitieve vorm voortgezet in het winkelcentrum De Notenhout, in een gehuurde winkelruimte. De opzet daar is identiek aan het project van Talis in de porto cabin.

Het project 'Veilige Wijken', een SEV-project in samenwerking met De Gemeenschap is ook in 2010 voortgezet. Bewoners konden deelnemen aan diverse workshops om zodoende hun gevoel van veiligheid in de buurt te vergroten. Er zijn drie workshops geweest, waarbij straattaal, het herkennen van drugs en drugsgebruik en 'je fysiek veilig voelen' aan bod zijn geweest. Bij de laatste workshop lag de nadruk op lichaamstaal, van zowel jezelf als de ander. Het project wordt in 2011 voortgezet met het maken van een kleine documentaire over de positieve kanten van Neerbosch-Oost. Structureel hebben ongeveer 25 wijkbewoners deelgenomen aan de workshops.

In de Kolpingbuurt heeft kunstenaar Diederik Grootjans een schildering aangebracht ter hoogte van het speeltuintje midden in de wijk. Talis heeft hiervoor onder andere de schutting beschikbaar gesteld.



# 4 toekomst

**De opgave op het gebied van wonen is groot. Bovendien is de woningmarkt een dynamische omgeving waar veel verschillende partijen bij betrokken zijn. Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren te maken gekregen met aangescherpte regels en eisen ten aanzien van de financiering van projecten, de toewijzing van woningen en inperking van het maatschappelijke terrein waarop zij werkzaam zijn. Desondanks gaat Talis de uitdaging graag aan. In 2010 heeft Talis daarom veel gedaan. Maar ook de komende jaren heeft Talis veel op de planning staan. Hieronder volgt Een klein doorkijkje naar toekomst volgens de peilers van het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen.**

## **4.1 Huisvesten primaire doelgroep**

Om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten zorgt Talis voor voldoende betaalbare woningen. Met de implementatie van de EU-beschikking naar aanleiding van staatssteun behoren tot deze groep in ieder geval huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Talis maakt zich zorgen over de zogenaamde doelgroep plus: mensen met een inkomen tussen € 33.614 en € 42.000 die volgens de regels te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdienen om een woning te kunnen kopen. Talis onderzoekt de mogelijkheden om er voor te zorgen dat deze doelgroep niet buiten de boot valt en zoekt daarbij naar nieuwe, innovatie oplossingen.

## **4.2 Zorgen voor kwalitatief goede woningen**

De kwaliteit van onze woningen hangt nauw samen met de mate waarin de woning energiezuinig is en vormt in die zin met name een uitdaging voor de bestaande voorraad. Talis heeft een plan van aanpak liggen om de energetische kwaliteit van haar woningen in ieder geval op energielabel C te krijgen. Maar hierin willen we nog een stapje verder gaan. Daarom experimenteren wij nu al met duurzame energietoepassingen in de bestaande bouw. Denk daarbij aan het gebruiken van FSC-gecertificeerd hout, de toepassingen van zonnepanelen en het hergebruiken van restafval. Wij onderzoeken welke mogelijkheden hier nog meer liggen en dragen daarmee bij aan een betere kwaliteit van onze woningen én aan het klimaat.

### **4.3 Betrekken van huurders bij beleid**

Wij stellen onze klant centraal en vinden het belangrijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen en -behoeften die de klant heeft. Hiervoor is het nodig dat wij onze klanten kennen. Daarom vragen we onze bewoners niet alleen om advies bij voorgestelde wijzigingen in beleid, maar willen we juist ook graag van hen horen hoe zij het zouden willen, wat hun mening is over bepaalde onderwerpen en wat zij belangrijk vinden. Daarom richten wij ons nog meer op de participatie van onze klant en proberen we op verschillende manieren informatie bij hen op te halen. Dat doen we al door klantonderzoeken en het voeren van groepsgesprekken, maar we bekijken ook of we hier andere manieren voor kunnen vinden. Bijvoorbeeld via online vragenlijsten en panels. Ook hierbij sluiten we aan bij de manier waarop de klant het liefst wil meedenken.

### **4.4 Waarborgen financiële continuïteit**

Om al onze ambities en doelen waar te kunnen maken is het belangrijk dat Talis financieel gezond is en blijft. Daarom kijken wij 10 jaar vooruit bij het bepalen van de kasstromen en maken we steeds weer de afweging tussen kosten en baten: wat levert een investering op voor onze woningen? Wat draagt het bij aan de leefbaarheid van een wijk? Daarbij zijn we niet bang om keuzes te maken. Door aanscherping van financiële randvoorwaarden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden we ook steeds meer gedwongen om keuzes te maken. Wij gebruiken deze aanscherpingen om voor onszelf een focus aan te brengen: waar willen wij ons nu echt op richten en wat mag dat kosten?

### **4.5 Zorg voor leefbaarheid**

Talis neemt de handschoen op in de wijken waar zij veel bezit heeft en waar sprake is van leefbaarheidsproblemen en meerwaarde te creëren is. Daarbij wordt het samenwerken met partijen in de wijk steeds belangrijker. Wij activeren bewoners en partijen in de wijk (zoals ondernemers en winkeliers en maatschappelijke organisaties) en vervullen een schakel tussen bewoners en organisaties die werkzaam zijn op het gebied van de arbeidsmarkt, schuldhulpverlening en maatschappelijke participatie. Samen met zorg- en welzijnspartners in de wijk zorgen we ervoor dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Ook voor de aanpak van jongerenproblematiek, opvoedingsondersteuning en bestrijding van overlast zoeken we steeds meer de samenwerking met maatschappelijke partners. De oplossing van veiligheidsproblemen gebeurt samen met partners in het veiligheidshuis, de veiligheidsteams in de wijken en vrijwillige buurtbemiddelaars.

Bij leefbaarheidsprojecten stimuleren we bewoners om verantwoordelijkheid te nemen door hen een gepaste vorm van zeggenschap te bieden. Uiteindelijk wil Talis daarmee de zelfredzaamheid van bewoners vergroten. Talis zal hiervoor continu moeten werken aan het vertrouwen van mensen en partners door aanwezig te zijn in de wijken en door er voor te zorgen dat de eigen dienstverlening op orde is. Het is belangrijk dat we dat doen met het oog op de toekomst, maar ook sturen op korte termijnsuccessen.

Bij leefbaarheidsthema's is bewonersbetrokkenheid essentieel. We stimuleren bewoners dan ook om verantwoordelijkheid te nemen door hen een gepaste vorm van zeggenschap te bieden. Dat kan gaan van reageren op plannen tot meebeslissen. Daarnaast hanteert Talis steeds het principe van 'voor wat

hoort wat' in haar aanpak. Talis levert middelen, mensen en energie en verwacht dat bewoners zich in ruil daarvoor ontwikkelen. Hierbij houden we er rekening mee of bewoners in staat zijn om mee te werken en bereid zijn om mee te werken

Uiteindelijk gaat het om het stimuleren van de zelfredzaamheid van bewoners. Talis zal hiervoor continu moeten werken aan het vertrouwen van mensen en partners door aanwezig te zijn in de wijken en door er voor te zorgen dat de eigen dienstverlening op orde is. Het is belangrijk dat we dat doen met de lange termijn voor ogen maar waarbij korte termijnsuccessen ook belangrijk zijn.

## **4.6 Bijdragen aan de combinatie wonen, zorg en welzijn**

Talis heeft bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt. Voor mensen die vooruit willen, maar door een kleine portemonnee of een lichamelijke, verstandelijke of sociale beperking hier hulp bij nodig hebben. Deze mensen geeft Talis graag een steuntje in de rug. Daarom maken wij afspraken met zorg- en welzijnspartijen en bedenken we onder andere samen met hen nieuwe woonconcepten. Daarbij hebben wij nadrukkelijk aandacht voor het ontwikkelen van vitale leefgemeenschappen.





# 5

## financieel

# beleid en beheer

**Financiële continuïteit is een belangrijke randvoorwaarde om onze doelstellingen te bereiken en onze ambities waar te maken. De belangrijkste waarborg hiervoor is dat Talis ten alle tijden financierbaar is. Talis streeft naar een gezonde balans tussen vermogen en volkshuisvestelijke prestaties.**

### 5.1 Uitgangspunten

Om een gezonde balans te bereiken en behouden hebben we de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De operationele kasstromen moeten de komende vijf jaar positief blijven.
- Talis wil de verkregen A1-status van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting behouden.
- De solvabiliteit op basis van de eigen balanswaardering moet minimaal 20% zijn.
- De loan to value (verhouding financiering en economische waarde van het onroerend goed) mag maximaal 75% zijn.
- De internal coverage ratio (verhouding operationele kasstromen en de financieringslasten) moet minimaal 1,4 zijn.

Ook Talis wordt in haar financiële mogelijkheden beperkt door de crisis op de woningmarkt, de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, het gevoerde overheidsbeleid en de mogelijke heffing in gevolge het regeerakkoord van bijna € 4 miljoen per jaar. De verkoop van woningen uit het bestaande bezit is voor ons belangrijk om de volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Ondanks de crisis op de woningmarkt werd een omvangrijk deel van het woningbezit verkocht. Om de verkoop van woningen te stimuleren maakt Talis gebruik van de tussenvormen Koopgarant en de Startersrenteregeling.

### 5.2 Bedrijfsresultaat

Talis sluit het boekjaar 2010 af met een winst van € 65,9 miljoen (2009: verlies van € 56,8 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. De uitkomsten van de bedrijfsresultaten over de jaren 2009 en 2010 verschillen nogal van elkaar. In 2009 zijn veel verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan die hebben geleid tot omvangrijke verliezen uit onrendabele investeringen ad € 55,7 miljoen. In 2010 zijn de verliezen uit onrendabele investering beperkt tot € 11,8 miljoen. Daarnaast is

de (voorgeschreven) discontovoet (het percentage waarmee de kasstromen contant worden gemaakt) verlaagd van 6% naar 5,25%. Deze verlaging veroorzaakt een substantiële toename van de waarde van het vastgoed en een vrijval van de voorziening onrendabele toppen.

### 5.2.1 Jaarresultaat 2010 ten opzichte van de begroting 2009

De oorspronkelijke begroting van Talis sloot met een tekort van € 4,8 miljoen. Het werkelijke resultaat over 2010 bedraagt positief € 65,9 miljoen. Een positief verschil van circa € 71 miljoen. In de volgende tabel analyseren we het verschil tussen het begrote verlies en de winst over 2010.

Jaarresultaat		
Bedragen x € 1 miljoen	Voordeel	Nadeel
<i>Lager resultaat op woningverkoop</i> Talis had in de begroting 152 te verkopen woningen met Koopgarant opgenomen. Omdat de toestemming hiervoor van de gemeente later werd ontvangen dan verwacht, zijn er uiteindelijk maar drie woningen volgens het principe van Koopgarant verkocht.		17
<i>Financieringslasten</i> Talis heeft in 2010 aanzienlijk minder rente toegerekend aan de projecten. Daar staat tegenover dat er minder rente is betaald dan begroot voor een nieuw aan te trekken geldlening.		1,6
<i>Vennootschapsbelasting</i> De hogere vennootschapsbelasting betreft de hogere latentie die voortkomt uit de uitbreiding van de te verkopen woningen voor de komende vijf jaar.		1,2
<i>Afwaardering van de marktwaarde van te verkopen objecten.</i> Deze afwaardering was niet begroot.		3,4
<i>Waardeverandering nieuwbouw</i> – door verlaging van de discontovoet van 6% naar 5,25% – door het verschuiven in de tijd van investeringen – door projecten die nog niet in de begroting waren voorzien	38	
<i>Lagere mutatie actuele waarde</i> De opwaardering van het bestaande woningbezit is vooral het gevolg van de eerder genoemd verlaging van de discontovoet.	55,6	
<i>Overige opbrengsten</i> Dit betreft voornamelijk een incidentele bate in verband met een suppletieaangifte omzetbelasting over de jaren 2005 tot en met 2009.	1,7	
<i>Overige verschillen per saldo</i>		1,4
<b>Totaal</b>	<b>95,3</b>	<b>24,6</b>
<b>Per saldo voordelig</b>		<b>70,7</b>

### 5.2.2 Ontwikkeling bedrijfsresultaat

Eind 2010 heeft Talis in het kader van de begroting 2011 een meerjarenprognose samengesteld over de periode 2012 tot en met 2020. Bij het samenstellen van deze prognose hebben we de hiervoor genoemde uitgangspunten gehanteerd. Verder is rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting.

Om aan de randvoorwaarden van ons financieel beleid te voldoen, hebben we de verkoopvijver fors uitgebreid. Verder proberen we de verkoop te stimuleren door het aanbieden van verkooptussenvormen

(Koopgarant en de Startersrenteregeling). Bij onze prognoses gaan we uit van een inflatie van 1,5% tot en met 2015 en daarna 2% en een inflatievolgend huurbeleid. Verder houden we rekening met de verkoop van bijna 1.000 woningen en de realisatie van bijna 2.000 woningen.

Meerjarenprognose financiële kengetallen						
Bedragen x € 1.000,-	Realisatie	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jaarresultaat	65.852	2.370	17.178	11.233	10.832	12.875
Eigen vermogen	267.796	270.166	287.344	298.577	309.409	322.384
Solvabiliteit	39%	35%	34%	34%	35%	36%
Loan to value	55%	60%	64%	64%	64%	64%
Interest dekkingsratio	2,22	1,94	1,89	1,79	1,70	1,76
Operationele kasstroom	17.347	13.683	15.501	15.152	13.608	14.115
Operationele kasstromen WSW*	n.v.t.	5.672	5.997	4.490	3.977	4.509

\*Operationele kasstromen van activiteiten uit diensten van algemeen en economisch belang (Deab-activiteiten) volgens de prognose (DPI) 2011

We kunnen hier de volgende conclusies uit trekken:

- De uitkomsten van de kengetallen, solvabiliteit, loan to value en interest dekkingsratio, waaraan wij ons financieel beleid toetsen, voldoen aan onze normeringen.
- De operationele kasstromen blijven de komende vijf jaren positief, ook volgens de normen van het WSW. De borging door het WSW van de financiering van de huidige projectportefeuille, voor zover dit deab-activiteiten betreft, is daarmee gewaarborgd.

## 5.3 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over, en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's.

### *Treasurycommissie*

Binnen Talis is een treasurywerkgroep en een treasurycommissie actief. De treasurywerkgroep bereidt de voorstellen voor en voert de besluiten van de treasurycommissie uit. Zowel de treasurywerkgroep als de treasurycommissie worden ondersteund door een extern adviseur. In het treasurystatuut, dat door de Raad van Toezicht is vastgesteld, zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd.

