



Vooruit met de bedoeling

Jaarverslag 2014



Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Talis
Vestigingsplaats	Nijmegen
Adres	Wezenlaan 71 6531 MK Nijmegen
Datum oprichting corporatie	25 november 1936
Fusiedatum	1 januari 1999
Datum laatste statutenwijziging	2 juli 2003
Datum Koninklijk Besluit toelating	27 mei 1937, nummer 90
Datum Koninklijk Besluit verlenging	10 maart 1981, nummer 53

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

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

Voorwoord

2014 was een jaar van veranderingen, zowel intern als extern. Eind van het jaar werden de resultaten van de parlementaire enquête bekend en werd de laatste hand gelegd aan de nieuwe Woningwet. Vooruitlopend op de veranderingen voor de corporatiebranche die daar noodzakelijk uit gaan volgen, pasten wij onze topstructuur aan, maakten wij scherpere keuzes en versterkten we onze samenwerkingsbanden.

Identiteit: scherpere focus op kerntaken

Als huisvester zorgen we voor goede woningen. In 2014 hebben we de intensivering van onderhoud verder voortgezet en investeerden we ruim € 20 miljoen aan onderhoud. Daarbij verbeterden we de kwaliteit van 848 woningen door werkzaamheden aan de buitenkant, zoals dak- en gevelonderhoud, maar ook aan de binnenkant door douche- en toiletrenovaties. We vinden het belangrijk om vanuit de toekomstbestendigheid van ons bezit en vanuit betaalbaarheid voor de huurder aandacht te hebben voor duurzaamheid. Daarom brachten we individuele ketels aan die niet alleen tot comfortverbetering, maar ook tot energiebesparing leidden. Daarnaast werden nog eens 608 woningen, zonder directe huurverhoging, nageïsoleerd. Daarmee heeft inmiddels 73% van ons bezit energielabel C of hoger. Eigen initiatieven van huurders ondersteunt Talis waar mogelijk, ook op dit gebied. Zo werden op verzoek van huurders bij appartementencomplex De Lingert in Wijchen zonnepanelen geplaatst, wat de bewoners jaarlijks een besparing van ongeveer € 75 per woning oplevert.

De woningmarkt lijkt zich voorzichtig te herstellen uit de crisis van de afgelopen jaren. Wat betreft de nieuwbouw kenmerkte 2014 zich dan ook als een overgangsjaar. In de Waalsprong leverden we het project Toledostraat met 22 appartementen op. De focus lag in 2014 vooral op de voorbereiding van nieuwbouwprojecten, zoals de woonzorgprojecten Klapstraat fase 2, Margriet, Cluster 24 en Mauritschool en de grondgebonden woningen van Grote Boel. Ook tekenden we diverse turn-key-overeenkomsten. Daarnaast was 2014 het jaar waarin de bouw van woontoren Nimbus werd gestart.

Goed wonen is meer dan een goede woning. Voor een grote groep huurders valt het niet mee om rond te komen en het huishoudboekje op orde te houden. Wij leveren vanuit onze rol als verhuurder een bijdrage aan de betaalbaarheid door de bovenstaande energiebesparende maatregelen niet door te belasten aan zittende huurders. Maar ook door maatregelen te treffen om huurachterstanden te voorkomen (in preventieve zin) en het terugdringen van huurachterstanden op het moment dat die zijn ontstaan (in curatieve zin). In 2014 heeft de inzet van Talis hierop zijn vruchten afgeworpen. Huurachterstanden bij zittende huurders zijn met ruim een derde afgenomen. Ruim 300 huurders hebben we uit de achterstand gehaald en het schuldbedrag is gemiddeld gedaald met € 200.

De focus op onze kerntaken en de keuzes die we daarbij gemaakt hebben, deelden we met onze stakeholders. Zo hebben we onze rol en bijdrage in het complexe betaalbaarheidsvraagstuk lokaal en landelijk breed verkend, onder andere door het organiseren van een betaalbaarheidsdialoog.

Legitimiteit: zeggenschap van huurders verder vergroot

De directe invloed door huurders werd in 2014 verder vergroot. Het was het eerste volledige kalenderjaar voor Accio. Dit huurdersplatform heeft zich verder ontwikkeld en neemt eigen verantwoordelijkheid in het agenderen van beleids- en organisatiebrede onderwerpen. De samenwerking tussen Talis en de leden van Accio krijgt daarmee steeds meer vorm, bijvoorbeeld bij het verder vormgeven van het communicatiebeleid. Ook in de interne organisatie is verdere verankering van het betrekken van Accio zichtbaar.

We geven huurders invloed bij de ontwikkeling van de Grote Boel. Samen met een actieve en betrokken groep toekomstige bewoners hebben we ons hard gemaakt voor de kwaliteit van het gebied door op eigen kosten een stedenbouwkundig plan te laten maken. Dit heeft geresulteerd in gemiddeld grotere kavels dan afgesproken, waarmee we extra geld hebben vrijgemaakt voor kwaliteit van de wijk.

In 2014 is de bouw gestart van de eerste strowijk van Nederland voor woongemeenschap Iewan. Hier realiseren we, in nauwe samenwerking met de aanstaande huurder, 24 sociale huurwoningen. Een sterk staaltje van invloed nemen door huurders, want de bouw vindt gezamenlijk plaats tussen de vrijwilligers uit de woongroep en de professionals. Een project waar we met recht trots op zijn!

Ook werkten we aan de relatie met onze andere partners, zoals de gemeenten. In Wijchen zijn we letterlijk dichterbij de gemeente gekomen; sinds mei bevindt onze balie zich in het gemeentehuis. In Nijmegen voerden we dialogen met het nieuwe stadsbestuur over afvalstoffenheffing en bouwafspraken in de Waalsprong en het Waalfront. Midden in dit gebied rondom de Waal, waar aankomende jaren nog veel ontwikkeld gaat worden, huren wij inmiddels ook onze eigen kantoorlocatie.

Governance: checks & balances in de praktijk gebracht

De toenemende maatschappelijke en politieke complexiteit vragen om een kritische reflectie op de eigen organisatie. In 2014 rondden we daarom een onderzoek af naar de topstructuur, die het jaar daarvoor samen met de raad van toezicht was geïnitieerd. Dit heeft geleid tot een nieuwe topstructuur van een tweehoofdige raad van bestuur – die halverwege het jaar werd geïnstalleerd – en het laten vervallen van de directielaag. Vanuit de governance-optiek en de checks & balances is deze keuze verder onderbouwd. In lijn met deze organisatieontwikkeling en vooruitlopend op werkwijzen zoals die worden gevraagd in de nieuwe Woningwet, zijn in 2014 de statuten en de reglementen van de raad van toezicht en raad van bestuur geactualiseerd.