### 5.3.1 Treasury jaarplan

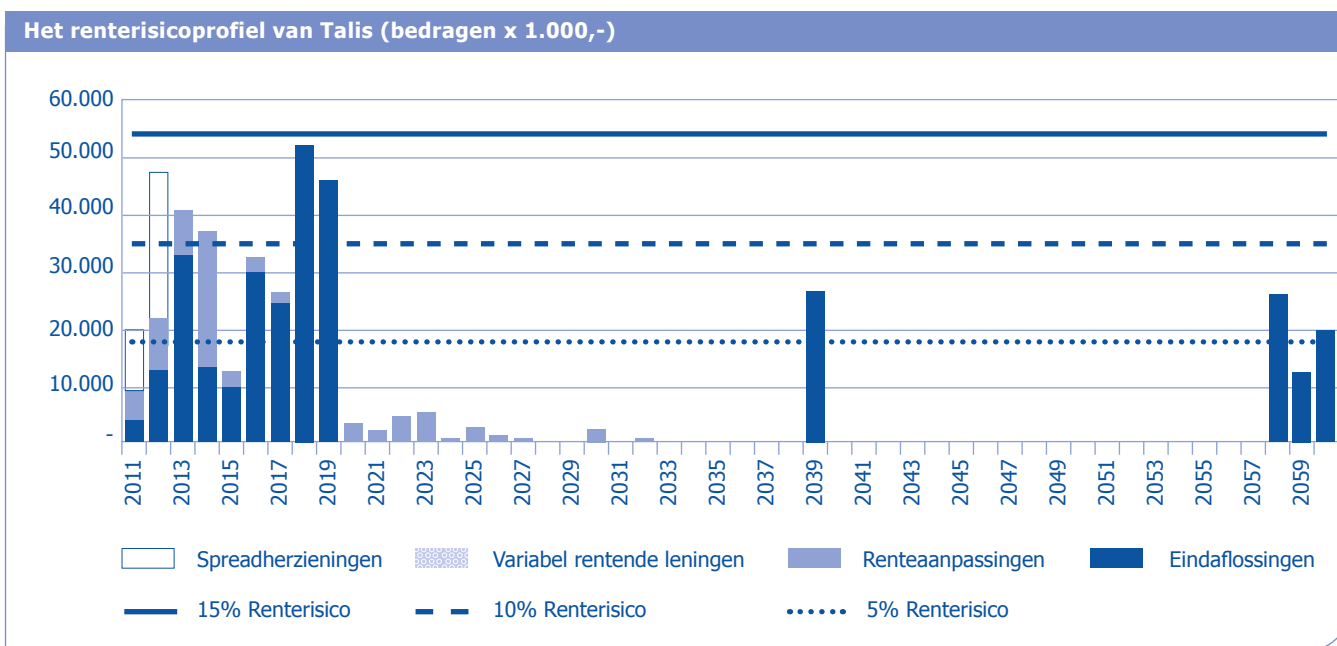
Alle treasuryactiviteiten zijn gebaseerd op het door de Raad van Toezicht vastgestelde treasury jaarplan.

In 2010 is de lening van € 11,5 miljoen gestort die in 2009 was afgesloten. Met het oog op de lage rentestand is verder in 2010 een lening afgesloten van € 25,5 miljoen voor de herfinanciering van twee leningen in 2011. De looptijd van deze lening is 46 jaar tegen een rentepercentage van 3,8%. Voor de financiering van nieuwbouwprojecten is een lening van € 20 miljoen afgesloten met een looptijd van vijftig jaar tegen een rentepercentage van 3,5%. Verder hebben er in 2010 tien renteherzieningen plaatsgevonden met een totaal bedrag van € 6,6 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage over deze

leningen daalde met 2%. Daarnaast beschikken wij over een kredietfaciliteit van € 22,8 miljoen. In 2010 hebben wij geen gebruik hoeven te maken van deze faciliteit. De gewogen gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is ultimo 2010 4,42% tegen 4,59% in 2009.

### 5.3.2 Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) definieert het renterisico als de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen plus de renteherzieningen op de leningen, min de al geborgde nieuw aangetrokken langlopende financieringen. Dit totaal mag maximaal 15% bedragen van de omvang van de leningenportefeuille op 1 januari van het betreffende jaar.



Het renterisicoprofiel van Talis laat een redelijke spreiding zien, wat betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn om nieuwe leningen aan te trekken met renteaanpassingen of eindaflossingen. Alleen de jaren 2018 en 2019 hebben een relatief hoog risico, maar nog binnen de norm. Het risico in 2018 wordt deels veroorzaakt door de ongeborgde lening van Hessenberg. Ondanks dat deze niet door WSW wordt geborgd, dient deze toch opgenomen te worden in het WSW-renterisico. De renterisico's in het WSW-renterisicoprofiel zijn sterk geconcentreerd in de komende negen jaar.

## 5.4 Rendement op investeringen

Talis streeft naar een eenduidig en transparant besluitvormingsproces voor investeringen in nieuwbouw. Wij hebben daarom een model ontwikkeld conform de IPD/Aedex standaard om te toetsen of een investering voldoet aan de rendementseisen van tien jaar IRS (Interest Rate Swap) plus een risicoopslag. Deze eis bepaalt de maximale investeringsruimte en kijkt zowel naar het direct als het indirect rendement door waardegroei. In 2010 is ter ondersteuning aan het besluitvormingsproces nog een stap toegevoegd. Deze stap bepaalt of de investering voldoet aan de vereiste Internal Rate of Return bij vijftig jaar exploitatie. Daarnaast bepalen we wat de invloed is van de voorgenomen investering op de operationele kasstromen volgens het model van het WSW. Immers, financiering is een belangrijke randvoorwaarde. Om de draagkracht van een voorgenomen investering binnen de organisatie te vergroten, stelt Talis voor ieder project een werkgroep in die het management adviseert over het project. De werkgroep bestaat uit de disciplines vastgoed, wonen, strategie en beleid en control.

## 5.5 Benchmark

### *Aedex Vastgoedindex*

Ook in 2010 heeft Talis deelgenomen aan de Aedex Vastgoedindex. Deze index wil de financiële resultaten van woningcorporaties zoveel mogelijk vergelijken. Dit jaar hebben 52 corporaties deelgenomen aan deze benchmark. De index bevat ruim elfduizend objecten met totaal 631.000 verhuureenheden en ruim drie miljoen m2 bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed. In 2010 is de index over het meetjaar 2009 gepubliceerd.

Aedex vastgoedindex	2008		2007	
	Talis	Benchmark	Talis	Benchmark
Direct rendement	2,2%	2,6%	2,2%	2,5%
Indirect rendement (waardegroei)	-6,5%	-4,3%	-10,0%	-5,8%
<b>Totaal rendement</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-8%</b>	<b>-3,4%</b>

Evenals in 2008 wordt het totaal rendement beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde van het vastgoed in de regio Nijmegen. Het direct rendement wordt berekend op basis van enerzijds de huurinkomsten en anderzijds de uitgaven die verband houden met het beheer en de exploitatie van het vastgoed. Het direct rendement is op het niveau van 2008 gebleven. De gegevens over 2010 zijn nog niet beschikbaar. Talis heeft de ambitie om het direct rendement minimaal op de benchmark van 2,6% te krijgen. Hiertoe zullen voor de begroting 2012 mogelijk keuzes gemaakt moeten worden. Te denken valt aan de beheerlasten en/of de onderhoudskosten van het vastgoed.

### *Woonbench*

Talis heeft in 2010 ook meegedaan aan de Woonbench. Ook hier was het meetjaar 2009. In 2009 hebben achttien corporaties geparticipeerd in de benchmark. De woonbench geeft inzicht in de financiële en operationele prestaties van Talis ten opzichte van de overige deelnemers. De woonbench bestaat uit een viertal bouwstenen die betrekking hebben op een bepaald thema. De uitkomsten over 2009 zien er als volgt uit:

Thema	Talis	Benchmark
Operationele kosten	6,3	6,3
Portfolio	3,7	4,5
Financiële sturing	6,2	5,1
Treasury	7,0	7,1
<b>Totaalscore</b>	<b>5,8</b>	<b>5,6</b>

Met uitzondering van het thema portfolio (direct en indirect rendement) en treasury scoort Talis boven het gemiddelde.

## 5.6 Verbindingen

Talis wil activiteiten zoveel mogelijk binnen de toegelaten instelling laten plaatsvinden. Alleen als de situatie in de samenwerking met derden dit vereist, brengen we de activiteit onder bij een andere rechtspersoon. Voor een gedetailleerd overzicht van de verbindingen van Talis verwijzen we naar de bijlage Verbindingen op pagina 98.

## 5.7 Risicobeheersing en controlesystemen

Net als iedere corporatie loopt Talis risico's die haar resultaten kunnen beïnvloeden en het behalen van de ondernemingsdoelstellingen kan belemmeren. Het gaat daarbij zowel om interne als externe risico's. Externe risico's worden vooral veroorzaakt door maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. De volgende risico's kunnen worden onderscheiden:

### *Projectrisico's*

Talis kent een omvangrijke nieuwbouwportefeuille. De komende vijf jaar verwachten we een investeringsomvang van ruim € 200 miljoen. Om de projectrisico's te beheersen hebben we daarom een aantal maatregelen getroffen. Voor ieder investeringsproject wordt onder leiding van een projectmanager een projectgroep ingesteld. Het project bestaat uit de disciplines vastgoed, strategie en beleid, wonen en control. Alle projectrisico's worden vastgelegd in het door ons gebruikte softwareprogramma NARIS en maken onderdeel uit van het beslissingsdocument. De projectgroep is verantwoordelijk voor de monitoring van de risico's.

### *Treasuryrisico's*

Op het gebied van treasury onderkennen we de volgende risico's:

financierbaarheidsrisico's;

- renterisico's;
- liquiditeitsrisico's;
- beleggingsrisico's.

Het beleid van Talis is er opgericht om projecten te realiseren die voldoen aan de eisen van het WSW zodat we altijd een beroep kunnen doen op de borging van onze geldleningen door het WSW (zie § 5.3.2). De renterisico's blijven dus onder de norm. Bij de liquiditeitsrisico's gaat het om het risico dat over onvoldoende middelen kan worden beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van geldleningen beschikken wij over een kredietfaciliteit van ruim € 22 miljoen. De omvang van de beleggingsportefeuille is zeer beperkt. Overtollige middelen worden belegd bij onze huisbankier. Derivaten worden, conform de bepalingen van het treasury-statuut, alleen ingezet als er sprake is van een risicodekkende (looptijd, rente of marktrisico) werking.

### *Exploitatierisico's*

De belangrijkste exploitatierisico's zijn:

- verhuurrisico;
- verkooprisico.

Het verhuurrisico betreft het risico dat leegstand ontstaat door onverhuurbaarheid. Zowel in de maand- als managementrapportages wordt over de ontwikkeling van de leegstand gerapporteerd zodat, indien nodig, tijdig maatregelen genomen kunnen worden. De realisatie van de investeringen is mede afhankelijk van de verkoop van een deel van het bezit. Daarom heeft Talis de verkoopvijver fors uitgebreid. Om de woningverkoop te stimuleren gaan we de komende jaren een deel van de te verkopen woningen aanbieden met tussenvormen zoals Koopgarant en de Startersrenteregeling.

### *Informatievoorzieningsrisico's*

De kwaliteit van de informatievoorziening hangt voor een belangrijk deel af van de informatie- en communicatietechnologie. Begin 2010 is de implementatie van SAP afgerond. Het jaar 2010 is vooral gebruikt om de kwaliteit van SAP te verbeteren. In 2010 heeft een extern EDP-auditor een zogenaamd

post-implementatie review naar het SAP systeem uitgevoerd en een rapport van de bevindingen en aanbevelingen uitgebracht. Naar aanleiding hiervan heeft Talis een plan van aanpak gemaakt om de aanbevelingen op te volgen.

### **5.7.1 Planning- en controlcyclus**

Talis kent twee vormen van interne rapportage: de maandrapportage 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.

### **5.7.2 Interne controle en administratieve organisatie**

In 2010 is de reorganisatie (project herinrichting), zoals vermeld in hoofdstuk 6, gestart. In het kader hiervan zullen alle bedrijfsprocessen opnieuw worden beschreven en vastgesteld. Op basis van de nieuwe opzet van de administratieve organisatie zal in 2011 een intern controleplan worden samengesteld. De interne controle heeft zich in 2010 voornamelijk gericht op de optimalisatie van SAP. In dit verband is er een maandafluitingsprocedure gemaakt die de kwaliteit van de informatie uit SAP moet borgen. In 2010 is het echter nog niet gelukt om maandelijks alle activiteiten die voortkomen uit deze procedure uit te voeren. In 2011 moet deze procedure verder worden geoptimaliseerd.

#### *Visitatie*

In de Aedescode is opgenomen dat corporaties zich één keer in de vier jaar laten visiteren. Bij een visitatie beoordeelt een commissie van onafhankelijke deskundigen de prestaties van Talis in een bepaalde periode. De uitkomsten van dit onderzoek geven handvatten voor verbetering in de toekomst. Talis onderschrijft de Aedescode en is in 2010 gestart met de voorbereidingen voor de visitatie die in 2011 wordt uitgevoerd. In het laatste kwartaal zijn verschillende gesprekken gevoerd met partijen die een visitatie uitvoeren. Op basis daarvan heeft de Raad van Toezicht een bureau gekozen. KWH zal de visitatie voor ons uitvoeren. In 2010 zijn de leden van de visitatiecommissie benoemd en is een start gemaakt met voorbereidende werkzaamheden.

## **5.8 Wet- en regelgeving**

#### *Europa en staatsteun*

In 2010 is meer duidelijk geworden over de gevolgen van de staatssteun aan woningcorporaties. Op 8 november is in de Staatscourant de Ministeriële Regeling gepubliceerd die uitwerking geeft aan de EU-beschikking over staatsteun aan woningcorporaties. De regeling heeft gevolgen voor de toewijzing van woningen en het financieringsstelsel. Binnen Talis is medio 2010 een interne werkgroep ingesteld om de gevolgen van invoering van de EU-richtlijnen in beeld te brengen, zowel beleidsmatig als administratief.

In de nieuwe regeling wordt vastgesteld dat woningcorporaties de toewijzing van huurwoningen anders moeten regelen. De nieuwe regel stelt dat we minimaal 90% van onze huurwoningen met een huurprijs tot € 652,52 dienen te verhuren aan huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 33.614. Per 1 januari 2011 zijn wij verplicht om de inkomensgegevens van een nieuwe huurder op te vragen en vast te leggen, de zogenaamde inkomenstoets. Talis kiest er nog niet voor om ook de toe-

wijzingen van onze huurwoningen tot € 652,52 te koppelen aan de inkomensstoets. Hiermee geven wij de kwetsbare inkomensgroep tussen € 33.614,- en € 43.000,- toch de mogelijkheid om een betaalbare huurwoning te betrekken. Het aanbod van huurwoningen boven € 652,52 is zeer beperkt en vaak significant duurder. Het kopen van een woning is voor deze inkomensgroep bijna nooit mogelijk.

Door het niet toewijzen op basis van deze verplichte inkomensstoets loopt Talis het risico om sancties opgelegd te krijgen. Het is nog niet duidelijk wat deze sancties zullen zijn. De aankomende maanden in 2011 bewaken wij nauwlettend het percentage verhuringen aan de inkomensgroepen groter dan € 33.614. Mogelijk moeten wij ons vrije toewijzingsbeleid bijstellen als blijkt dat het percentage eind 2011 boven de 10% zal uitkomen en dat de opgelegde sancties ons zullen belemmeren in de uitvoering van ambities.

Daarnaast stelt de nieuwe regeling een aantal eisen aan de financiering van vastgoed. Nieuw commercieel (bedrijfs) onroerend goed en huurwoningen boven de € 652,52 kunnen niet meer worden gefinancierd met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit onroerend goed zal commercieel moeten worden gefinancierd. De werkgroep buigt zich over de mogelijkheden om dergelijke projecten te kunnen financieren of te kunnen herfinancieren. De financierbaarheid van toekomstige projecten is een nadrukkelijke vereiste in onze overwegingen om een project te starten of te continueren.

De in de regeling opgenomen eis om maatschappelijk onroerend goed boven de € 4,8 miljoen Europees aan te besteden, is bij Talis nog niet aan de orde geweest.

#### *Omzetbelasting*

In 2010 heeft Talis een suppletieaangifte ingediend over de kalenderjaren 2005 tot en met 2009. Het verzoek om teruggave is een totaalbedrag van ruim € 1,7 miljoen. De suppletie bestaat uit een herberekening van de BTW-verplichtingen en de uitkomsten van de prorataberekening. In 2011 wordt het besluit van de inspecteur over de teruggave verwacht.

#### *Vennootschapsbelasting*

Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden. Om deze integrale belastingplicht te stroomlijnen is een vaststellingsovereenkomst gesloten met de belastingdienst. Talis heeft deze vaststellingsovereenkomst ondertekend. De belastingaangifte over 2008 is inmiddels ingediend. In 2011 zal de aangifte 2009 en 2010 eveneens worden ingediend. De geschatte aangiftes tot en met 2010 zijn in de jaarrekening verwerkt. De fiscale verliezen tot en met 2010 zijn berekend op bijna € 13 miljoen. De fiscale meerjarenprognose laat zien dat de aanwezige compensabele verliezen in 2012 en dus binnen de daartoe gestelde termijn verrekend kunnen worden. Dit betekent overigens wel dat Talis naar verwachting over 2012 voor de eerste keer daadwerkelijk vennootschapsbelasting gaat betalen.

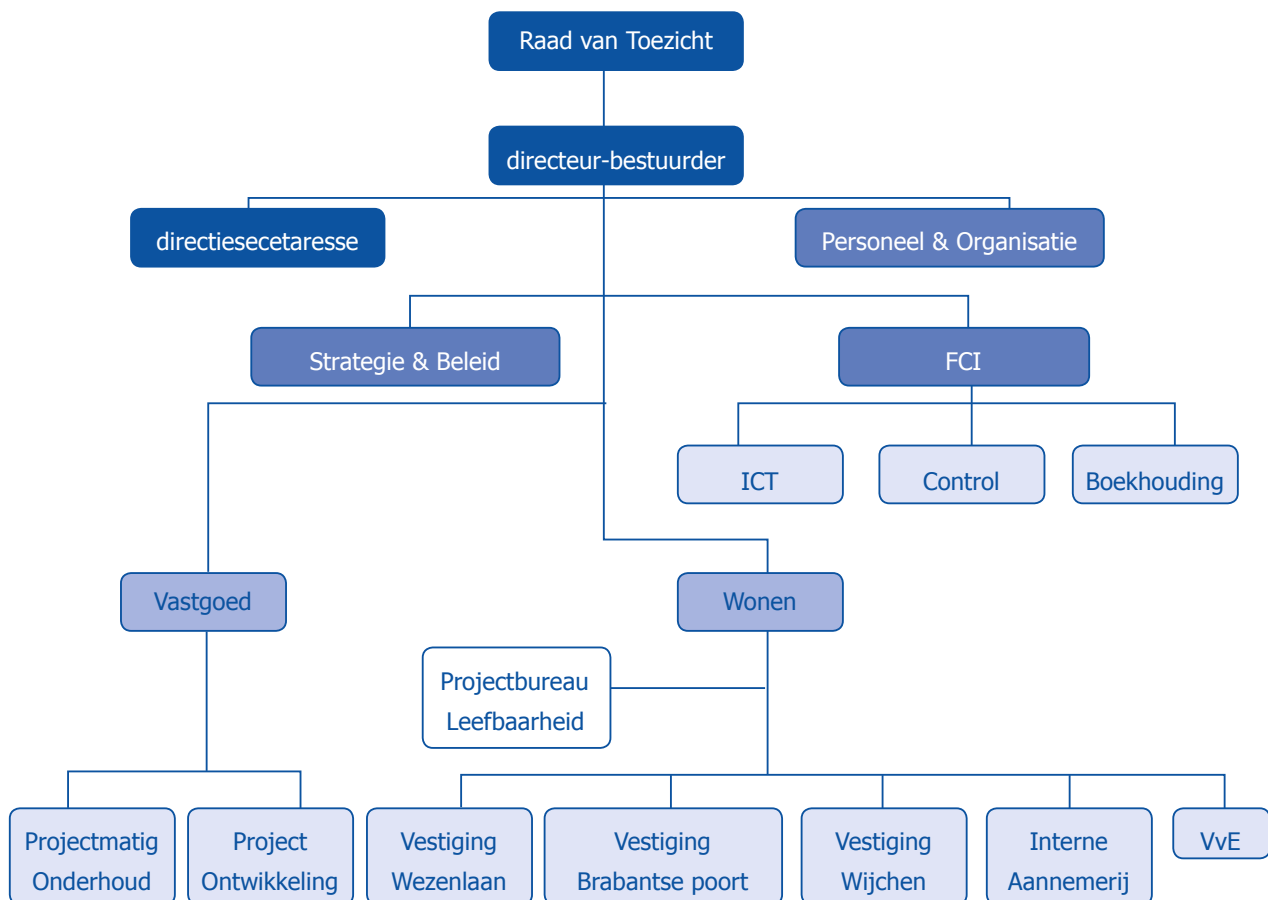


# 6

# organisatie en ontwikkeling

## 6.1 Organisatie

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur van Talis, dat bestaat uit een eenhoofdige directie. De directeur-bestuurder geeft leiding aan 148 medewerkers verdeeld over vier locaties. Om haar missie en strategie goed uit te voeren, is Talis in 2010 gestart met het project Herinrichting. Dit project kent een hoge betrokkenheid van medewerkers en richt zich op verdere professionalisering van de gehele bedrijfsvoering.



## 6.2 Project Herinrichting

Het project Herinrichting kent twee onderdelen: cultuur en structuur. Deze zijn met elkaar verbonden, kunnen elkaar helpen en elkaar in de weg zitten. Ze delen met elkaar ondersteunend te zijn aan de verwezenlijking van organisatiedoelen. In 2010 hebben wij met onze medewerkers onderzocht of onze Taliscultuur en de structuur waarin wij ons georganiseerd hebben, de optimale ondersteuning bieden voor het realiseren van onze strategische doelen. De keuze voor deze benadering draagt bij aan draagvlak voor verdere ontwikkeling maar vraagt ook veel inzet van onze medewerkers. Voor beide onderwerpen zijn medewerkers van uiteenlopende disciplines en rollen gevraagd plaats te nemen in werkgroepen. Hierbij hebben we gekeken naar de duur van het dienstverband met Talis en zowel 'jong' als 'oud' neemt deel. Beide groepen zijn ondersteund door een externe adviseur. De manager P&O treedt op als programmamanager voor dit onderzoeks- en ontwikkeltraject.

### *Cultuuronderzoek*

In februari 2010 is een regiegroep gestart met het onderzoek naar onze cultuur. Centrale vraag was: Past de manier waarop wij met elkaar omgaan en de houding die wij aannemen bij onze strategische koers en de doelen die wij ons daarin stellen? Alle leden van de regiegroep hebben een tweedaagse workshop gevolgd over cultuur en communicatie. Daarna heeft de groep bijeenkomsten met collega's georganiseerd waarin de beleving van de Taliscultuur en de manier waarop we binnen onze organisatie met elkaar omgaan is besproken. Op grond hiervan heeft de regiegroep aanbevelingen gedaan aan het management.

De regiegroep komt sindsdien een keer per week bij elkaar. Zij organiseert kleine en korte bijeenkomsten met collega's waarin zij op een ludieke en ontspannen manier anderen stimuleert om met elkaar in gesprek te gaan over cultuur en communicatie.

### *Structuuronderzoek*

Ook voor het onderzoek naar het besturingsmodel hebben we een aantal collega's gevraagd. Deze taakgroep Inrichting is in april gestart, ook volgens de methode van het Waarderend Onderzoek. Op 30 september heeft de Taakgroep haar advies uitgebracht aan het managementteam en de ondernemingsraad. De voorgestelde herinrichting van de organisatie steunt op de gedachten van klant-, markt- en procesgerichtheid en administratieve functiescheiding. Het MT en de OR omarmen het advies en inmiddels wordt in diverse taakgroepen gewerkt aan de uitwerking hiervan.

### *Management development programma*

Ter ondersteuning van de implementatie van de herinrichting is een management development programma ontwikkeld dat in 2011 wordt uitgevoerd.

## 6.3 Ontwikkeling

Talis is een lerende organisatie en wil dat ook blijven. Een groot deel van de ontwikkelactiviteiten heeft plaatsgevonden via bijeenkomsten in het kader van het project Herinrichting. Een netwerkorganisatie vraagt om nieuwe vaardigheden en competenties van haar medewerkers. In 2010 is hierop ingespeeld met onze actieve betrokkenheid en deelname aan de opleiding Sociaal Architect bij de Hoge School Arnhem Nijmegen (HAN), klantgerichtheidstrainingen voor teams van de afdeling Wonen en voor leidinggevendenden, aandacht voor stagebegeleiding en de start van het project Talis OK. Voor 2011 staat op het programma de ontwikkeling van een stage- en vrijwilligersbeleid dat overeenkomt met onze strate-

gische visie, een verdere uitwerking van Talis OK en een organisatiebreed ontwikkelplan. Naast diverse individuele trajecten volgen alle medewerkers die contact met klanten hebben een agressietraining. De agressietraining loopt door in 2011.

Het renterisicoprofiel van Talis (bedragen x 1.000,-)			
Opleidingskosten	2010	2009	2008
Totaal	€ 253.000	€ 305.000	€ 161.000

## 6.4 Projecten

### *Sociaal architect*

Talis heeft als partner in KR8 geparticipeerd in de ontwikkeling van een nieuwe opleiding bij de HAN tot sociaal architect. Woonconsulenten krijgen inzicht in sociaal ondernemerschap, sociale innovatie en sociale dienstverlening door combinaties met gedegen theorieën over actieonderzoek, projectmatig creëren en sociale kwaliteit en reële praktijk casussen en projecten (action learning). Ze leren processen regisseren en zelf netwerken opbouwen en onderhouden. In 2010 hebben drie woonconsulenten van Talis deze opleiding succesvol afgerond. Door professionele input te leveren voor de inhoud van de opleiding en actief bij te dragen aan promotie en werving is de 2e leergang gestart.

### *Stages en leerwerkplekken*

Talis ziet stage- en leerwerkplekken als win-win situaties. We bieden leerlingen, studenten, vrijwilligers en wijkbewoners de mogelijkheid kennis, werkervaring en/of een arbeidsritme op te doen en tegelijkertijd leren onze medewerkers nieuwe vaardigheden in het begeleiden van deze mensen. Waar mogelijk passen wij leerwerkplekken toe in leefbaarheidsprojecten en werken wij met stagiaires uit de wijk. Voor de cijfers verwijzen we u naar §3.3.6

## 6.5 Personeel

Organisatiekengetallen				
	Talis 2010	Talis 2009	Talis 2008	Talis 2007
Aantal medewerkers	148	149	145	137
Fte's	131,4	131,5	127,9	118,5
Mannen	77	78	76	73
Vrouwen	71	71	69	64
In deeltijd	54	56	53	55
Gemiddelde leeftijd	44,4	44,7	44,8	44,0
Gemiddelde lengte dienstverband in jaren	10,5	10,7	10,7	11,3
Uit dienst getreden	14	6	12	22
Ziekteverzuim	4,99%	5,06%	4,49%	5,2%
Verzuimfrequentie	1,35	1,44	1,6	1,5
Gemiddelde verzuimduur in dagen	11,9	11,3	8,8	10,6

### *Arbeidsomstandigheden*

In 2010 is een risico-inventarisatie en evaluatie gehouden op onze hoofdvestiging aan de Wezenlaan in Nijmegen. Dit heeft een actielijst opgeleverd die uitgevoerd is. Het luchtbevochtigingssysteem is onderzocht en akkoord bevonden. Genoemde agressietraining is uitgevoerd en de periodieke voorlichting over arbeidsomstandigheden heeft plaatsgevonden.

### *Werving en selectie*

In 2010 is de krapte op de arbeidsmarkt verder afgenomen. Wel hebben we geconstateerd dat wij nog te weinig reacties krijgen van allochtonen. Talis streeft ernaar dat haar personeelsbestand een afspiegeling is van de maatschappij. Op dit moment sturen wij hier nog niet actief op.

### *Ondernemingsraad (OR)*

De ondernemingsraad heeft in 2010 met de directeur-bestuurder vergaderd over ondermeer de pilot 4x9 uur, het mobiliteitsplan, de werkdruk binnen de organisatie, de klokkenluidersregeling en diverse personeelsregelingen. Het veranderingstraject heeft veel tijd van de ondernemingsraad gevraagd. In het traject laat de ondernemingsraad zich extern begeleiden door een eigen adviseur. De voorzitter van de ondernemingsraad heeft als toehoorder deelgenomen aan de taakgroep herinrichting. In september heeft de ondernemingsraad een adviesaanvraag op hoofdlijnen over het veranderingstraject ontvangen en positief advies gegeven. Tijdens de algemene gang van zaken-vergaderingen heeft de ondernemingsraad met de Raad van Toezicht vergaderd. Ook heeft de ondernemingsraad een bijdrage geleverd aan de sollicitatieprocedure en de adviesaanvraag van de nieuwe voorzitter van de Raad van Toezicht. Het jaar 2010 stond ook in het teken van het vormgeven van de relatie ondernemingsraad – directeur-bestuurder. De ondernemingsraad heeft in cursussen het eigen functioneren geëvalueerd en gesproken over haar rol, tijdsbesteding en verkiezingen. In 2010 zijn drie leden afgetreden en zijn er drie nieuwe leden toegetreden. In totaal bestaat de ondernemingsraad uit zeven leden.

Op onze website [www.talis.nl](http://www.talis.nl) vindt u de volgende documenten: jaarverslag, strategische koers 2009-2012, onze statuten, de reglementen werkwijze Raad van Toezicht, Auditcommissie Talis en Remuneratiecommissie Talis, Bestuursstatuut, Governance Code, Aedescode, Integriteitscode, Klokkenluidersregeling en reglement bijdrage verhuiskosten.

## **6.6 Governance structuur**

### *Visie*

Talis is een van de grotere woningcorporaties in de regio Arnhem/Nijmegen. We bieden goede, betaalbare en toekomstbestendige woningen, vooral voor mensen met een moeilijke positie op de woningmarkt. Daarnaast spannen we ons in voor aantrekkelijke wijken; wijken waar het fijn is om te wonen. We werken nauw samen met maatschappelijke partners. We willen dat onze klanten tevreden zijn over hun woning, de wijken en over ons. Bij alle keuzen die we maken, zoeken we continu naar een goede balans tussen sociaal investeren en verantwoord ondernemerschap. Dat is de basis voor een gezonde toekomst voor onze organisatie en resultaat voor onze klanten.

Kort gezegd staat onze organisatie voor tevreden klanten, goede woningen en prettige wijken. Dat is de weg die we inslaan met onze strategische koers 2009-2012. Deze thema's zijn voor ons belangrijk omdat wij voor onze klanten een goede basis willen bieden voor een zo zelfstandig mogelijk leven, zowel jong als oud. Om deze ambities waar te maken we gebruik van talent in onze organisatie en talent

in onze omgeving: bewoners en partners. Tal van samenwerkingspartners en bewoners werken op een goede manier en met veel enthousiasme aan de kwaliteit van het wonen in Nijmegen en Wijchen.

#### *Governance Code*

Sinds 1 januari 2007 is de 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, daar waar we afwijken van de code volgt hieronder een uitleg. Goed ondernemingsbestuur is niet alleen een zaak van procedures, reglementen, regels of plaatsen van informatie op het internet. Het gaat er om dat we handelen op basis van gemaakte afspraken en dat we elkaar aanspreken wanneer we dat niet doen. Alleen dan gaan de beginselen van goed ondernemingsbestuur, zoals transparantie, eerlijkheid, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, checks and balances, in de praktijk leven. Heldere bedrijfsregels ondersteunen deze beginselen.

#### *Het bestuursmodel van Talis*

Talis heeft haar governance structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. We werken met een Raad van Toezicht bestaande uit zes personen en een bestuurder. De taken van de bestuurder en Raad van Toezicht zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een Bestuurstatuut en een reglement werkwijze Raad van Toezicht. Talis is 100% aandeelhouder van twee dochtermaatschappijen: Talis BV en Talis FBI BV. De Stichting Talis is bestuurder van deze BV's.

#### *Remuneratierapport*

Dhr. W.H.C.M. Hamers CMC MCM is per 1 september 2009 benoemd conform de Governance Code. De bestuursbenoeming geldt voor vier jaar. Na deze periode vindt een externe evaluatie plaats van de competenties van de directeur-bestuurder op het bestuurlijk vlak met onder andere de stakeholders. Op basis van deze evaluatie beslist de Raad van Toezicht welke implicaties dit heeft voor de volgende bestuursperiode. Het salaris van de directeur-bestuurder is op basis van de Izeboud-regeling vastgesteld op € 130.000, exclusief pensioenrechten. De directeur-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, zal niet alleen de controller de zakelijke declaraties van de directeur-bestuurder aftekenen, maar ook de voorzitter van de Raad van Toezicht.