We stevenen af op een nieuwe periode waarin de Woningwet nadere uitwerking krijgt. Daarin wordt de samenwerking met gemeenten, maar ook met huurders verder verstevigd. Dit leidt tot nieuwe verhoudingen. Wat de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB precies voor Talis gaat betekenen is nog niet duidelijk. Wat wel zeker is, is dat het vraagt om heroverwegingen op onze rol en werkzaamheden. Vanuit de gezamenlijke verantwoordelijkheid die wij hebben voor goed wonen, zien we aanstaande veranderingen waar de corporatiebranche voor staat in de toekomst met volle vertrouwen tegemoet vanuit de gedachte: terug naar de kerntaak en vooruit met de bedoeling!

Walter Hamers

Voorzitter raad van bestuur

Ronald Leushuis

Lid raad van bestuur

April 2015

Inhoud

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

1	Inleiding	6
1.1	Huisvester en meer	6
1.2	Visie en missie	6
1.3	Ambities	7
1.4	Externe ontwikkelingen	8
2	De kant van de klant	9
2.1	Resultaten in het kort	9
2.2	Participatie, de klant doet mee	9
2.3	Klanttevredenheid, continu in de gaten houden	13
2.4	Wonen bij Talis	15
2.5	Bijzondere woonruimteverdeling en woonvormen	16
2.6	Een eigen huis (eigendomsvormen)	19
3	Gek op je plek	20
3.1	Resultaten in het kort	20
3.2	Ons woningaanbod	20
3.3	Vastgoed naar type	24
3.4	We blijven nieuwe woningen bouwen	25
3.5	We blijven de kwaliteit van onze bestaande woningen verbeteren	26
3.6	Energie en duurzaamheid	29
3.7	Sociaal beheer	31
4	Pak je rol	35
4.1	Resultaten in het kort	35
4.2	Samenwerking met huurders	35
4.3	Samenwerking met gemeenten	36
4.4	Samenwerking met andere corporaties	36
4.5	Samenwerking met partners in de zorg en het welzijn	37
4.6	Samenwerking met ketenpartners	38
4.7	Sponsoring	38
5	Slim in je werk	39
5.1	Kwaliteiten van medewerkers centraal	39
5.2	Aandacht voor het organiseren van werkzaamheden	40
5.3	De verhuizing en Het Nieuwe Werken	40
5.4	Personeel	41
5.5	Samen met de ondernemingsraad	41
5.6	Governance-structuur	42

6	Talis in de publiciteit	45
6.1	Talis in de pers	45
6.2	Bijeenkomsten en open dagen	48
7	Verslag raad van toezicht	50
7.1	Samenstelling	50
7.2	Vergaderingen	51
7.3	Nieuwe topstructuur Talis	53
7.4	Kerncommissies	53
7.5	Werkwijze	54
7.6	Zelfevaluatie	55
7.7	Deskundigheidsbevordering	56
7.8	Integriteit	56
7.9	Relatie met de externe accountant	56
7.10	Honorering	57
8	Financieel beleid en beheer	58
8.1	Bedrijfsresultaat	58
8.2	Financieel meerjarenbeeld	60
8.3	Financiering en financieel sturingsmodel	61
8.4	Treasury	62
8.5	Benchmark	64
8.6	Wet- en regelgeving	66
8.7	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	67
8.8	Planning- en controlcyclus	67
8.9	Risicobeheersing en controlesystemen	67
9	Geconsolideerde jaarrekening	69
9.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2014	70
9.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2014	72
9.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014	73
9.4	Algemene toelichting	74
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	76
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	90
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	94
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	97
9.9	Kasstroomoverzicht	98
9.10	Toelichting op de geconsolideerde balans	99
9.11	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	117
9.12	Overige informatie	127
9.13	Enkelvoudige balans per 31 december 2014	132
9.14	Enkelvoudige winst- en-verliesrekening 2014	134

9.15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en winst-en-verliesrekening 2014	135
9.16	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014	136
9.17	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2014	139
9.18	Overige gegevens	140

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 141

1 Inleiding

1.1 Huisvester en meer

In ons ondernemingsplan 'Huisvesten en verbinden' hebben wij uitgesproken dat we huisvester zijn, maar verder kijken dan alleen naar goede huisvesting. We kijken naar wat de klant zelf kan en wil bijdragen aan een goede woning en prettige woonomgeving. We nemen toekomstige bewoners mee in nieuwbouwplannen bij de vormgeving van hun woning en woonomgeving. We nemen zittende klanten mee in onze besluiten om groot onderhoud aan woningen uit te voeren. Daarnaast willen we ook verbinder zijn, waarbij we zo veel mogelijk partijen aan elkaar koppelen om vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid een bijdrage te leveren aan prettig wonen.

Ook in 2014 zijn we hiermee vol doorgedaan op de ingeslagen weg. Daarbij hebben we echter nog kritischer gekeken naar onze eigen rol en verantwoordelijkheid en die van onze netwerkpartners. Ingegeven door de ontwikkelingen in de corporatiesector in de afgelopen jaren, zoals de uitkomsten van de parlementaire enquête, waarvan het rapport eind vorig jaar is gepresenteerd. Uitkomsten waarop we aan het begin van 2014 al hebben geanticipeerd door onze interne organisatie af te stemmen op onze kerntaak als huisvester en hierover transparant verantwoording af te leggen. Dat heeft er verder toe geleid dat onze begroting 2015 is ingedeeld volgens de primaire processen van verhuur & verkoop, vastgoed en leefbaarheid.

1.2 Visie en missie

Talis is ondernemend en staat midden in de samenleving. We voelen de verantwoordelijkheid in onze rol als huisvester om een bijdrage te leveren aan vitale en duurzame leefgemeenschappen door onze klanten een passend, betaalbaar en gevarieerd woningaanbod te bieden. Vanuit onze rol als huisvester zorgen we voor verbindingen met onze klanten en netwerkpartners in de wijken waar we actief zijn.

In onze visie staat daarom centraal:

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

Daarbij is onze missie:

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

1.3 Ambities

In 2014 zijn we doorgedaan met onze ambities uit het ondernemingsplan ‘Huisvesten en verbinden’ verwezenlijken. Het vierluik van onze ambities bestaat uit:

- / ‘De kant van de klant’ onze klanten
- / ‘Gek op je plek’ onze woningen en de wijken waarin wij actief zijn
- / ‘Pak je rol’ de samenwerking met onze netwerkpartners
- / ‘Slim in je werk’ de ontwikkeling van onze eigen organisatie

De kant van de klant

We willen onze klanten goede huisvesting, goede dienstverlening en een prettige leefomgeving bieden. Daarin pakken we onze rol, maar vragen we ook aan onze klanten om daaraan mee te doen. Daarom hebben we in 2014 nog sterker ingezet op de participatie van onze klanten.