In het kader van de naleving van de sectorbrede beloningscode heeft Talis een extren bureau gevraagd haar te ondersteunen bij de toetsing van de beloning van de directeur-bestuurder conform de vigerende code<sup>1</sup>. In het rapport van dit bureau wordt geconcludeerd dat het salaris van de directeur-bestuurder binnen de bandbreedte valt en daarmee in overeenstemming met de code is opgesteld.<sup>2</sup>

#### *Nevenfuncties*

Bestuurslid en voorzitter Stichting popcentrum 013 Tilburg (vanaf 2003), culturele instelling voor popmuziek (handelsnaam 013 Popcentrum).

Bestuurslid Social Finance/corporatie SRR.

Bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding B.V. Pensioenbedrijf zonder activiteiten.

De directeur-bestuurder stelt vast dat het bestuur is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen de directeur-bestuurder en Talis.

### *Taak en positie*

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden 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 legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de directeur-bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2010 ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht. De directeur-bestuurder heeft de stukken tijdens de vergadering van de Raad van Toezicht van 20 april 2011 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen en de bij de jaarrekening opgenomen accountantsverklaring van PricewaterhouseCoopers N.V. Mede op grond van deze bevindingen en verklaringen keurt de Raad van Toezicht deze goed en stelt de directeur-bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2010 vast. In het kader van artikel 26.2.g van het BBSH verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

### *Relatie met externe accountant*

De accountant is belast met de algemene controle van het jaarverslag. Daarnaast brengt de accountant een managementletter uit aan de directeur-bestuurder waarin de directeur-bestuurder geadviseerd wordt over de opzet en inrichting van de (administratieve)organisatie, zodat er een waarborg is over de financiële informatievoorziening 2010.

<sup>1</sup> Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties en Het Directeurencontact, '*Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties*', juli 2010.

<sup>2</sup> Taigle International, '*Toepassing Sectorbrede beloningscode directeur-bestuurder bij Talis*', april 2011

# 7

# bericht van de Raad van Toezicht

**Ook in 2010 lag de focus van de Raad van Toezicht op het borgen van de continuïteit in de breedste zin van het woord en het beheer van de vastgoedportefeuille.**

## **7.1 Wisselingen in bestuur**

In 2010 zijn afgetreden: de heer Th.R.W. Binnendijk (voorzitter, afgetreden volgens reglement), de heer J.L.P.A. Dankkaart (vice-voorzitter, afgetreden wegens privéomstandigheden), mevrouw C. Piket (lid, afgetreden wegens schema) en de heer W.G.M. Brink (lid, afgetreden wegens aanvaarden positie als gemeenteraadslid).

In het kader van het werven van nieuwe leden, heeft de Raad van Toezicht opdracht gegeven tot het organiseren van twee sessies voor het ontwikkelingstraject van de Raad. Deze hebben in maart 2010 plaatsgevonden.

Een extern bureau, Public Spirit, heeft geworven voor nieuwe leden. Op 1 december 2010 is de heer R. Bleker benoemd en aangetreden als lid op voordracht van de huurders. De heer A. Blik is op 1 december 2010 benoemd en aangetreden als voorzitter. In 2011 worden nog twee nieuwe leden geworven.

## **7.2 Vergaderingen**

In 2010 heeft de voltallige Raad van Toezicht zeven keer vergaderd. De Raad heeft twee keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad, onder andere over de bestuurswisselingen. Bij de reguliere vergaderingen waren de directeur-bestuurder en leden van het management aanwezig (voor zover onderwerpen op hun terrein geagendeerd waren). De accountant woonde de behandeling van het jaarverslag 2009 bij.

In 2010 heeft de Raad van Toezicht onder andere de volgende besluiten genomen:

vaststelling van managementrapportages, goedkeuring van het jaarverslag 2009, de jaarrekening 2009 en het accountantsverslag 2009;

- goedkeuring van de begroting 2011;
- vaststelling van een nieuwe klokkenluidersregeling;

- goedkeuring van vastgoedprojecten Tuin van Woezik, Laauwik (Vlek 23), Oosterkwartier en Castella;
- goedkeuring van de uitbreiding van de verkoopvijver;
- vaststelling van de sollicitatieprocedure nieuwe leden;
- instemming met de samenwerking met WBVG;
- goedkeuring van het plan van aanpak voor visitatie;
- benoeming nieuwe voorzitter;
- benoeming nieuw lid;
- instemming met het beleid over verantwoording en beleidsbeïnvloeding door stakeholders;
- vaststelling MVS0-traject (missie, visie, strategieorganisatie);
- goedkeuring hoofdlijnen nieuwe organisatiestructuur.

Daarnaast heeft de RvT gesproken over de voortgang van de nieuwe strategische koers, interne risico-beheersing, samenwerking met andere maatschappelijke organisaties, resultaten van Talis bij de huur- en klachtencommissies, ontwikkelingen in het institutionele bestel voor corporaties en de verschuiven- de maatschappelijke opinie over corporaties.

In 2010 heeft de organisatie Naris een presentatie gegeven over het risicobeheersingsysteem van Talis. In 2011 wordt dit systeem verder verbeterd.

### **7.3 Kerncommissies**

De Auditcommissie bestond in 2010 uit drs. J.L.P.A. Dankkaart en drs. S. M. Quint. Hiermee beschikt de commissie over voldoende financiële expertise. De commissie is dit jaar drie keer bijeen geweest en heeft de Raad van Toezicht geadviseerd over het toezicht op:

- 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;
- treasuryactiviteiten;
- informatie- en communicatietechnologie en toepassing daarvan bij Talis.

De Remuneratiecommissie bestond in 2010 uit Th.R.W. Binnendijk en drs. C. Piket. Zij voerden twee- maal een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder.

### **7.4 Werkwijze Raad van Toezicht**

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 is gestoeld op de principes en bepalingen van de Governance Code van woningcorporaties en 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;



- toezicht houden op de bestuurder, de werking van de 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 directeur-bestuurder, maar zij overlegt ook met de ondernemingsraad. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvaten. Onder wettelijk kader verstaan wij 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 ondernemingsplan, jaarplan, begrotingen, trimesterrapportages, jaarverslag, treasuryrapporten en benchmarken van 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 maatwerkbijskomsten de Raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten. Bijvoorbeeld in publieke debatten en partnerdagen.
- De Raad van Toezicht heeft geen eigen integriteitsreglement opgesteld. Zij onderschrijft de integriteitscode van Talis en houdt zich daarnaast aan de integriteitsartikelen uit haar Reglement werkwijze Raad van Toezicht.

## 7.5 Zelfevaluatie

De Raad van Toezicht voert een jaarlijkse uitgebreide zelfevaluatie uit. In 2010 is deze uitgevoerd in samenwerking met een extern adviseur. De evaluatie heeft geleid tot een verbeterde vergaderhuishouding, de profielschets voor het gehele team, de profielschets voor de nieuwe voorzitter en de profielschets voor nieuwe leden.

## 7.6 Integriteit

Talis beschikt over een integriteitscode. Met deze gedragscode weten we wat we van elkaar kunnen verlangen en waar we elkaar op kunnen aanspreken. Ook aan onze klanten, leveranciers en belanghebbenden maken we met deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen we ons houden. De code heeft een interne en externe functie. De Raad van Toezicht stelt vast dat het toezicht in 2010 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 tegenstrijdig belang tussen (leden van) de Raad van Toezicht en Talis.

## 7.7 Relatie met externe accountant

Het functioneren van de accountant is in de Raad besproken, waarbij onder andere de kwaliteit van werken en het nakomen van afspraken aan de orde is geweest. De Raad is hierover tevreden en ziet de contacten met de accountant als constructief en open, waarbij ruimte is voor kritisch tegenspel van de accountant. Met zijn vragen en opmerkingen weet de accountant de Raad te ondersteunen in het aanscherpen van haar standpunten.

## 7.8 Honorering Raad van Toezicht

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 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. De hoogte komt ook overeen met de adviesregeling van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW).

De beloning van de toezichthouders bestaat alleen uit een vaste honorering zonder onkostenvergoeding.

Functie	Vaste honorering		
	2010	2009	2008
Voorzitter	8.354	14.090	13.810
Vicevoorzitter en leden	43.398	46.965	46.030
<b>Totaal</b>	<b>51.752</b>	<b>61.055</b>	<b>59.840</b>

## 7.9 Samenstelling Raad van Toezicht

Eind 2010 bestond de Raad van Toezicht uit vier leden. In 2010 zijn vier leden afgetreden. Benoeming van een toezichthouder vindt plaats op basis van een algemene profielschets opgenomen in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht. Daarnaast stelt de Raad van Toezicht per vacature een specifieke profielschets op met daarin de op dat moment gewenste competenties. Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht waarborgt de onafhankelijkheid van de Raad en voorziet in een procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen die financiële gevolgen kunnen hebben voor de woningcorporatie en/of leden van de Raad. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2010. De Raad van Toezicht houdt zich aan de integriteitscode van Talis. Dit jaar heeft de Raad een nieuwe klokkenluidersregeling goedgekeurd.

De Raad van Toezicht bestond in 2010 uit de volgende leden:

Naam	Functie	Leef-tijd	Functie	Relevante nevenfuncties	Benoemd per	Aftredend per	Periode	Her-benoembaar
Th.R.W. Binnendijk	Voorzitter	67	Interimmanager	Voorzitter Raad van Toezicht 'De Eerste Stap', kinderopvang Wijchen. Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Trajectum in Zeist	1 januari 1999	30 juni 2010	3e periode	n.v.t.
Drs. J.L.P.A. Dankaart	Vice-voorzitter	47	Sectorhoofd bedrijfsvoering dienst Maatschappelijke Ontwikkeling gemeente Arnhem	Lid Rekenkamer-commissie gemeente Geldermalsen, huurder-vertegenwoordiger RvC Stichting Woningbeheer Betuwe te Lienden	1 juli 2001	30 november 2010	3e periode	n.v.t.

Naam	Functie	Leef-tijd	Functie	Relevante nevenfuncties	Benoemd per	Aftredend per	Periode	Her-benoem-baar
Mevr. drs. Piket	Lid	52	Directeur MEE Gelderse Poort	Voorzitter Trimclub Huf te Nijmegen tot 1 juli 2009, Lid ledenraad Rabobank Rijk van Nijmegen, afdeling Ubbergen	1 januari 2007	31 december 2010	1e periode	n.v.t.
Mr. W.G.M. Brink	Lid, benoemd op voordracht huurders	47	Advocaat/partner advocatenmaatschap Bockmeulen, Janzing en Brink advocaten te Wijchen	Bestuurslid Stichting Exploitatie en Beheer Sportclub Woezik te Wijchen	1 juli 2008	31 maart 2010	1e periode	n.v.t.
Drs. M.J.W. Krabbenborg	Lid, benoemd op voordracht huurders	52	Rector Dominicus College, Nijmegen		1 juli 2008	30 juni 2011	2e	Ja
Drs. S.M. Quint MCD	Lid	39	Directeur Ontwikkeling Stichting Dudok Wonen te Hilversum		1 juli 2008	30 juni 2012	2e periode	Ja
A. Blik	Voorzitter	56	Zelfstandig consultant	Vice-voorzitter Raad van Toezicht Ziekenhuisgroep Twente, vice-voorzitter Raad van Toezicht Elan Wonen Haarlem, lid Raad van Toezicht Haagse Hogeschool, voorzitter Raad van Toezicht Stichting STM/HMF	1 december 2010	30 november 2014	1e periode	Ja
Ir R.W. Bleker	Lid	44	Dijkgraaf Waterschap Rivierenland	Ambassadeur particulier opdrachtgeverschap voor het ministerie van Binnenlandse Zaken, bestuurslid NIROV (branche-organisatie voor ruimtelijke professionals), voorzitter adviescommissie jaarprogramma's Stimuleringsfonds voor de Architectuur, bestuurslid Productiehuis Oost Nederland, lid Raad van Toezicht Saxion Hogeschool	1 december 2010	30 november 2014	1e periode	Ja



# 8

## jaarrekening

**8.1 Balans per 31 december 2010 (alle bedragen x € 1.000,-)**

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>Vaste activa</b>		
1 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende goederen in exploitatie	631.607	564.740
Onroerende en roerende goederen verkoop onder voorwaarden	13.854	4.787
Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling	12.713	30.091
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.932	4.690
	<hr/>	<hr/>
	663.106	604.308
	<hr/>	<hr/>
2 Financiële vaste activa		
Belegde geldmiddelen	1.154	1.154
Deelnemingen	18	18
Te vorderen BWS-subsidies	1.049	1.145
Belastinglatentie disagio langlopende leningen	1.011	1.193
	<hr/>	<hr/>
	3.232	3.510
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>666.338</b>	<b>607.818</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Vlottende activa</b>		
3 Voorraden	11.363	13.173
	<hr/>	<hr/>
	11.363	13.173
	<hr/>	<hr/>
<b>Vorderingen</b>		
5 Debiteuren	2.178	2.227
6 Latente belastingvordering	3.299	2.776
7 Overlopende activa	3.429	2.272
8 Liquide middelen	7.027	2.506
	<hr/>	<hr/>
	15.933	9.781
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>27.296</b>	<b>22.954</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal generaal</b>	<b>693.634</b>	<b>630.772</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>Balans per 31 december 2010 (alle bedragen x € 1.000,-)</b>		
<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
9 Overige reserve	267.796	201.944
<b>Egalisatierekeningen</b>		
10 Te egaliseren BWS-subsidies en brutering	1.049	1.145
<b>Voorzieningen</b>		
11 Voorziening onrendabele investeringen	29.832	49.222
Voorziening latente belastingverplichting	12.378	7.898
	<hr/>	<hr/>
	42.210	57.120
<b>Langlopende schulden</b>		
12 Leningen overheid	27.054	33.077
Leningen kredietinstellingen	292.359	288.636
Terugkoopverplichting VOV	13.835	10.005
	<hr/>	<hr/>
	333.248	331.718
<b>Kortlopende schulden</b>		
13 Crediteuren	6.495	4.463
14 Waarborgsommen	37	26
15 Schulden aan kredietinstellingen	1.610	4.402
16 Overlopende passiva	41.189	29.954
	<hr/>	<hr/>
	49.331	38.845
<b>Totaal generaal</b>	<hr/> <b>693.634</b> <hr/>	<hr/> <b>630.772</b> <hr/>

**8.2 Winst- en verliesrekening 2010 (alle bedragen x € 1.000,-)**

	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
1 Huren	73.194	70.627
2 Vergoedingen	5.674	5.984
3 Overheidsbijdragen	331	362
4 Verkoop woningen	6.619	6.306
5 Geactiveerde kosten eigen bedrijf	435	526
6 Overige bedrijfsopbrengsten	2.660	1.889
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>88.913</b>	<b>85.694</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Bedrijfslasten</b>		
7 Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.099	637
8 Overige waardeverandering materiële vaste activa	-13.295	55.676
9 Personeelskosten	10.962	11.433
10 Kosten onderhoud	21.537	22.622
11 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	3.363	1.040
12 Overige bedrijfskosten	17.859	17.609
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>41.525</b>	<b>109.017</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>47.388</b>	<b>-23.323</b>
	<hr/>	<hr/>
13 Financieringskosten	14.134	12.625
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>33.254</b>	<b>-35.948</b>
	<hr/>	<hr/>
14 Vennootschapsbelasting	-4.138	-2.006
15 Resultaat deelnemingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultaat na belasting voor mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>	<b>29.116</b>	<b>-37.954</b>
	<hr/>	<hr/>
16 Mutatie reële waarde materiële vaste activa	36.736	-18.820
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultaat na mutatie reële waarde mate- riële vaste activa en vennootschapsbelasting</b>	<b>65.852</b>	<b>-56.774</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



<b>8.3 Kasstroomoverzicht (alle bedragen x € 1.000,-)</b>		
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Exploitatieresultaat	47.388	-23.323
Aanpassingen voor:		
– Afschrijvingen	1.099	637
– Dotatie voorzieningen	-9.932	61.375
– Verkopen koopgarant	383	-
– Vennootschapsbelasting	-1.794	-2.006
	<u>-10.244</u>	<u>60.006</u>
Verandering in werkkapitaal:		
– Voorraden	2.281	-13.056
– Onderhanden werk	0	-17
– Onderhanden projecten	0	2.717
– Vorderingen	-1.630	-3.391
– Kortlopende schulden	2.353	-2.366
	<u>3.004</u>	<u>-16.113</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>40.148</u>	<u>20.570</u>
Ontvangen rente	1.743	3.489
Resultaat deelnemingen	-	-
Betaalde rente	-15.877	-16.114
	<u>-14.134</u>	<u>-12.625</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>26.014</u>	<u>7.945</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	-29.866	-54.410
Desinvesterings in materiële vaste activa	2.540	13.056
Investerings in financiële vaste activa	-	-714
Desinvesterings in financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-27.326</u>	<u>-42.068</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit langlopende leningen	31.500	108.505
Aflossingen langlopende leningen	-22.875	-91.761
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>8.625</u>	<u>16.744</u>
Toename geldmiddelen	<u>7.313</u>	<u>-17.379</u>
Mutatie liquide middelen	4.521	-20.093
Mutatie bankkredieten	2.792	2.714
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u><b>7.313</b></u>	<u><b>-17.379</b></u>

### Algemeen

Wooncorporatie 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.

### Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

## Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Algemeen

#### *Vergelijking met voorgaand jaar*

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

#### *Verwerking verplichtingen*

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 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.

## Materiële vaste activa

### *Onroerende en roerende goederen in exploitatie*

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfs-waarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De on-roerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

### *Bedrijfswaarde*

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van 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 2010 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5-jaar behoudens de ver-wachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.

De kosten van planmatig 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 bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten en parameters:

- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli: 2011 1,25%; over de periode 2012 tot en met 2015 1,5% en vanaf 2016 2% conform de lange termijn verwachting van de inflatie. (2009: 2011 1%, 2012 1,31%, 2013 1,63%, 2014 1,94%, vanaf 2015 2,25%)
- Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streef-huur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten (conform 2009)
- Huurderving 0,75% (2009: 0,75%).
- Variabele lastenstijging voor algemene kosten: 2011 tot en met 2015: 1,5%; vanaf 2016: 3% (2009: conform percentages jaarlijkse huurverhoging)
- Onderhoudskosten: 2011 tot en met 2015: 1,5%; vanaf 2016: 3% (2009: 2011 1,94%, 2012 2,38%, 2013 2,81%, vanaf 2014 3,25%)
- Kosten van dagelijks onderhoud: € 426,- per woning (2009: € 474,-).
- Kosten van planmatig en groot onderhoud: conform onderhoudsbegroting 2011 tot en met 2020, daarna gemiddelde onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsverwachtingen tot aan einde levensduur. Voor nieuwbouw is de norm gehalveerd met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen. Daarna een norm van € 1.040,- per huureenheid. (2009: € 1.055,-).
- Belastingen en verzekering: genormeed bedrag op basis van kosten 2010. (conform 2009)
- Administratie en beheer: € 1.036,- per woning (2009: € 996,-).
- Woningverkopen: Talis heeft een aantal complexen aangewezen welke voor verkoop in aanmerking komen. Op basis van verwachte mutatiegraad zijn de kasstromen als gevolg van de verkoop voor komende vijf jaar (totaal € 85 miljoen) in de bedrijfswaarde opgenomen.
- Disconteringspercentage 5,25% (conform WSW norm) (2009: 6%).
- Voor leefbaarheidsuitgaven is voor de komende tien jaar rekening gehouden met een uitgaande geldstroom van € 1,5 miljoen per jaar verdeeld over de complexen op basis van het aantal woningen. (2009: € 1,4 miljoen)

- Voor energiemaatregelen is voor de komende negen jaar rekening gehouden met een uitgaande geldstroom van circa 1,5 miljoen per jaar verdeeld over de complexen op basis van het aantal woningen (2009: 5 jaar gemiddeld € 2,3 miljoen)
- Voor de bijdrage aan het Wijkactieplan Hatert is over de periode 2011 tot en met 2012 een bedrag van € 1,4 miljoen ingerekend. (2009: 3,4 miljoen)
- De restwaarde van de grond in de bedrijfswaarde is bepaald 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.
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaarde correctie betreft het 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 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 onrendabele 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.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaarde correctie betreft het 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 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 onrendabele 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.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijn de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekeninghoudend met de contractvoorwaarden.

### *Onroerende zaken in ontwikkeling*

De onroerende goederen in ontwikkeling betreffen nog niet in exploitatie genomen onroerende goederen en renovatieprojecten en zijn opgenomen tegen de nominale waarde van de investeringen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Verder wordt 4,42% (2009: 4,6%) rente tijdens de bouw toegerekend. Deze rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelingsactiviteiten zijn gestart.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeverandering (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Talis heeft in de afgelopen jaren grond en/of panden aangekocht ten behoeve van ontwikkelingsobjecten. Deze objecten worden voor een deel verhuurd. Van een aantal objecten staat de bestemming nog niet vast dan wel zullen worden verkocht. Voor deze objecten is geen bedrijfswaarde berekenend en worden daarom in beginsel gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs vermeerderd met het jaarlijkse exploitatietekort. Voor het vaststellen van de reële waarde zijn deze projecten getaxeerd tegen de waarde in het economische verkeer. Indien de waarde in het economische verkeer lager is dan de aanschafprijs inclusief jaarlijkse exploitatietekorten heeft dit geleid tot een afwaardering.

### *Zekerheidstelling*

Het complex Binnenhof met 42 woningen en 14 bijbehorende winkels is met hypotheek bezwaard tot zekerheid van de aangepane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde geldlening. Verder is hypotheek gevestigd op 57 woningen in het project De Hessenberg te Nijmegen.

### *Brand- en stormverzekering*

De verzekerde herbouwwaarde van de woningen en garages inclusief de woningen die in beheer zijn bij een vereniging van eigenaren bedraagt € 1.288 miljoen (2009: € 1.247 miljoen). De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Voor het verzorgingstehuis La Verna (inclusief het appartementencomplex Rivo Torto) is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen de risico's van brand en storm.

### *Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Voor de berekening van de afschrijving is uitgegaan van de volgende gebruiksduur:

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| – Grond                   | geen afschrijving          |
| – Bouw dan wel verbouwing | 25 respectievelijk 15 jaar |
| – CV-installaties         | 25 jaar                    |

- Overige installaties 15 jaar
- Inventaris en meubilair 7 tot 10 jaar
- Automatiseringsapparatuur 3 tot 6 jaar
- Gereedschappen/machines 3 tot 10 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar

#### *Verzekeringen*

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 6 miljoen en de inventaris (inclusief de bussen) is voor € 2,9 miljoen verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari. Verder is een reconstructieverzekering afgesloten met een verzekerd bedrag van € 340.000,-.

De vervoermiddelen zijn W.A. en casco verzekerd. Daarnaast is voor het wagenpark ook een rechtsbijstandverzekering afgesloten. Verder is een verzekering afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van de werkgever voor letselschade van een werknemer als gevolg van ongeval onder werktijd.

### **Financiële vaste activa**

#### *Overige financiële vaste activa*

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten leningen die tot de vervaldag zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht. Transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Ook voor 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. Het waardeverminderversverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden 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. De leningen u/g zijn opgenomen tegen nominale waarde.

#### *Deelnemingen*

Deelnemingen, waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid van de organisatie, worden gewaardeerd op basis van de nettovermogenswaardemethode. De overige deelnemingen worden gewaardeerd op verkrijgingprijs. Indien de nettovermogenswaarde van een deelneming negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd.

### *Te vorderen BWS-subsidies*

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

## **Vlottende activa**

### *Vorraden*

Onder voorraden zijn opgenomen woningen van nieuwbouwprojecten die per balansdatum nog niet zijn verkocht, vastgoed in projecten die worden verkocht en voorraad (onderhouds)materialen. Het vastgoed en projecten die worden verkocht zijn gewaardeerd tegen onderhandse verkoopwaarde. De voorraad van de materialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs.

### *Onderhanden werk*

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden 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 vast en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

### *Vorderingen*

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Op de post vorderingen op huidige huurders en vertrokken bewoners is een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht. De omvang van de voorziening is gebaseerd op de statische benadering.

### *Liquide middelen*

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 kortlopende schulden.

## **Egalisatierekening**

### *Egalisatierekening BWS-subsidies*

De egalisatierekening Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) betreft het nog niet ten gunste van het resultaat gebrachte gedeelte van de te vorderen BWS-subsidie. Jaarlijks wordt het door het rijk berekend voorgecalculerde subsidiebedrag voor het jaarlijkse exploitatietekort ten gunste van het resultaat gebracht. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierement toegevoegd.

## Voorzieningen

### *Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en 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 ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale/contante waarde opgenomen.

### *Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw*

De voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie betreft het voorzienbare verlies van onderhanden projecten. De voorziening voor onrendabele investeringen wordt per project bepaald. Normaliter wordt de voorziening onrendabele top in mindering gebracht op de investeringen. Indien de onrendabele top hoger is dan de investeringen tot en met 2010 wordt het resterende deel van de voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

### *Latente belastingvorderingen en latente verplichtingen*

Latente belastingvorderingen en latente 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 latente 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 en latente verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Talis daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

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

## Langlopende schulden

### *Langlopende leningen*

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Leningen die zijn aangetrokken binnen het Dynamische Kostprijs huursysteem (klimleningen) worden niet afgelost zolang de bijbehorende exploitaties van de activa voorgerecalculeerde exploitatieverliezen



opleveren. Gedurende deze periode worden de leningen jaarlijks met een vooraf bepaald bedrag verhoogd.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. 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.

## **Overige activa en passiva**

### *Overige activa en passiva*

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Niet opgenomen vakantiedagen zijn als overlopende passiva in de balans opgenomen.

### *Grondslagen voor resultaatbepaling*

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de in de toelichting op de balans vermelde grondslagen voor balanswaardering. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt, waar mogelijk, de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## **Bedrijfsopbrengsten**

### *Huren*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2010 bedroeg dit maximum op corporatieniveau 1,2%. Over 2010 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage dat Talis hanteerde 1,1%. In het volkshuisvestingsverslag is een toelichting gegeven op het huurbeleid.

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (exclusief vergoedingen voor leveringen en diensten) na aftrek van huurderwing.

### *Vergoedingen*

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto huurprijs) voor leveringen en diensten zoals warmtelevering, schoonmaken, verlichting gemeenschappelijke ruimten en glasassurantie en dergelijke na aftrek van gedeerde vergoedingen. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde dan wel werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

### *Overheidsbijdragen*

De overheidsbijdragen bestaan uit BWS-subsidies. Verwezen wordt naar het onderdeel 'te vorderen BWS subsidies'.

### *Verkoop onroerende zaken*

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de verkoopkosten (bestaand bezit) of de vervaardigingspijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van leveren (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

### *Projectopbrengsten en projectkosten*

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

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. 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 aan 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.

### *Geactiveerde kosten eigen bedrijf*

Hieronder worden de toegerekende kosten van de eigen werkorganisatie aan investeringen in materiële vaste activa opgenomen.

### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Hieronder worden onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud en de opbrengsten uit het servicefonds.

## **Bedrijfslasten**

### *Afschrijvingen op materiële vaste activa*

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijging of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

### *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

### *Personeelskosten*

Hieronder zijn de salarissen, sociale lasten en pensioenpremies van de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen. Tevens zijn hieronder opgenomen de kosten van tijdelijk personeel en uitzendkrachten en ontvangen uitkeringen van sociale verzekeringswetten. In de post salarissen is rekening gehouden met verplichtingen uit hoofde van niet opgenomen vakantiedagen.

### *Pensioenen*

Talis heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioen bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Dit toegezegd pensioen is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Talis op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Talis geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Talis heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### *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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### *Overige bedrijfskosten*

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de normale bedrijfsuitvoering. Het betreft hier belastingen en verzekeringen, huisvestingskosten, algemene kosten en kosten die samenhangen met de levering van goederen en diensten.

## Financiële baten en lasten

### *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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar 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.

### *Vennootschapsbelasting*

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-afrekbare 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.

Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

### *Resultaat deelnemingen*

Het resultaat op deelnemingen betreft het aandeel in de winst respectievelijk het verlies uit de deelnemingen en de overige vergoedingen uit deelnemingen.

### *Financiële instrumenten*

Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

- *Renterisico*

Talis loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige

stige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Talis risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

- Hedge accounting

Talis waardeert haar interest derivaten tegen kostprijs. Dit betekent dat de interest derivaten bij eerste opname over het algemeen worden opgenomen tegen nul in de balans. Indien op balansmoment de marktwaarde van het interest derivaat beneden kostprijs is, wordt er voor dat verschil een voorziening gevormd via de winst- en verliesrekening, tenzij het kostprijs-hedge-accounting model wordt toegepast.

Bij het toepassen van het kostprijs-hedge-accounting model, 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 als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Het mogelijke ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Om het kostprijs-hedge-accounting model toe te passen, voldoet Talis aan de vereisten van hedge documentatie en effectiviteitstesting zoals die in RJ 290 uiteen zijn gezet.

Talis past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vast rentende schulden. Eveneens past Talis kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die het rente risico op toekomstige financiering afdekken.

#### *Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling*

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. 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.

#### *Materiële vaste activa*

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Talis. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer, waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Talis binnen de sector gangbare uitgangspunten.

#### *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 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.

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

#### *Verwerking fiscaliteit*

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Talis een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2010 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Vormen van fiscale onderhoudsvoorziening.
- Vormen van pensioenvoorziening

Dientengevolge kan de fiscale last over 2010 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

#### *Kasstroomoverzicht*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, 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 onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. 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 van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

## 8.5 Toelichting op de balans per 31 december 2010 (alle bedragen x € 1.000,-)

### ACTIVA

1	MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2010	31-12-2009
1.1	Onroerende en roerende goederen in exploitatie	631.607	564.740
1.2	Onroerende en roerende goederen verkoop onder voorwaarden	13.854	4.787
1.3	Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling	12.713	24.858
1.4	Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.932	4.690
		<u>633.106</u>	<u>599.075</u>

1.1 Onroerende en roerende goederen in exploitatie			
Het verloop is als volgt:			
Bedrijfswaarde 31 december 2009			564.740
Investeringen 2010 in bestaand bezit			3.712
			<u>568.452</u>
<i>Subtotaal</i>			-----
Mutatie actuele waarde			36.171
			<u>604.623</u>
<b>In exploitatie genomen:</b>	<b>Investering</b>	<b>Onrendabel top</b>	
137 woningen Hessenberg	34.269	-16.736	17.533
52 woningen en MOG Kraanvogel	8.635	-4.080	4.555
47 woningen Huurlingsedam	9.709	-4.813	4.896
	-----	-----	-----
	52.613	-25.629	26.984
			<u>631.607</u>
<b>Bedrijfswaarde 31 december 2010</b>			<u><u>631.607</u></u>

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde met € 36,2 miljoen gemuteerd. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening. De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt € 148 miljoen.

<b>1.2 Onroerende en roerende goederen verkoop onder voorwaarden</b>	
	31-12-2009
Waarde 31 december 2009	4.787
Terugkoop	163
Doorverkoop	-163
Waardemutatie	-282
Mutatie verkoop bestaand bezit	383
Mutatie nieuwbouw	8.966
	<hr/>
<b>Waarde 31 december 2010</b>	<b>13.854</b>
	<hr/> <hr/>

Nieuw in de waardering zijn opgenomen drie woningen uit het bestaand bezit die verkocht zijn via Koopgarant. Daarnaast is het nieuwbouwproject Huurlingsedam fase 1 opgeleverd en gewaardeerd. De woningen zijn per balansdatum gewaardeerd tegen 75% van de getaxeerde leegwaarde.

<b>1.3 Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling</b>	
	31-12-2010
Boekwaarde 31 december 2009	81.887
Investeringen 2010	24.807
	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	<i>106.694</i>
	<hr/>
In exploitatie genomen complexen	-52.613
Naar voorraden	-1.854
Onroerende en roerende goederen Verkoop onder Voorwaarden	-10.216
Naar onderhanden werk	-236
	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	<i>41.775</i>
	<hr/>
Voorziening onrendabele investeringen	-29.062
	<hr/>
<b>Boekwaarde 31 december 2010</b>	<b>12.713</b>
	<hr/> <hr/>



<b>Voorziening onrendabele investeringen</b>	
Beschikbaar per 1 januari	101.018
Naar voorraad	-566
<i>Subtotaal</i>	<i>100.452</i>
Dotatie	17.926
<i>Subtotaal</i>	<i>118.378</i>
Vrijval	-21.332
<i>Subtotaal</i>	<i>97.046</i>
Ottrekking 2010	-38.153
<b>Beschikbaar per 31 december</b>	<b>58.893</b>

<b>Specificatie</b>	<b>Onrendabele investering</b>	<b>Gepresenteerd onder Materiële vaste activa</b>	<b>Gepresenteerd onder Voorzieningen</b>
Circusterrein, 35 woningen	3.203	3.203	-
Vlek 23, 51 woningen	3.555	121	3.434
Waalborg Hoefsestraat MOG	63	63	-
Elsthof fase 1 en 2	8.039	2.737	5.302
Hof van Achterlo, 28 woningen	2.024	2.024	-
Huurlingsedam 2e fase, 61 woningen	5.757	4	5.753
Sperwerstraat, 16 woningen	1.228	1.039	189
Zesweg, 50 woningen	4.655	1.134	3.521
Spoorstraat, 112 woningen	1.167	1.167	-
Prins Maurits, 71 woningen	3.475	552	2.923
Dobbelman Castella, 60 woningen	5.554	2.2390	3.163
Passerot	717	717	-
Marialaan Novio, 45 woningen	4.077	4.077	-
Nieuwe voorstad, 145 woningen en MOG	14.751	9.834	4.918
<i>Subtotaal</i>	<i>58.265</i>	<i>29.062</i>	<i>29.203</i>
Huurlingsedam, 75 woningen ( <i>Koopgarant</i> )	628	-	628
<b>Totaal</b>	<b>58.893</b>	<b>29.062</b>	<b>29.832</b>

<b>1.4 Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Kantoorpanden	1.597	1.911
Installaties panden	46	176
Inventarissen	308	336
Vervoermiddelen	110	236
Automatisering	2.871	2.031
<b>Totaal</b>	<b>4.932</b>	<b>4.690</b>

Deze vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Talis.

<b>Het verloop van de waarde van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:</b>	
1 januari 2010	
Verkrijgingsprijzen	10.470
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.780
	<hr/>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2010</i>	<i>4.690</i>
	<hr/>
Mutaties 2010	
Investeringsprijzen <sup>1</sup>	1.341
Afschrijvingen	-1.099
	<hr/>
<i>Totaal mutaties 2010</i>	<i>-242</i>
	<hr/>
31 december 2010	
Verkrijgingsprijzen	11.049
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.117
	<hr/>
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>4.932</b>
	<hr/> <hr/>
<sup>1</sup> De investeringen betreffen hoofdzakelijk investeringen in automatisering.	

<b>2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
2.1 Belegde geldmiddelen	1.154	1.154
2.2 Deelnemingen	18	18
2.3 Te vorderen BWS-subsidies	1.049	1.145
2.4 Belastinglatentie disagio langlopende leningen	1.011	1.193
<b>Totaal</b>	<b>3.232</b>	<b>3.510</b>

<b>2.1 Belegde geldmiddelen</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Wooninvesteringsfonds	1.093	1.093
Leningen u/g	61	61
<b>Totaal</b>	<b>1.154</b>	<b>1.154</b>

#### *Wooninvesteringsfonds*

Talis participeert met twee certificaten in het Wooninvesteringsfonds. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koopt van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. De woningen worden vervolgens door het Fonds verkocht. Het betreft hier een achtergestelde lening met een onbeperkte looptijd. Aflossing zal uitsluitend geschieden als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop uitoefent. De rente bedraagt 4,5% en zal niet worden herzien gedurende de looptijd.

#### *Leningen u/g*

Talis heeft aan de stichting WoonBench twee leningen verstrekt van totaal € 61.000 voor de financiering van haar activiteiten.

<b>2.2 Deelnemingen</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Talis BV	-	-
Talis FBI BV	18	18
	<b>18</b>	<b>18</b>

#### *Talis BV*

Betreft de overgenomen aandelen van de voormalige Stichting tot Steun van Woningvereniging Kolping. De aandelen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

#### *Talis FBI BV*

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

### 2.3 Te vorderen BWS-subsidies

Het verloop is als volgt:	31-12-2010	31-12-2009
Stand per 31 december 2009	1.145	1.398
Herberekening 10-jaren renteconversie	185	-
Onttrekking ten gunste van de exploitatierekening	-333	-337
Rentetoevoeging	52	84
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand per 31 december 2010</b>	<b>1.049</b>	<b>1.145</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 2.4 Belastinglatentie disagio langlopende leningen

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale en nominale waardering van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2010 € 3.968.000,-. De fiscale claim hierop bedraagt € 1.011.000,-.

Het verloop van de disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2010	4.680
Onttrekking ten gunste van de exploitatierekening	-712
	<hr/>
<b>Stand per 31 december 2010</b>	<b>3.968</b>
	<hr/> <hr/>

### VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2010	31-12-2009
3 Voorraden	11.363	13.173
4 Debiteuren	2.178	2.227
5 Latente belastingvordering	3.299	2.776
6 Overlopende activa	3.429	2.272
7 Liquide middelen	7.072	2.506
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>27.296</b>	<b>29.300</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 3 VOORRADEN

	31-12-2010	31-12-2009
Onderhoudsmaterialen in magazijn en in auto's.	119	89

### 3.1 Te verkopen objecten

De specificatie is als volgt:	Boekwaarde per 31-12-2010	Afwaardering lagere marktwaarde	Waarde per 31-12-2010
<b>Totaal</b>	<b>19.549</b>	<b>-8.569</b>	<b>10.980</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Onder te verkopen objecten zijn opgenomen de panden Benzo van Schaik, Metterswane, Neboklooster, Beuningse Steeg en een woning aan de Kempenerstraat.

### 3.2 Afwaardering lagere marktwaarde

Beschikbaar per 1 januari	4.640
Vanuit materiele vaste activa	566
Dotatie	3.363
	<hr/>
<b>Beschikbaar per 31 december</b>	<b>8.569</b>
	<hr/> <hr/>

### 3.3 Onderhanden werk

Het verloop is als volgt:			31-12-2010
Onderhanden werk per 31 december 2009			28
Investeringen 2010			236
Ontvangen termijnen 2010			-
Resultaat nieuwbouw 2010			-
			<hr/>
<b>Saldo 31-12-2010</b>			<b>264</b>
			<hr/> <hr/>
Betreft projecten:	Investering	Ontvangen termijnen	Saldo
<b>Elsthoof</b>	<b>241</b>	-	<b>241</b>
<b>Prins Maurits</b>	<b>23</b>	-	<b>23</b>
			<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>264</b>		<b>264</b>
			<hr/> <hr/>

### 4 DEBITEUREN

De specificatie is als volgt:	31-12-2010	31-12-2009
Zittende huurders	1.692	1.759
Vertrokken huurders	583	685
Voorziening dubieuze vorderingen	-768	-598
	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<i>1.507</i>	<i>1.846</i>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Overige debiteuren	671	381
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo debiteuren</b>	<b>2.178</b>	<b>2.227</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### *Voorziening dubieuze vorderingen*

Voor de vorderingen op huidige en vertrokken huurders is een voorziening gevormd. De hoogte van de voorziening is volgens statische benadering vastgesteld.

<b>Voorziening dubieuze vorderingen</b>		
Het verloop is als volgt:	31-12-2010	31-12-2009
Stand per 31 december 2009	598	917
Onttrekkingen	-717	-752
Dotatie	887	433
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand per 31 december 2010</b>	<b>768</b>	<b>598</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>Overige debiteuren</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Rekening-courant verhoudingen	214	171
Diversen	457	210
	<hr/>	<hr/>
	<b>671</b>	<b>381</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## **5 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN**

Betreft de vordering op de belastingdienst met betrekking tot het compensabele verlies over 2008 tot en met 2010. De vordering zal worden verrekend met toekomstige fiscale winsten.

Indien het vastgoed zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt de belastinglatentie € 148 miljoen. Talis is in staat door middel van nieuwbouw de afwikkeling van deze latentie over het vastgoed oneindig naar de toekomst te schuiven.

<b>6 OVERLOPENDE ACTIVA</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Te ontvangen rente leningen u/g	71	51
Vooruitbetaalde rente	-	393
Te verrekening aanpassingen	-	97
Te vorderen inzake verzekeringen	4	2
Suppletie omzetbelasting 2007 tot en met 2010	1.816	473
Te vorderen inzake bijdragen	97	99
Restitutie servicekosten	-	348
Diversen	1.441	809
	<hr/>	<hr/>
	<b>3.429</b>	<b>2.272</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>7 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
<b>Direct opvraagbaar</b>	<b>7.027</b>	<b>2.506</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## PASSIVA

8 OVERIGE RESERVE		
	31-12-2010	31-12-2009
Stand begin boekjaar	201.994	258.718
Resultaat boekjaar	65.852	-56.774
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>267.796</b>	<b>201.944</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9 TE EGALISEREN BSW-SUBSIDIES		
Het verloop is als volgt:	31-12-2010	31-12-2009
Stand begin boekjaar	1.145	1.398
Herberekening 10-jaren renteconversie	185	-
Rentetoevoeging	52	85
Ontvangst	-333	-338
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>1.049</b>	<b>1.145</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10 VOORZIENINGEN		
	Onrendabele investeringen	Latente belastingen
1 januari 2010	49.222	7.898
Toevoeging	628	4.709
Onttrekking	20.018	229
	<hr/>	<hr/>
Mutaties 2010	19.390	4.480
	<hr/>	<hr/>
<b>31 december 2010</b>	<b>29.832</b>	<b>12.378</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De voorziening Onrendabele investeringen wordt nader toegelicht bij §1.3 *Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling* en §3.1 *Te verkopen objecten*.

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van het planmatig onderhoud en de pensioenvoorziening. Daarnaast is er in 2010 een belastinglatentie gevormd voor de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen die Talis de komende vijf jaar verwacht te verkopen.

<b>11 LENINGEN</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Leningen overheid	27.054	33.077
Leningen kredietinstellingen	292.359	288.636
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	13.835	10.005
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>333.248</b>	<b>331.718</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

<b>Het verloop van de leningenportefeuille is als volgt:</b>		
Saldo per 1 januari 2010	341.933	
Bij: nieuwe leningen	31.500	
Bij: nieuwe kasgeldleningen	0	
	<u>          </u>	
<i>Subtotaal</i>	<i>31.500</i>	
Af: vervroegde aflossing leningen overheid	-	
Af: vervroegde aflossing leningen kredietinstellingen	-	
Af: aflossingen	22.875	
Af: aflossingen kasgeldleningen	-	
	<u>          </u>	
<i>Subtotaal</i>	<i>22.875</i>	
<b>Saldo per 31 december 2010</b>	<b>350.558</b>	
	<u>          </u>	

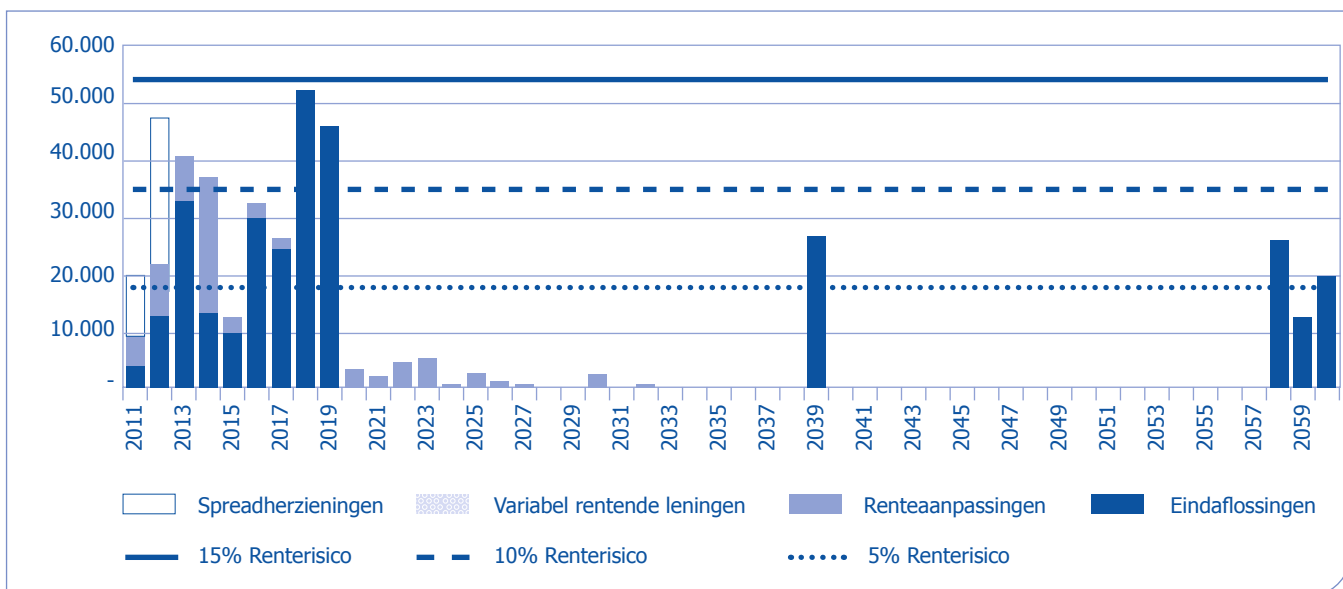
<b>De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
Looptijd	< 5 jaar	< 5 jaar
– Leningen overheid	2.191	8.702
– Leningen kredietinstellingen	96.943	100.850
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>99.134</b>	<b>109.552</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

<b>Terugkoopverplichting VOV</b>		
	31-12-2010	
Terugkoopverplichting 1 januari 2010	10.005	
Terugkoopverplichting ontstaan bij facturering	3.834	
Wijziging in verband met waardemutatie woningen	-4	
	<u>          </u>	
<b>Terugkoopverplichting per 31 december 2010</b>	<b>13.835</b>	
	<u>          </u>	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2011 bedraagt € 31,1 miljoen.

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 13,4 miljoen (2009: 29,5 miljoen). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde. Op basis van de vigerende leningscontracten, met uitzondering van de roll-over leningen, zien de vervalkalender en daarmee de renterisico's er als volgt uit.





Het renterisico in 2011 is € 45,5 miljoen, waarvan 25,5 miljoen reeds afgedekt is. De gewogen gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 4,42% (200: 4,59%)

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
	31-12-2010	31-12-2009
12 Crediteuren	6.495	4.463
13 Waarborgsommen	37	26
14 Schulden aan kredietinstellingen	1.610	4.402
15 Overlopende passiva	41.187	29.952
<b>Totaal</b>	<b>49.329</b>	<b>38.843</b>

	31-12-2010	31-12-2009
14 Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2010	31-12-2009
Rekening-couranten	<b>1.610</b>	<b>4.402</b>

	31-12-2010	31-12-2009
15 Overlopende passiva	31-12-2010	31-12-2009
Niet vervallen rente per 31 december	5.499	5.833
Kortlopend deel langlopende schulden	31.145	20.219
Vooruit ontvangen huur	827	745
Huurtoeslag	582	612
Loonheffing en Sociale lasten	295	295
Vakantiedagenverplichting	413	391
Omzetbelasting	367	589
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
Diversen	653	268
Restitutie servicekosten	408	-
	<b>41.189</b>	<b>29.952</b>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

### *Obligo aan de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Dit betreft het obligo aan de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van de door het Fonds geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het Fonds te dekken. Eind 2010 bedroeg het obligo € 13,2 miljoen.