Gek op je plek

We willen blijven bijdragen aan een vitale en duurzame leefgemeenschap. Dat doen wij primair in onze rol van huisvester. Daarbij zorgen we ervoor dat onze woningen in ieder geval ‘schoon, heel en veilig’ zijn. Maar we gaan verder. Om woningen betaalbaarder te maken en te houden, zetten we stevig in op energie en duurzaamheid. Daardoor brengen en houden we de energiekosten, en daarmee de woonlasten, op een acceptabel niveau. Dat doen we door energiezuinige nieuwe woningen te bouwen en door gerichte na-isolatie en toepassing van energiezuinige installaties onze bestaande woningen te verduurzamen. Maar we willen ook dat onze klanten passend wonen en kunnen blijven wonen. Dat doen we door gevarieerd te bouwen en door aanpassingen binnen ons bestaand bezit. Daarom is de uitvoering van planmatig en groot onderhoud in 2014 geïntensiveerd. Op die manier ontstaat een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolkingssamenstelling in wijken.

Pak je rol

We willen onze legitimiteit als maatschappelijke organisatie waarborgen. Naast huisvester hebben wij ook een rol als verbinder, waardoor wij katalysator kunnen zijn om ontwikkelingen in de wijk op gang te brengen. Daarbij blijven we scherp op onze primaire rol als huisvester omdat we van mening zijn dat iedere maatschappelijke organisatie haar eigen rol moet oppakken evenals de gemeentelijke overheid haar regierol moet nemen bij bijvoorbeeld een gebiedsaanpak. Onze samenwerking met netwerkpartners is enthousiast, zakelijk en transparant. We houden onze ogen en oren open voor nieuwe stakeholders in de wijk. Dit kunnen vrijwilligers, ondernemers, ontwikkelaars en belangenbehartigers zijn. Daarom hebben we in 2014 gewerkt aan nieuwe verhoudingen met onze maatschappelijke partners.

Slim in je werk

We willen een maatschappelijke ondernemer zijn, die wel zakelijk is. We blijven voortdurend oog houden voor kostenbeheersing, betere resultaten en efficiency. Bij vastgoedgerelateerde investeringen wegen we (maatschappelijke) opbrengsten en uitgaven en risico's kritisch af. Daarnaast blijven we

investeren in onze medewerkers vanuit het grondprincipe van de lerende organisatie. We willen een professionele organisatie zijn met competente professionals die graag en slim bij ons willen werken en zo bijdragen aan vitale en duurzame leefgemeenschappen. Daarbij past ook de verhuizing in 2014 naar het nieuwe kantoorpand.

1.4 Externe ontwikkelingen

De omgeving waarin wij opereren is volop in beweging. Ook in 2014 waren er weer tal van zaken die ons doen en laten mede hebben bepaald. Zowel op landelijk, regionaal als lokaal niveau.

In 2014 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015).

De scheiding van wonen en zorg krijgt met deze wet een nog sterkere legitieme basis waarmee wij ook vanaf 2015 worden geconfronteerd bij de realisering en het beheren van huisvesting op het snijgebied van wonen en zorg.

Eind 2014 werden de bevindingen van de parlementaire enquête gepresenteerd. Zoals verwacht waren de conclusies van de enquêtecommissies niet mals en is nog duidelijker geworden dat de corporatiesector ingrijpende veranderingen kan verwachten. Op een aantal adviezen van de commissie hebben wij in 2014 al voorgesorteerd door een nieuwe topstructuur in te voeren, en veel tijd en energie te investeren in de planning- en controlcyclus en de verantwoording over onze activiteiten aan de raad van toezicht en belanghouders.

In 2014 hebben we de ontwikkelingen rondom de herziening van de Woningwet (ook wel Herzieningswet genoemd) nauwlettend gevolgd.

De nieuwe Huisvestingswet die 1 januari 2015 van kracht is geworden biedt gemeenten beperkte mogelijkheden om regels te stellen voor woonruimteverdeling. Voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen was de afgelopen jaren voor de hele regio een regionale Huisvestingsverordening in werking. In 2014 is een werkgroep Woonruimteverdeling begonnen met het onderzoek of dit ook voor de toekomst wenselijk is en of er in de regio aantoonbare schaarste valt aan te tonen, die een voorwaarde is voor een huisvestingsverordening waarin de woonruimteverdeling geregeld wordt. Talis neemt deel in deze werkgroep. Aandachtspunt in het onderzoek is dat de Stadsregio als bestuursorgaan wordt afgeschaft en het nog onduidelijk is welke vorm hiervoor in de plaats komt.

Begin 2014 waren de gemeenteraadsverkiezingen waardoor wij zowel in Nijmegen als Wijchen nieuwe gemeenteraden en colleges van B&W als samenwerkingspartners kregen. Met hen zijn wij betrokken bij de opstelling van woonvisies in beide gemeenten die de basis vormen voor de volkshuisvestelijke afspraken die wij gaan maken met deze gemeenten. In Nijmegen werden wij onaangenaam verrast door een nieuwe lastenverzwaring. Een van de voorstellen in het collegeakkoord is namelijk om de afvalstoffenheffing te verleggen van de huurders naar verhuurders en eigenaar-bewoners. Het gevolg hiervan is dat de corporaties dit extra geld moeten terugverdienen door onder andere de huurverhoging. Voor ons betekent dit een extra uitgave van 3,2 miljoen euro in vier jaar tijd. Een zure appel net nadat wij aan de gemeente hadden laten weten te willen bijdragen aan een versnelling van de woningbouw in de Waalsprong.

In de volgende hoofdstukken beschrijven we waar we na twee jaar 'Huisvesten en verbinden' staan en welke resultaten we in 2014 hebben geboekt in de realisering van onze ambities.

2

De kant

van de klant

De klant is onze belangrijkste stakeholder. Initiatieven van klanten nemen we serieus. We zoeken onze klanten op en horen welke wensen en ideeën zij hebben over hun woning en/of hun omgeving. We gaan er vanuit dat klanten die meedoen zich meer betrokken voelen en een hoger woongenot hebben. We streven daarom naar passende, betaalbare, kwalitatief goede woningen en woonomgevingen voor onze doelgroepen.