### *Niet vervallen termijn van aaneemsommen*

Per balansdatum is Talis verplichtingen aangegaan met betrekking tot de realisatie van nieuwbouwprojecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn als volgt:

<b>De belangrijkste verplichtingen zijn als volgt (alle bedragen x € 1 miljoen)</b>	
Nieuwe Voorstad	19,4
Noviosector	10,8
Circusterrein	2,1
Kinderdorp Neerbosch	1,3
Vlek 23	6,8
Huurlingsedam	14,2
Sperwestraat	4,0
Prins Maurits	10,2
Castella	11,3
Elsthof (fase 1)	14,6
Tuin van Woezik	5,9
<b>Totaal</b>	<b>100,6</b>

### *Leningen*

In 2010 is een leningcontract afgesloten van € 25,5 miljoen waarvan de storting plaatsvindt in 2011. Voor een lening groot € 22 miljoen heeft de kredietverstrekker hypothecaire zekerheid bedongen. Het betreft de niet borgbare woningen in het project Hessenberg. Van deze € 22 miljoen is € 15 miljoen gestort.

Het complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten is 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.

### *Garanties*

- Strukton Delta B.V. inzake project 145 appartementen Nieuwe Voorstad van respectievelijk € 840.782,- en € 1.002.734,-
- Giesbers-Arnhem Bouw B.V. inzake project 28 appartementen Achterlo Wijchen ad € 500.000,-
- Opleveringsgarantie verkrijgers koopwoningen inzake project Huurlingsedam ad € 283.150,-
- Novio Noord BV contragarantie ad € 431.000,-.

- Brabantse Poort Nijmegen BV voor de huur van kantoorruimte ad € 22.575,-.
- Garantie voor koper woning Stijl6 € 10.000,-
- Waarborg voor het aandeel van Talis (50%) voor de voortzetting van de activiteiten van Novio Noord B.V.

#### *Contracten ( Lange termijn )*

- Technisch Applicatiebeheer SAP Getronics PinkRocade Nederland BV met een looptijd tot 31 januari 2011 € 382.540,-.
- Werkplek beheer Getronics PinkRocade Nederland BV met een looptijd tot 1 juni 2011 € 45.876,-.
- Contract SAP Functioneel Applicatiebeheer met MyBrand Consultancy B.V. met een looptijd tot 1 juli 2011 ad € 221.800,-.

#### *Claims*

- Portiuncula  
Het project Portiuncula is door de aannemer te laat opgeleverd. Het geschil is voorgelegd bij de Raad van Arbitrage voor de bouw. Deze claim kan oplopen tot maximaal € 2 miljoen.
- Veste Brakkestein  
Het project Veste Brakkestein is eind 2008 opgeleverd. Met een van de onderaannemers is een geschil ontstaan over de vertraging in de uitvoering en de voortijdige beëindiging van de werkzaamheden. Het geschil is voorgelegd aan de Raad van Arbitrage voor de bouw. De omvang van de claim kan nog niet worden ingeschat.
- Achtervang  
Talis vervult bij twee projecten een achtervangfunctie. Indien de projectontwikkelaar er niet in slaagt de woningen te verkopen dan heeft Talis de verplichting deze woningen te kopen. Het betreffen 35 woningen uit het project Noviosector te Nijmegen en 15 woningen uit het project Tuin van Woezik te Wijchen.

#### *Vereveningsbijdrage*

In de samenwerkingsovereenkomst 'herontwikkeling centrale zones Hatert' d.d. 17 november 2005 tussen Portaal en Talis zijn afspraken vastgelegd over de financiële verrekeningen in verband met de verschillen in de door beide partijen te realiseren woningbouw in de projecten Stijl6 en Circusterrein. De bijdrage die Talis in dit kader moet ontvangen kan worden bepaald na realisatie van de betreffende projecten.

#### *Financiële instrumenten*

Talis beschikt over een treasury-statuut. In het statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijd risico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door gebruik te maken van verscheidene derivaten zoals rente swaps en forward starting swaps.

Eind 2010 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 9,3 miljoen.

#### 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 steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

### 8.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2009 (alle bedragen x € 1.000,-)

#### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 HUREN		
	2010	2009
1.1 Te ontvangen netto huur	74.093	71.234
1.2 Huurderving	-899	-607
<b>Totaal</b>	<b>73.194</b>	<b>70.627</b>

1.1 Te ontvangen netto huur		
	2010	2009
Woningen en woongebouwen	72.546	69.739
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.547	1.495
<b>Totaal</b>	<b>74.093</b>	<b>71.234</b>

De toename van de te ontvangen netto huur kan worden verklaard door de algemene huurverhoging, huurharmonisatie en toevoeging van woningen door nieuwbouw. Daar staat tegenover dat de huuropbrengst is afgenomen door verkoop van woningen.

Analyse van de huurstijging:		
– Algemene huurverhoging	1.242	1.316
– Toevoeging nieuwbouwwoningen	1.500	815
– Huurharmonisatie en verbeteringen	242	193
– Woningverkopen	-125	-101
	<b>2.859</b>	<b>2.223</b>

2 VERGOEDINGEN		
	2010	2009
<b>Overige goederen, leveringen en diensten</b>	<b>5.674</b>	<b>5.984</b>

De betreffende kosten zijn opgenomen onder punt 14 *Overige bedrijfslasten*.

<b>3 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
	2010	2009
Besluit Woninggebonden Subsidies	331	346
Jaarlijkse bijdrage medisch aanpassingen	-	16
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>331</b>	<b>362</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>4 VERKOOP ONROERENDE ZAKEN</b>		
	2010	2009
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.892	6.429
Verkoopkosten	-273	-123
	<hr/>	<hr/>
<b>Verkoopresultaat bestaand bezit</b>	<b>6.619</b>	<b>6.306</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### *Bestaand bezit*

In 2010 zijn in totaal 51 woningen (2009: 45) en 1 garage uit het bestaande bezit verkocht. Van dit totaal zijn 3 woningen via het principe van Koopgarant verkocht. Talis verwacht de komende vijf jaar 600 woningen te verkopen. Voor een overzicht van de gemiddelde opbrengsten wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsverslag, onderdeel 3.1.6 Cijfers en tabellen woningen.

<b>5 GEACTIVEERDE KOSTEN EIGEN BEDRIJF</b>		
	2010	2009
<b>Vorbereiding en toezicht nieuwbouw</b>	<b>435</b>	<b>526</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dit betreft toegerekende kosten van de eigen organisatie en extern projectmanagement aan investeringen in materiële vaste activa, zoals voorbereiding- en toezichtkosten nieuwbouw en renovatieprojecten.

<b>6 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
	2010	2009
Diensten interne aannemerij	344	321
Administratieve dienstverlening	348	349
Interne doorberekening in de servicekosten	299	243
Technische dienstverlening	4	1
Naheffing omzetbelasting	1.036	511
Diversen	629	464
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>2.660</b>	<b>1.889</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## BEDRIJFSLASTEN

7 AFSCHRIJVING ACTIVA TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
	2010	2009
<b>Totaal</b>	<b>1.099</b>	<b>637</b>

8 OVERIGE WAARDEVERANDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA		
	2010	2009
Onrendabele investeringen	-4.504	49.578
Overige waardeveranderingen	-8.791	1.529
Afwaardering roerende goederen ten dienste van	-	4.569
<b>Totaal</b>	<b>-13.295</b>	<b>55.676</b>

De post onrendabele investeringen betreft de toekomstige voorzienbare verliezen op projecten in ontwikkeling van huurwoningen.

<b>Toegevoegd aan voorziening onrendabele investering</b>	2010	2009
– Dobbelman Atelier Slak/SWON huur	-	341
– 52 huurwoningen Kraanvogel en ontmoetingsruimte	-	430
– 6 huurwoningen de Geer	-	16
– 108 huurwoningen Huurlingsedam	-	532
– 96 huurwoningen Elsthof; 1 MOG; 1 BOG en ontmoetingsruimte	-	15.435
– 29 huurwoningen Brakkenstein/Kalorama (aanvullend)	-	956
– 75 koopwoningen Huurlingsedam (KoopGarant)	-	120
– 28 koopwoningen Cort van der Lindenstraat (Koopgarant)	-	15
– 60 huurwoningen Dobbelman Castella	-	6.845
– 35 huurwoningen Circusterrein	-	3.563
– 146 huurwoningen Marialaan Nieuwe voorstad	-	15.787
– 45 huurwoningen Marialaan Novio	-	4.283
– 28 huurwoningen Hof van Achterlo	-	2.438
– 33 huurwoningen Groenestraat	-	86
– 24 huurwoningen Lindenstraat/Martensterrein	-	273
– MOG Nieuwe Voorstad	180	-
– 50 huurwoningen Tuin van Woezik	3.910	-
– MOG Waalborg Hoefsestraat	63	-
– 71 huurwoningen Prins Maurits	3.475	-
– 51 huurwoningen Vlek 23	3.555	-
– 15 woningen Koopgarant Huurlingsedam	628	-
<i>Subtotaal</i>	<i>11.811</i>	<i>51.120</i>

<b>Vrijval van de voorziening onrendabele investering</b>	2010	2009
– 27 woningen Koopgarant Cort van der Lindenstraat	-	87
– 66 huurwoningen De Kapucijn	-	165
– 16 huurwoningen Sperwerstraat	-	271
– 139 huurwoningen Hessenberg	-	1.019
– 46 huurwoningen en MOG Elsthof fase 2	6.487	-
– 50 huurwoningen Elsthof fase 2	908	-
– 60 huurwoningen en MOG Castella	2.590	-
– 35 huurwoningen Circusterrein	360	-
– 145 huurwoningen Nieuwe Voorstad	1.216	-
– 45 huurwoningen Noviosector	206	-
– 28 huurwoningen Hof van Achterlo	415	-
– 52 huurwoningen en MOG Kraanvogel	432	-
– 139 huurwoningen Hessenberg	311	-
– 108 huurwoningen Huurlingsedam	906	-
– 60 woningen Koopgarant Huurlingsedam	2.484	-
<i>Subtotaal</i>	<i>16.315</i>	<i>1.542</i>
<b>Totaal</b>	<b>-4.504</b>	<b>49.578</b>

De post overige waardeveranderingen betreft de afwaarderingen van projecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen en enkele nagekomen investeringen.

<b>Toegevoegd aan voorziening onrendabele investering</b>	2010	2009
– Spoorstraat 4-6	353	813
– Tuin van Woezik (Trivium)	-	745
– Passerot Wijchen	3	110
<i>Subtotaal</i>	<i>356</i>	<i>1.668</i>
Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
– BeuningseSteeg	-	-139
– Groenestraat	-3.130	-139
– De Kapucijn	-6.017	-139
<i>Subtotaal</i>	<i>-9.147</i>	<i>1.529</i>
<b>Totaal</b>	<b>-8.791</b>	<b>1.529</b>

Hieronder wordt de afwaardering van projecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen kort toegelicht:

#### *Spoorstraat*

Een aantal jaren geleden heeft Talis deze grondpositie verworven. De geplande bouwhoogte van de nieuwbouw is zodanig dat de radar van Defensie in Volkel mogelijk wordt gestoord. Als gevolg van deze problematiek loopt dit project vertraging op.

#### *Passerot*

De ontwikkeling van dit project is voorlopig stopgezet.

De afwaardering van deze projecten heeft plaatsgevonden op basis van een taxatie door een onafhankelijke makelaar.

De projecten Groenestraat en Kapucijn gaan niet door. De contractuele verplichtingen zijn in 2010 vervallen.

<b>9 PERSONEELSKOSTEN</b>		
	2010	2009
Lonen en salarissen	6.122	5.914
Sociale lasten	834	762
Pensioenpremie	1.170	1.148
Overige personeelslasten	2.836	3.609
<b>Totaal</b>	<b>10.962</b>	<b>11.433</b>

De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per fte € 60.600 (2009: € 60.300). De toename van de gemiddelde loonsom (0,50%) wordt voornamelijk veroorzaakt door de algemene salarisverhoging, de periodieke verhogingen en pensioenpremies. In de overige personele lasten van 2009 is een incidentele post in het kader van outplacement opgenomen. Dit is de belangrijkste oorzaak voor de lagere personele lasten.

<b>10 LASTEN ONDERHOUD</b>		
	2010	2009
Dagelijks onderhoud	6.561	7.894
Portefeuille beleid	726	924
Leefbaarheidsmaatregelen	1.197	1.282
Planmatig onderhoud	12.603	12.273
Bijdrage onderhoudsfonds VvE	450	249
<b>Totaal</b>	<b>21.537</b>	<b>22.622</b>

Voor een nadere toelichting op de onderhoudslasten wordt verwezen naar §3.1.3 *Kwaliteit van de woningen*.



<b>11 BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>		
	2010	2009
Mutaties in taxatiewaarde van verkoopvoorraad	3.363	1.040
	_____	_____
<b>Totaal</b>	<b>3.363</b>	<b>1.040</b>
	=====	=====

Talis heeft besloten om de verdere ontwikkeling van deze projecten te stoppen omdat de realisatie van deze projecten financieel niet haalbaar is. In 2011 wordt het vastgoed van deze projecten verkocht. De afwaardering is bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke makelaar.

<b>12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</b>		
	2010	2009
Toegevoegd aan voorziening onrendabele investering		
Benzo van Schaick	153	253
Neboklooster	1.443	245
Metterswane	1.347	542
Beuningse Steeg	420	-
	_____	_____
<b>Totaal</b>	<b>3.363</b>	<b>1.040</b>
	=====	=====

<b>12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</b>		
	2010	2009
Servicekosten (zie onderdeel 2: <i>Vergoedingen</i> )	5.674	5.984
Belastingen	5.203	5.380
Autokosten	102	97
Huisvestingskosten	626	610
Automatiseringskosten	1.176	1.351
Algemene beheer- en administratiekosten	2.936	2.910
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	887	433
Assurantiepremie	262	319
Bijdrage Wijkactieplan ( WAP Hatert )	-	199
Overige bedrijfslasten	993	326
	_____	_____
<b>Totaal</b>	<b>17.859</b>	<b>17.609</b>
	=====	=====

#### *Algemene beheer- en administratiekosten*

Hieronder worden ondermeer verantwoord telefoon- en portiekosten, drukwerk en kantoorbenodigdheden, contributie, abonnementen, advieskosten, bijdrage aan Enserve en public relations.