We vinden het belangrijk dat klanten tevreden zijn over hun woning, maar ook over hun woonomgeving én over de dienstverlening van Talis. Om te peilen hoe tevreden de huurders zijn, voeren we regelmatig onderzoeken uit. De resultaten gebruiken we om de kwaliteit van bijvoorbeeld onderhouds- en leefbaarheidsprojecten te verbeteren. Ook leveren deze onderzoeken bepaalde inzichten op waarmee we onze dienstverlening nog klantgerichter kunnen maken. We nemen de klanttevredenheid zowel structureel als op incidentele basis onder de loep.

2.1 Resultaten in het kort

Zoals in de begroting 2014 opgenomen, hebben we verder uitvoering gegeven aan het verbeteren van de relatie met onze klanten door sterk in te zetten op participatie. Het nog meer betrekken bij onze werkzaamheden is hier een voorbeeld van. We onderscheiden hierin drie niveaus:

- a Individuele klanten betrekken we onder meer bij sociaal beheer, groot onderhoud en nieuwbouw.
- b Met klantgroepen, zoals bewoners- en activiteitencommissies, overleggen we over verbeteringen in complexen en woonomgeving.
- c Met het nieuwe huurdersplatform Accio bespreken we ons algemene beleid en Talis-brede onderwerpen.

2.2 Participatie, de klant doet mee

Onze huurders zijn klant van Talis op basis van de huurovereenkomst. Natuurlijk zijn onze huurders consument van woongenot dat wij leveren door een betaalbare en veilige woning en dragen wij bij aan een goede woonomgeving en persoonlijke dienstverlening. Als sociale verhuurder zijn wij sterk betrokken bij bewoners in de wijken waar we woningen hebben. We kennen vele actieve bewoners die iets willen betekenen voor hun buurt en voor andere bewoners in Nijmegen en Wijchen. We werken met hen samen bij het creëren van extra of meer passend woongenot. Dat doen we onder meer in individuele contacten, werkgroepen en bewonerscommissies. Ook bij onze beleidsontwikkeling is een

groep huurders intensief betrokken. Deze actieve huurders zien we niet alleen als onze klanten, maar ook als onze partners en coproducent van het wonen. In 2014 zijn 356 bewoners actief geweest als vrijwilliger, in samenwerking met Talis.

a Individuele klanten betrekken

Wij zijn benieuwd naar de ideeën van onze klanten, of het nu toekomstige huurders van nieuwbouw woningen of zittende huurders van bestaande woningen zijn. Een aantal inspirerende voorbeelden:

- / In het Rentmeestercomplex in Nijmegen is in 2014 de huurdersvereniging (HVR) door Talis vooraf betrokken bij de plannen voor het groot onderhoud dat in 2015 start. De HVR heeft een enquête gehouden waarbij de wensen van bewoners in kaart zijn gebracht. Als voorloper van het onderhoudsproject zijn drie ondergrondse afvalcontainers in overleg met de HVR geplaatst. Er zijn verschillende bewonersinformatiemiddagen georganiseerd om bewoners te informeren over de plannen en de uitvoering van het groot onderhoud.
- / Voor de nieuwbouw van 43 sociale huurwoningen in de eerste fase in de Grote Boel in Nijmegen worden toekomstige bewoners nauw betrokken. Vanaf het stedenbouwkundig plan denken zes toekomstige huurders mee over hoe de woonwijk eruit moet komen te zien. Ook denken zij mee over de woningen, zowel op het gebied van architectuur alsook de indeling en buitenruimte. De toekomstige huurders zijn onderdeel geworden van het projectteam de Grote Boel. In 2014 zijn ze intensief betrokken geweest bij de planontwikkeling. Ze hebben bijvoorbeeld een doorslaggevende stem gehad in de ontsluiting van parkeerhoven (op stedenbouwkundig niveau) en in de extra wensen naast het (basis) programma van eisen van Talis (bijvoorbeeld een douche-nis op de badkamer). Ook hebben zij geparticipeerd in de 'design & build'-aanbesteding. Het panel nam deel in de jury die de architectuur van de vier aanbiedingen beoordeelde. De architectuur bleek uiteindelijk doorslaggevend in de aanbesteding.
- / In de wijken Hoogmeer en Diepvoorde in Wijchen ging een team van Talis op huisbezoek bij onze huurders in de gestapelde woningen. In 2014 is gewerkt aan het terugdringen van woonoverlast, het veiliger maken van de bergingen, en het schoner houden van de woonomgeving door een nieuwe buttonsysteem voor de kliko's. Door het opnieuw aanleggen van de tuinen en het opnemen van het groenonderhoud in de servicekosten zal het straatbeeld voor de toekomst geborgd zijn. De bewoners hebben meegedacht over het tuinontwerp en elke huurder kon individueel een ontwerp kiezen.

Een bijzondere vorm van betrekken van bewoners zijn klantenpanels.

In 2014 zijn er twee klantenpanels georganiseerd. Tijdens het klantenpanel in juni hebben verschillende huurders meegedacht over de nieuwe website van Talis. Zij hebben gekeken naar inhoud, structuur en lay-out. Het thema betaalbaarheid is in november besproken. Meningingen zijn uitgewisseld en ideeën geuit, zoals energiebesparende maatregelen, goedkoper bouwen, minder huurverhogingen en strenger toezicht op huurbetalingen.

Het klantenpanel over betaalbaarheid was onderdeel van een reeks gesprekken over dit thema met verschillende stakeholders. Dit resulteerde in een door Talis georganiseerde betaalbaarheidsdialoog in december, waarbij zo'n zestig genodigden aanwezig waren. Aanleiding van de dialoog is de groeiende groep mensen met schulden. Het probleem is te complex voor een eenzijdige aanpak, waarbij bijvoorbeeld alleen aan de knop van het huurbedrag wordt gedraaid. De organisaties/personen met wie gesproken is, zien het probleem ook toenemen en zijn doorgaans bereid om er iets aan te doen. Het betreft collegacorporaties, de gemeente Nijmegen, een energieleverancier, een zorgverzekeraar, een waterleverancier, wetenschappers en onderzoekers op dit thema, en huurders. Tijdens de dialoog-

bijeenkomst zijn partijen uitgenodigd om de bereidheid en mogelijkheden voor een gezamenlijke lokale aanpak van het schuldenprobleem te verkennen.

In 2014 hebben we het experiment 'Opgerommeld' voortgezet, waarbij wijkbudgetten zijn ingezet voor leefbaarheidsactiviteiten. Hierbij zijn bewoners gemobiliseerd om samen de buurt aan te pakken. Zij bepalen wat er met het budget gebeurt. Enkele voorbeelden:

- / Zwanenveld: er zijn actieposters gemaakt en opgehangen, nieuwe huisregels zijn vormgegeven en verspreid, elke flat heeft een kast met schoonmaakspullen die voor iedereen toegankelijk zijn, er is een welkomstcommissie opgestart en het buurtpreventieteam is nieuw leven ingeblazen.
- / De Voorstenkamp: met woningcorporaties Portaal en Standvast Wonen, gemeente Nijmegen, welzijnsorganisatie Tandem en de bewonersgroep is samengewerkt om alle bewoners ertoe te bewegen zich samen in te zetten voor een mooiere, schonere en veiligere wijk. Talis en Portaal hebben daarnaast in 2014 samen een kantoor in De Voorstenkamp waar ook bewoners gebruik van kunnen maken. De bewoners gaan met de meeste initiatieven zelf verder. Een zwerfvuilteam en buurtpreventieteam zijn in oprichting.

b Met bewoners- en activiteitencommissies overleggen

Bewonerscommissies geven nadere invulling aan de uitwerking van de overlegwet, vertegenwoordigen de huurders van een bepaald werkgebied en streven ernaar de belangen van die huurders te behartigen en/of de leefbaarheid en sociale samenhang in het werkgebied te bevorderen. Activiteitencommissies leveren een positieve en concrete bijdrage aan de leefbaarheid en doen dit in de vorm van activiteiten die de sociale samenhang bevorderen.

De bewonerscommissies in onze woongebouwen en buurten zijn de 'ogen en oren' van Talis. In Wijchen en Nijmegen zijn 15 bewonerscommissies actief met in totaal 85 leden. Het aantal commissies is ten opzichte van 2013 hetzelfde gebleven, maar het aantal leden is met 5 gegroeid. In de bewonerscommissies werken we samen aan verbeteringen in en rondom het wooncomplex.

Overzicht bewonerscommissies	
Naam	Aantal bestuursleden
Rivo Torto	5
Nederwoort	6
Stijl 6 (Bachata, Merengue, Rueda)	3
Wellenkamp	9
Rentmeestercomplex	7
Thijmstraat	4
Maas Waalstate	7
Schaeck Mathonsingel	5
Leuvensbroek	5
De Feniks	4
Hunnerstaete	4
Buffelstraat	6
Rapsodie-Klaroenstraat	8
Maas-Waal-Staete	4
Jerusalem	8

We werken ook nauw samen met 14 activiteitencommissies, met daarin 82 bewoners als bestuursleden. Het aantal commissies is ten opzichte van 2013 met 5 gestegen en met 26 leden gegroeid. Deze commissies organiseren activiteiten voor hun complex of voor de wijk. Daarnaast werken zij samen met wijkbeheerders aan een schone, hele en veilige woonomgeving.

Overzicht activiteitencommissies	
Naam	Aantal bestuursleden
De Smient	7
Tilla	4
Hombergsehof	6
Hoefsetuin	8
Portiuncula	5
Hof van Achterlo	5
Marktpad	5
De Muts	5
Nederwoort	5
De Wellenkamp	9
Jadestraat	5
Aldenhof	5
Meijhorst	7
Nocturne	6

We hebben in 2014 vaak met commissies overlegd bij verschillende projecten:

- / Bij groot onderhoud van woningen is de invloed van bewoners waardevol. In de Meijhorst en Klaroenstraat/Rapsodiestraat (Nijmegen) dachten huurders via een bewonersprojectgroep hierover mee. Door de samenwerking met de bewoners in de Meijhorst waren wij in staat de vertragingen van de onderhoudswerkzaamheden beter te communiceren. Bij de Klaroenstraat/Rapsodiestraat hadden bewoners ook een medeverantwoordelijkheid voor beslissingen over bijvoorbeeld balkonvergroting en meer ruimte voor parkeren. Onze klanten konden niet alleen hun ideeën kwijt, maar ook hun ergernissen over fouten tijdens het onderhoud. Wij kwamen ook bij iedereen 'achter de voordeur'. We pakten huurachterstanden en woonoverlast aan en konden zorgwekkende situaties sneller signaleren en verwijzen naar hulpverleners. Wij kregen volledige medewerking bij de uitvoering van het onderhoud.
- / In 2014 is het groenplan in het complex Weezenhof in Nijmegen succesvol afgesloten. In overleg met een werkgroep die bestond uit bewoners en medewerkers van de gemeente Nijmegen en Talis is het groen rondom de Weezenhof opnieuw aangeplant.
- / Dit jaar vierden de bewoners van het Centraal Wonen-complex aan de Opaalstraat in Hatert in Nijmegen hun 25-jarig jubileum. Na deze feestelijkheden ontstond een dialoog tussen Talis en de bewoners over de toekomst. Door het veranderende rijksbeleid komt de visie van Centraal Wonen onder druk te staan. De vereniging van bewoners is begonnen met een onderzoek naar nieuwe vormen van wonen. Ze organiseren gesprekken met de huidige bewoners en nemen deel aan de landelijke denktank voor wooncoöperaties. Talis faciliteert hun onderzoek.
- / In het Centraal Wonen-complex Kastanjehof in Nijmegen zijn portieken brandveiliger gemaakt door samenwerking met brandweer en het bestuur van CWPk. De brandweer heeft een informa-

tieavond georganiseerd en bewoners bewust gemaakt van de gevaren. Het bestuur heeft in de portieken vlammetjes geplakt op brandbare persoonlijke eigendommen van bewoners. Het effect is vrijwel lege en veilige portieken.

c Huurdersplatform Accio

Accio is het huurdersplatform dat meedenkt en meepraat met Talis over beleid en organisatiebrede onderwerpen. In 2013 kreeg het platform vorm. Accio is Latijn voor 'ik roep op'. In de nieuwe manier van samenwerken tussen Talis en haar klanten kunnen beide partijen elkaar 'oproepen' om in gesprek te gaan over voor hen belangrijke onderwerpen. Klanten dragen hiervoor suggesties aan op de jaarlijkse werkconferentie of via een ander kanaal. Het platform bestaat uit minimaal veertien en maximaal dertig actieve, kundige en betrokken klanten van Talis. In 2014 waren er veertien actieve leden. Accio heeft een eigen website die ook fungeert als communicatiekanaal voor de leden: www.platformaccio.nl.