### Accountantshonoraria

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

	2010	2009
Controle van de jaarrekening	66	77
Andere controlewerkzaamheden	26	23
Fiscale advisering	123	126
Andere niet-controlediensten	5	9
<b>Totaal</b>	<b>220</b>	<b>235</b>

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

<b>13 RENTEBATEN EN RENTELASTEN</b>		
	2010	2009
Rente financiële vaste activa	49	55
Rente BWS	52	57
Geactiveerde rente materiële vaste activa	1.614	3.110
Rente liquide middelen	28	239
Overige rentebaten	-	28
<i>Totaal rentebaten</i>	<i>1.743</i>	<i>3.489</i>
Rente langlopende schulden	15.774	16.057
Rente kortlopende schulden	51	-
Rente BWS	52	57
<i>Totaal rentelasten</i>	<i>15.877</i>	<i>16.114</i>
<b>Saldo rentebaten en rentelasten</b>	<b>14.134</b>	<b>12.625</b>

<b>14 VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>		
	2010	2009
Compensabel verlies	523	1.950
Mutatie actieve belasting latente disagio	-182	703
Mutatie passieve belasting latente onderhoudsvoorziening, verkopen en pensioenvoorziening	-4.479	-4.659
<b>Totaal</b>	<b>-4.138</b>	<b>-2.006</b>

<b>Specifiek belastbaar bedrag</b>	2010	2009
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	33.254	-35.948
Bijzondere waardeverminderingen MVA	-16.424	50.294
Bijzondere waardeverminderingen vlottende activa	3.363	-
Afschrijvingen	48	11
Investeringen/verbeteringen	2.144	480
Dotatie onderhoudsvoorziening	-12.078	-12.276
Verkoopopbrengst Koopgarant	371	-
Incidentele verschillen	-855	-1.000
Fiscale pensioenvoorziening	145	-145
Vrijval fiscale disagio	-712	-2.756
Vorming HIR verkoop woningen	-7.000	-6.306
Energie investeringsaftrek	-397	-
Gemengde kosten	23	-
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>	<i>-31.372</i>	<i>28.302</i>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>1.882</b>	<b>-7.646</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer 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.

**18 MUTATIE REËLE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	2010	2009
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	565	15
Waardemutatie bestaand bezit	36.171	-18.835
<b>Totaal</b>	<b>36.736</b>	<b>-18.820</b>

De mutatie reële waarde materiële vaste activa kan als volgt worden verklaard:

	2010	2009
<b>Jaarresultaat</b>		
– Mutaties in de bedrijfswaarde van de m.v.a.	-44.872	-27.484
– Effect contante waarde en restant levensduur	33.333	33.351
	<u>-11.539</u>	<u>5.867</u>
	-----	-----
<b>Gevolgen van nadere interne inschattingen beleidsparamaters en uitgangspunten</b>		
– In de huurprijscomponent	-4.668	7.231
– In de onderhoudslasten	18.299	-21.950
– In de overige lasten	-499	17.075
– In de levensduur	-8.878	10.457
– In de restwaarde-inschatting	-2.857	-8.163
– In de voorgenomen (des)investeringen	20.946	5.800
– In de inflatie	-4.400	-36.990
– Overige mutaties	-137	170
– Incidentele investeringen	-3.712	-5.568
– Disconteringsvoet	44.219	-
	<u>58.313</u>	<u>-31.938</u>
	-----	-----
<b>Gevolgen van mutaties in het bezit</b>		
– Aangekocht bezit	-472	-1.340
– verkocht bezit	5.921	-747
	<u>5.449</u>	<u>-2.087</u>
	-----	-----
<b>Rentabiliteitswaardecorrectie</b>		
– Invloed nieuwe leningen	1.349	13.058
– Aflossingen	-	-324
– Renteconversies	-1.396	161
– Autonome mutatie	-3.298	-3.572
– Vermogenskostenvoet	-12.707	-
	<u>-16.052</u>	<u>9.323</u>
	-----	-----
<b>Totaal mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>	<b>36.171</b>	<b>-18.835</b>

## **Mutatie jaarresultaat**

Mutaties worden veroorzaakt door het wegvallen van een exploitatie jaar (2010) en het feit dat de kasstromen van 2011 en verder een jaar minder contant worden gemaakt.

### *Mutatie beleidsparameters en uitgangspunten*

- Onderhoud
  - Forse daling van dagelijks onderhoud

### Overige lasten

- Voornamelijk bezuiniging op de post leefbaarheid
- Lagere restwaarde door lagere taxatiewaardes woningen
- Levensduurverlenging door nieuwbouw en het toepassen van minimaal 10-jaar exploitatie

### Voorgenomen (des)investeringen

- Meer verkopen ingerekend door gebruik te maken van verkoopvarianten

### Disconteringsvoet

- De disconteringsvoet is aangepast van 6% naar 5,25%. Voor de bedrijfswaarde heeft dit een positief effect van € 44,2 miljoen.

### *Mutatie rentabiliteitswaarde correctie*

De disconteringsvoet voor de leningen is aangepast van 6% naar 5,25%. Dit heeft een negatief effect op de rentabiliteitswaardecorrectie van € 12,7 miljoen.

## 8.7 Kengetallen

AANTAL VERHUUREENHEDEN		
	2010	2009
Twee-onder-een-kap-kapwoning	348	348
Appartement	6.102	5.969
Benedenwoning	206	208
Bovenwoning	314	322
Eindwoning	8	8
Hoekwoning	1.781	1.788
Maisonnette	360	360
Overig	24	24
Tussenwoning	4.323	4.309
Vrijstaand	6	6
Extra kamers	16	16
	<hr/>	<hr/>
	13.488	13.358
Verpleeghuisplaatsen	117	117
Bedrijfsruimte	35	35
Garage	1.278	1.123
Overig	150	102
	<hr/>	<hr/>
	<b>15.068</b>	<b>14.735</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	14.094	13.775
Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 4 garages = 1 winkel = 0 kamer = 0 overige		
Voor de berekening per verhuureenheid wordt uitgegaan van de gewogen verhuureenheid.		

PERSENEELSBEZETTING				
	2010		2009	
Financiën	24	(22,3 fte)	21	(18,2 fte)
Vastgoed	22	(19,8 fte)	24	(22,0 fte)
Personeel & Organisatie	5	(3,8 fte)	5	(3,4 fte)
Strategie & Beleid	9	(7,8 fte)	10	(8,6 fte)
Wonen	86	(75,8 fte)	87	(77,3 fte)
Directie	2	(1,9 fte)	2	(1,9 fte)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	148	(131,4 fte)	149	(131,5 fte)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

VERHUUR		
	2010	2009
– Toewijzingen	810	898
– Huurmatigingen	3.586	3.762
– Huur per verhuureenheid (x 1 euro)	433	427

CONTINUÏTEIT		
	2010	2009
– Liquiditeit	0,55	0,59
– Solvabiliteitsratio	38,61%	32,02%
– Rentabiliteit eigen vermogen	24,59%	-28,11%
– Rentabiliteit totaal vermogen	9,49%	-9,00%
– Weerstandsvermogen per verhuureenheid (x 1 euro)	19.076	14.744

KWALITEIT WONINGBEZIT		
	2010	2009
– Planmatig- en groot onderhoud per verhuureenheid	1.011	1.002
– Dagelijks onderhoud per verhuureenheid (externe kosten)	466	573
– Portefeuillebeleid	52	67
<b>Onderhoud per verhuureenheid (x 1 euro)</b>	<b>1.528</b>	<b>1.642</b>

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000,-)		
	2010	2009
Eigen vermogen	267.796	201.944
Vergoedingen	5.674	5.984
Huren	74.093	71.234
Jaarresultaat	65.852	-56.774
Actuele waarde materieel vast actief	663.106	604.308
Leningen o/g (langlopend deel)	319.413	321.713
Verzekerde waarde	1.283.000	1.247.000
Huurderving	899	607
Huurachterstand	2.275	2.444
Bijdrage	331	362

ALGEMEEN		
	2010	2009
Huurachterstand in % van de huren	3,07%	3,43%
Huurderving in % van de huren	1,21%	0,85%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x 1 euro)	19.001	14.660
Financieringsresultaat per verhuureenheid (x 1 euro)	-1.003	-917
Jaarresultaat per verhuureenheid (x 1 euro)	4.673	-4.122
Werkapparaatskosten per verhuureenheid (x 1 euro)	1.454	1.537





# 9

overige

gegevens

## 9.1 Overige informatie

### Werknemers

Gedurende het jaar 2010 had de corporatie gemiddeld 134 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

### Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurders en voormalige bestuurders € 190.916,- (voorgaand jaar € 1.064.840,-)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 51.752,- (voorgaand jaar € 61.055,-)

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).
- Uitkering bij beëindiging dienstverband.
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen).

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd: (bedragen x € 1,-)

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
C.J.J. Strik	-	145.836	-	31.761	6.291	630.000	-	-
W.H.C.M. Hamers	153.283	50.891	31.342	10.725	-	-	-	-
W.F. Staargaard	-	195.627	-	-	-	-	-	-
	<b>153.283</b>	<b>392.354</b>	<b>31.342</b>	<b>42.486</b>	<b>6.291</b>	<b>630.000</b>	-	-

## WOPT 2010

In kalenderjaar 2010 is er geen functionaris van Talis die een inkomen heeft genoten dat uitgaat boven de WOPT norm.

DE BEZOLDIGING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT KAN ALS VOLGT WORDEN GESPECIFICEERD: (BEDRAGEN X € 1,-)				
Bezoldiging	Als lid van de Raad van Toezicht		Overige kosten vergoedingen	
	2010	2009	2010	2009
Th.R.W. Binnendijk, voorzitter	7.161	14.090	-	-
Drs. J.L.P.A. Dankart, vicevoorzitter	10.964	9.393	-	-
Drs. C. Piket, lid	9.591	9.393	-	-
Mr. W.G.M. Brink, lid	2.865	9.393	-	-
Drs. M.J.W. Krabbenborg, lid	9.591	9.393	-	-
Drs. S.M. Quint MCD, lid	9.591	9.393	-	-
R.W. Bleker, lid	796	-	-	-
A. Blik, voorzitter	1.193	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>51.752</b>	<b>61.055</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 9.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt.



# accountantsverklaring

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

## **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en winst-en-verliesrekening over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde 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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening 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 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. 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, 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 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 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

#### **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties**

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 17 mei 2011

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

*Origineel getekend door:*

*H.H. Bröring RA*

# bijlage **verbindingen**

<b>Algemene gegevens</b>			
<b>Naam van de verbinding</b>	<b>Talis</b>	<b>Novio Noord</b>	
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap	Besloten Vennootschap	
Vestigingsplaats	Nijmegen	Nijmegen	
Statutaire doelstelling	Het deelnemen in en het uitvoeren van het bestuur over andere ondernemingen, financiering en exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere goederen, het verlenen van diensten. Dit alles in de ruimste zin van het woord.	Het ontwikkelen van bouwprojecten in de Vinexlocatie 'de Waalsprong' en de exploitatie van onroerend goed. Novio Noord BV is een samenwerking van Kolping BV en OOG BV. De aandelen van deze twee bv's zijn in handen van de woningcorporaties Talis en Portaal. Novio Noord participeert in het aandelenkapitaal van de GEM BV (1/12 deel). Daarnaast is Novio Noord commandite in de GEM C.V. De GEM (Grondexploitatie maatschappij) heeft als voornaamste doel het verwerven en bouwrijp maken van gronden geschikt voor woningbouw in de Vinexlocatie De Waalsprong. De activiteiten hebben zich in 2006 beperkt tot het geven van een financiële bijdrage aan het Verkoop/Informatie centrum.	
Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee	Nee	
<b>Financiële gegevens 2010</b>			
<b>Vennootschap</b>			
Eigen vermogen	€ 32.412,-	€ -/- 121.917,-	
Jaaromzet	Nihil	Nihil	
Belang in %	100%	50% indirect via Talis BV	
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	€ 56.722,-	€ 113.445,-	
Intrinsieke waarde			
Eventuele overige participanten in vennootschap	Geen	OOG BV	
<b>Stichting/Vereniging</b>			
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	N.v.t.	N.v.t.	
Eventuele overige participanten in vennootschap	N.v.t.	N.v.t.	



<b>Maat</b>	<b>Volkshuisvesting Wijchen</b>	<b>Talis FBI</b>	<b>Wij staan voor de Wijk</b>	<b>ColonnadeDuhaf*</b>
Stichting	Stichting	BV	Stichting	BV
Nijmegen	Wijchen	Nijmegen	Nijmegen	Huizen
Het tot stand brengen van een netwerkorganisatie met als doel de samenwerking op de terreinen van het wonen, de zorg en het welzijn in de regio Nijmegen te vergroten.	Het oprichten, instandhouden, exploiteren, kopen en verkopen van woningen en andere gebouwen, roerende en onroerende goederen.	Het beleggen van vermogen	Het verbeteren van de sociale cohesie in de stad en de regio Nijmegen.	Verstrekken van leningen aan TI.
Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.	Nee	N.v.t.	Nee
		€ 16.000,-	Nog niet bekend	
		Nihil	Nog niet bekend	
		100%	N.v.t.	
		€ 18.000,-	N.v.t.	
			N.v.t.	
		Geen	N.v.t.	
Talis is vertegenwoordigd in de vennotenraad van de CV Programma Maat.	Talis is bestuurlijk betrokken bij de Stichting.		De manager Leefbaarheid van Talis is namens Talis lid van het bestuur. De directeur-bestuurder van Talis is namens Talis lid van de Raad van Toezicht.	N.v.t.
In de CV Maat participeren al de deelnemende organisaties (totaal 14) plus Stichting Maat. De deelnemende organisaties vormen de stille vennoten. Zij formuleren het te volgen beleid en stellen gezamenlijk het door de Stichting Maat te realiseren jaarprogramma vast en de hoogte van de daarvoor benodigde investeringen.	Geen		N.v.t.	N.v.t.

<b>Geldstromen</b>			
<b>Naam van de verbinding</b>	<b>Talis</b>	<b>Novio Noord</b>	
<b>Van TI naar verbinding</b>			
Doorberekende kosten aan de verbinding		Nihil	
Waarde verstrekte lening(en)	€ 5000,-; € 4.538,- en € 4.538,-	Lening € 30.000,- Rekening-courant krediet ad € 169.120,-	
Rentepercentage	5,49, 7,52 en 7,52	3 maands-euribor	
Zekerheden	Geen	Geen	
Aflossingstermijn	Geen	Lening direct opeisbaar	
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	Geen	Geen	
Inzet van personeel van de TI	Geen	Geen	
<b>Van verbinding naar TI</b>			
Ontvangen winstuitkeringen door TI	Geen	Geen	
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	Geen	Contragarantie van € 431.000,-	
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	€ 56.722,-	Nihil	
<b>Risicobeheersing</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt</li> <li>– Verkregen zekerheden</li> <li>– Juridische structuur</li> <li>– Selectie samenwerkingspartners</li> <li>– Maximale omvang projectaanspraken</li> <li>– Gegarandeerde afzet vooraf</li> <li>– Vermogensdoelstellingen en dividendbeleid</li> </ul>	<p>Risico is beperkt tot de waarde van de deelneming ad € 56.722.</p> <p>De directeur-bestuurder van Talis is bestuurder van de vennootschap. Over 2010 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden.</p>	<p>De directeur-bestuurder van Talis is medebestuurder van de vennootschap. Het risico is beperkt tot de deelname in de vennootschap (50%) en de afgegeven contragarantie.</p>	

\* Toelichting: In 2007 hebben de aandeelhouders besloten om ColonnadeDuhaf niet meer als financieringsvehikel actief te laten zijn.

De aandelen van ColonnadeDuhaf B.V. zijn in 2009 tegen een symbolisch bedrag van 1 euro verkocht aan de Stichting ColonnadeDuhaf Holding. De afwaardering van de aandelen in ColonnadeDuhaf B.V. heeft al in 2006 plaatsgevonden

Maat	Volkshuisvesting Wijchen	Talis FBI	Wij staan voor de Wijk	ColonnadeDuhaf*
Geen		Geen	Geen	Geen
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Geen	Geen	€ 18.000,-	Geen	Geen
Geen risico's aanwezig. Talis betaalt een jaarlijkse bijdrage van € 85.000,-.	De stichting heeft geen woningen in bezit. Over 2010 hebben geen activiteiten plaats gevonden.	In 2010 hebben geen activiteiten plaatsgevonden.	Talis betaalt een jaarlijkse bijdrage van € 50.000,-.	N.v.t.

## Colofon

### *Uitgave*

© Talis, april 2011

Postbus 628

6500 AP Nijmegen

Telefoon (024) 352 39 11

[www.talis.nl](http://www.talis.nl)

### *Tekst en eindredactie*

Talis

### *Ontwerp, eindredactie en productie*

Carta communicatie & grafisch ontwerp, Utrecht

### *Fotografie*

Bert Beelen

William Moore

Theo van Zwam