Na een selectie door een onafhankelijke commissie hebben in april 2014 vier nieuwe leden een plaats gevonden in Accio. Zij hebben samen met de overige leden de volgende thema's aangepakt: jaarlijkse huurverhoging 2014, streefhurenbeleid, communicatiebeleid en betaalbaarheid. In 2014 organiseerde Talis samen met Accio de werkconferentie, waar negentig huurders aan deelnamen. Accio heeft ook een bijdrage geleverd aan het inbraakpreventieplan voor het nieuwbouwproject Grote Boel. In 2014 hebben de leden twee maal een gesprek gevoerd met de raad van toezicht. Daarnaast hebben twee leden in de adviescommissie plaatsgenomen voor de herbenoeming van het lid van de raad van toezicht die de huurderszetel bekleedt.

2.3 Klanttevredenheid, continu in de gaten houden

Resultaat bereik je niet alleen met 'u vraagt, wij draaien'. Natuurlijk hebben wij ook een verantwoordelijkheid voor onze dienstverlening vanuit onze plicht als verhuurder. Klanttevredenheid staat hierbij centraal. In 2014 hebben we diverse verbeteringen uitgevoerd naar aanleiding van de uitkomsten van ons tweejaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek. In 2015 staat dit onderzoek weer op de agenda. Daarnaast meet Talis voortdurend de tevredenheid van klanten over onze werkwijze bij verhuur en mutaties en de afhandeling van reparatieverzoeken. Hiervoor worden maandelijks klanten benaderd: nieuwe huurders, huurders die hun contract hebben opgezegd en huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend. Talis doet dit onderzoek sinds 2010. Er blijkt een gering verschil in beoordeling tussen nieuwe huurders (7,1) en huurders die vertrekken (7,0). Ten aanzien van de tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken schommelt de tevredenheid steeds tussen de 7 en 7,3 (cijfers uit rapportage USP over 2014).

Klachten kunnen, maar verhelpen we wel

Talis probeert klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan gebeuren dat zij niet tevreden zijn over de gang van zaken. Dan kunnen ze een klacht indienen. Dit gaat schriftelijk of digitaal via een formulier op de site van Talis. We bekijken op welke manier we het probleem kunnen oplossen. In 2014 hebben we focus gehad op het optimaliseren van onze klachtenprocedure.

Door de klachten centraal te registreren hebben we nu ook beter overzicht van de hoeveelheid klachten en de voortgang. Dit jaar zijn er 93 klachten binnengekomen. Hiervan zijn er 85 afgehandeld en 8 klachten stonden op 31 december 2014 nog open.

Een onderverdeling op onderwerp van de klacht is als volgt:

- / Communicatie: 26
- / Onderhoudsproject Meijhorst: 7
- / Huurverhoging: 12
- / Overlast: 13
- / Servicekosten: 1
- / Verhuur: 8
- / Woningtechnisch: 26

Als we er samen niet uitkomen, kan de huurder terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties. Dit is kosteloos voor de huurder. De Klachtencommissie Woningcorporaties is een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. De uitspraak van deze commissie is niet bindend, maar het is wel een zwaarwegend advies.

In totaal zijn er 12 klachten over Talis door de Klachtencommissie behandeld. Daarvan kwamen er 9 klachten in 2014 binnen en waren 3 een overloop uit 2013. Van de 12 klachten zijn er 3 uiteindelijk alsnog opgelost samen met Talis en was een uitspraak van de Klachtencommissie niet nodig. 2 klachten zijn ongegrond verklaard en 5 zijn er (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Over 1 klacht werd ter plaatste op de zitting overeenstemming bereikt en is uiteindelijk geen advies uitgebracht door de Klachtencommissie. Eén klacht is door de voorzitter van de Klachtencommissie beoordeeld als zijnde een klacht die niet behandeld wordt door de Klachtencommissie. Er lijkt sprake te zijn van een dalende trend in het aantal klachten in de laatste jaren (21 klachten in 2011, 18 in 2012 en 17 in 2013).

Bereikbaar zijn voor klanten

In 2014 hebben we hard gewerkt om onze bereikbaarheid te verbeteren. Dat hebben we niet alleen gedaan door de fysieke bereikbaarheid (balie) en telefonische bereikbaarheid aan te passen, maar ook door een nieuwe website te ontwikkelen. Met de verhuizing van ons kantoor aan de Wezenlaan naar het Honigcomplex zijn ook de openingstijden van de balie veranderd. Dit hebben we niet zomaar gedaan: hier is een heel traject met huurdersplatform Accio en andere huurders aan vooraf gegaan.

De ontwikkeling van een nieuwe website was de aanleiding om opnieuw naar onze bereikbaarheid te kijken. Op onze vorige website was de informatie slecht vindbaar, de routing soms onlogisch en er werd maar beperkt gebruik gemaakt van de interactieve mogelijkheden. Om vast te stellen welke mogelijkheden we via onze website willen en kunnen bieden en hoe ver we willen gaan in de digitalisering, zijn we gestart met het bepalen hoe we de klantcommunicatie in de breedte willen vormgeven.

Op 10 november 2014 zijn we begonnen in ons nieuwe kantoor op het Honigcomplex. Toen zijn ook de nieuwe openings- en bereikbaarheidstijden ingegaan. We hebben de algemene openingstijden beperkt en maken met onze klanten meer persoonlijke afspraken, vooral in de middag. Een week eerder is onze nieuwe website live gegaan.

In verband met de sluiting van ons kantoor aan het Europaplein is onze balie in Wijchen per 2 juni 2014 verhuisd naar het gemeentehuis van Wijchen. De balie is op maandagmiddag en donderdagochtend geopend.

2.4 Wonen bij Talis

Wonen op een prettige plek in een goede woning voor nu en de toekomst is wat we willen voor onze klanten. Daarom bieden we passende en betaalbare woningen aan onze doelgroepen, met veel differentiatie. Hiervoor nemen we onder andere energiemaatregelen om woningen toekomstbestendig en betaalbaar te houden. Daarbij streven we naar een vitale woonomgeving in bestaande en nieuw te ontwikkelen wijken. We ambiëren een gevarieerde samenstelling van woningen en huurders. In een prettige omgeving zetten klanten zich in voor de wijk. Wij vinden dat zowel de woning als de woonomgeving moet voldoen aan 'schoon, heel en veilig'. Dit zien wij als een basisvoorwaarde voor een vitale en duurzame leefgemeenschap.

Veranderende spelregels

Corporaties en gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen onderschrijven het belang van een rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Door een eenduidige wijze van aanbieden van corporatiewoningen hebben woningzoekenden een makkelijke toegang tot het regionale woningaanbod. Deze manier van werken vergroot het inzicht en het vertrouwen in de corporaties. Het woonruimteverdeelsysteem is erop gericht de huurder van zelfstandige woonruimte, gelijk aan de koper, zo veel mogelijk in staat te stellen zelf te bepalen hoe en waar hij of zij wil wonen. Keuzevrijheid is dan ook meer dan ooit een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling.

In de sociale huurwoningmarkt zijn waarborgen vereist om aan het begrip 'rechtvaardig' een verantwoorde invulling te geven. Een helder juridisch kader is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Ook urgentieverlening en de rechtsbescherming vormen een privaatrechtelijk regime dat past binnen een helder publiekrechtelijk kader van Huisvestingswet en Algemene wet bestuursrecht.

Vanaf 1 januari 2015 treedt de nieuwe Huisvestingswet in werking. Regio's en gemeenten hebben vanaf dat moment zes maanden de tijd om de huidige verordening in lijn te brengen met de nieuwe wetgeving. Hiervoor hebben de Stadsregio Arnhem Nijmegen, corporaties en gemeenten in 2014 al actie ondernomen om de huidige huisvestingsverordening in overeenstemming te brengen met de nieuwe Huisvestingswet. Talis heeft geparticipeerd in een regionale werkgroep om hier invulling aan te geven.

Verhuringen

Ook in 2014 hebben we ons ingezet voor het huisvesten van 'mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoeften kunnen voorzien'. Net als voorgaande jaren zijn de sociale huurwoningen aangeboden en verhuurd via Entree. De markt voor sociale huurwoningen was in 2014 goed. Er zijn in totaal 972 sociale huurwoningen opgezegd en weer 897 woningen verhuurd. Het verschil komt doordat een aantal van de opgezegde woningen is gelabeld voor verkoop en dus niet in de nieuwe verhuringen van 2014 terug te vinden zijn. In 2014 heeft Talis, net als in 2013, 13% van de woningen via loting verhuurd.

Er is sinds 2012 een daling in het aantal opzeggingen. Hierop zijn waarschijnlijk twee ontwikkelingen van invloed geweest. Wellicht dat het feit dat de EU-beschikking in 2012 van kracht is geworden hier mede aan ten grondslag ligt. Hierdoor verhuizen huishoudens met een hoger inkomen niet zo snel, omdat ze niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. En ook de stagnatie op de koopwoningmarkt zal belemmerend hebben gewerkt op de doorstroming van de huursector naar de koopsector.

	Verhuringen		Advertenties		Gemiddeld aantal reacties		Gemiddelde meettijd	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Wijchen	219	256	226	185	77	88	15	14
Nijmegen	638	641	517	438	129	160	14	13

Verhuurcijfers Wijchen

In Wijchen zijn in totaal 256 sociale huurwoningen verhuurd. Hiervan zijn 181 woningen via het hoofdmodel verhuurd, waarvan 36 woningen een indicatie voor levensloopgeschiktheid hadden. Daarnaast zijn 26 woningen verhuurd op basis van loting. In totaal is voor 22% van het woningaanbod de voorrang voor urgenten uitgesloten in 2014. De ingezette daling van het gemiddelde aantal reacties op een woning in 2012 en 2013 is omgebogen en is weer op het niveau van voorgaande jaren. Opvallend daarbij is dat de benodigde meettijd voor woningen niet is toegenomen.

Verhuurcijfers Nijmegen

In Nijmegen zijn in totaal 641 sociale huurwoningen verhuurd. Hiervan zijn 394 woningen via het hoofdmodel verhuurd, waarvan 42 woningen een indicatie voor levensloopgeschiktheid hadden. Daarnaast zijn 85 woningen op basis van loting verhuurd. In totaal is voor 20% van het woningaanbod de voorrang voor urgenten uitgesloten in 2014. Net als vorig jaar neemt het gemiddelde aantal reacties op woningen toe.

Opvallend is dat zowel in Wijchen als in Nijmegen de gemiddelde meettijd voor een woning niet is toegenomen. Dit kan een indicatie zijn voor het feit dat de vraag naar sociale huurwoningen niet meer sterker toeneemt dan het aanbod aan sociale huurwoningen.

Urgenties

Conform de huisvestigingsverordening kunnen huurders in een woonnoodsituatie een urgentieverklaring aanvragen. In 2014 heeft Talis in totaal 192 aanvragen in behandeling genomen. Dat is iets meer dan in 2013. Van de 623 geadverteerde woningen heeft Talis 78% aangeboden met voorrang voor urgenten. In totaal hebben 84 huurders met een urgentie via Talis een woning gekregen in 2014. Dat is bijna een verdubbeling ten opzicht van het voorgaande jaar, maar vergelijkbaar met 2012 (76 stuks). In 2013 kregen 48 urgenten een woning via Talis en dit lijkt dan ook geen start van een afnemende tendens te zijn geweest.

2.5 Bijzondere woonruimteverdeling en woonvormen

Bijzondere woonruimteverdeling

Talis zet maatwerk in om wijken leefbaar te maken en te houden. In de huisvestigingsverordening wordt 20% ruimte geboden aan maatwerk. Maatwerk wordt op structurele wijze overwegend toegepast in Nijmegen door middel van:

- / Toewijzing via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) (in de prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen is opgenomen dat minimaal 6% van de mutatiewoningen wordt toegewezen via de WBB). In 2014 heeft Talis 84 woningen aangeboden door middel van maatwerk (10% in Nijmegen en 6% in Wijchen).
- / Bemiddeling naar een levensloopgeschikte woning in verband met het herhuisvesten van mantelzorgers bij overlijden van hun zorgbehoevende partner (bijvoorbeeld in de Meander in Wijchen, de kangoeroewoningen in Grootstal en de woningen van Pluryn in Castella in Nijmegen).

- / Voorrang aan huishoudens bestaande uit minimaal vier personen ten behoeve van woningen met vier slaapkamers of meer.

Talis werkt nauw samen met de collegacorporaties, de gemeente Nijmegen, zorginstellingen, Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD en vluchtelingenwerk, om de WBB-klanten zorgvuldig te huisvesten. Voor iedere woning die is gelabeld als levensloopgeschiktheid 3 (rolstoel toe- en doorgankelijk) worden de klanten via bemiddeling gehuisvest in overleg met de gemeenten.

Bijzondere woonvormen

Vorig jaar gaven we aan dat we graag kijken naar mogelijkheden voor vernieuwing en verbetering om goed aan te kunnen sluiten bij specifieke woonwensen en -behoeften van huurders.

Bijzondere woonvormen in uitvoering zijn:

/ Vossenpels

In de Waalsprong (de wijk Plantjevlag) realiseert Talis twee woongemeenschappen. De bouw van de ene woongemeenschap (Iewan) verkeert al in een vergevorderd stadium. De oplevering is gepland in april 2015.

De bouw van de andere woongroep Meergeneratie Woonproject Nijmegen (MWN) start in maart 2015 en wordt in maart 2016 opgeleverd.

Beide woongemeenschappen hebben zelf het initiatief genomen en zijn via de gemeente bij Talis terechtgekomen. Talis heeft de handschoen opgepakt en samen met de bewoners de projecten ontwikkeld. De bewoners hebben onder andere veel inspraak gehad in de selectie van de architect en aannemer. Het programma van eisen is zelfs nagenoeg volledig door de woongemeenschappen zelf ontwikkeld. Talis heeft daar minimale betrokkenheid bij gehad. Dat laatste is een logisch uitvloeisel van de wens tot zelfbeheer bij de woongemeenschappen. Na oplevering doen zij zo veel mogelijk zelf, waaronder in ieder geval de woningtoewijzing (binnen de spelregels van sociale woningbouw). Ook zijn zij zelf verantwoordelijk voor de huurincasso en dragen zij zelf het risico van leegstand en huurderfing. Om het zelfbeheer in goede banen te leiden, is Talis een samenwerking aangegaan met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) voor de exploitatie van beide woongemeenschappen. WBVG is immers specialist op dit gebied. De samenwerking komt er in het kort op neer dat alle lusten en lasten van de exploitatie voor WBVG zijn. In 2014 is dit in een samenwerkingsovereenkomst met de WBVG gezet voor Iewan. In 2015 zal de overeenkomst voor MWN worden getekend.

/ Tijdelijk Wonen

Vanuit de Keten van Kansen van de samenwerkende KR8-corporaties is het project Tijdelijk Wonen gestart. Dit project is bedoeld om zwerfjongeren van woonruimte te voorzien. Met behulp van het NIM, R75 en de gemeente kunnen de jongeren hun leven weer vorm geven. Eind 2014 is door Talis een groepswooning opgeleverd waar vier jongeren met begeleiding op kamers wonen. In 2015 worden zo nog eens acht tot tien jongeren gehuisvest.

/ Jonge statushouders

Talis is, als vertegenwoordiger van de overige corporaties, met de gemeente Nijmegen in overleg om de grote groep jonge alleenstaande statushouders op te vangen. Voor deze groep komen op korte termijn onvoldoende geschikte en betaalbare woningen beschikbaar. We zoeken in eerste instantie naar geschikte locaties/gebouwen om vervolgens het beheer te regelen. Van de 41 alleenstaanden die in 2014 zijn aangemeld, waren er 26 jonger dan 23 jaar. Hiervan zijn er 20 van woonruimte voorzien.

/ Stichting Compass

Jongeren van 12 tot 21 jaar in Wijchen met minimaal een dubbele diagnostiek, zoals persoonlijkheidsstoornissen, gedragsstoornissen, middelenaafhankelijkheid, agressie, etc. kunnen na een verblijf in een groepshuis doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Talis is door deze stichting benaderd in haar rol van huisvester. Er is nog geen bemiddeling tot stand gekomen in 2014. De eerste aanvraag voor woonruimte verwachten we begin 2015. Wel hebben vier jongeren de zelfstandigheidstrainingen met succes gevolgd.

/ Woonverenigingen

In Nijmegen zijn in de jaren tachtig en negentig woonverenigingen opgericht voor de aankoop van woningen voor woongroepen. Op basis van de koopvoorwaarden moeten deze verenigingen na 25 jaar statutair afrekenen met hun leden. Bij verschillende woonverenigingen ontstonden toen problemen. In samenwerking met WBVG heeft Talis een overeenkomst gesloten met het doel woonverenigingen op te kopen en via WBVG te verhuren aan de betreffende woongroep. Inmiddels zijn woonverenigingen omgebouwd van een eigenaren- naar een huurdersvereniging. Bewoners werken actief mee aan het beheer. In 2014 heeft Talis negen panden aangekocht.

Twee verkenningen van mogelijke nieuwe woonvormen hebben (nog) niet geleid tot uitvoering:

/ Thuishuis

Eind 2014 is besloten om niet verder te gaan met de ontwikkeling van het Thuishuisconcept in Grootstal. Deze kleinschalige woonvorm voor vijf tot zeven bewoners in de leeftijdscategorie 60+, die alleenstaand zijn en niet alleen willen wonen en/of dreigen te vereenzamen, sluit niet aan bij onze ambities. Wel wordt nader onderzocht of ons woonconcept van kleinschalig wonen (zoals we dat ook gaan ontwikkelen met ZZG zorggroep op de plaats van voormalig verpleeghuis Margriet in Nijmegen-Oost, op het Eiland van Laauwik in Lent en waar voorheen de Mauritschool in Dukenburg stond) mogelijk interessant is op deze locatie.

/ Mantelzorgunit

In 2014 is gebleken dat aan plaatsen van de mantelzorgunit bij een woning van Talis in Nijmegen geen behoefte is. We hebben het plaatsen van een mantelzorgunit onderzocht en een werving gestart om een geschikte huurder te vinden. Dit heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd. In overleg met de gemeenten in de regio wordt gezocht naar een passende oplossing.

Scheiden wonen en zorg

Binnen onze kerntaak wonen willen wij een bijdrage leveren aan vitale en duurzame wijken. Dit betekent dat een mix aan woningen aanwezig is in een wijk, zodat iedereen daar kan wonen. Zowel jong als oud als mensen met of zonder een fysieke, psychische of sociale beperking. Om dit mogelijk te maken realiseren we kleinschalige wooncomplexen met woningen met levensloopgeschikte woningplattegronden. Uitgangspunt is een flexibel woonconcept dat voor meerdere doelgroepen (al dan niet met zorg) inzetbaar is. We ontwikkelen dit onder andere in samenwerking met zorgaanbieder ZZG zorggroep. Scheiden van wonen en zorg krijgt door middel van deze woonvorm ook voor zwaardere zorggroepen vorm, zoals in de nieuwbouwprojecten Margriet, Cluster 24 en Mauritschool. De klant huurt de woning bij Talis en neemt zijn zorg af bij de zorgaanbieder. Hierdoor behoudt de bewoner zelf langer de regie. Dit sluit aan bij landelijke wet- en regelgeving op het gebied van zorg, waaronder de Wet langdurige zorg (Wlz) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

2.6 Een eigen huis (eigendomsvormen)

Met het label 'Een eigen huis' biedt Talis koopstarters de mogelijkheid een eigen woning te bezitten. Door de veranderde wetgeving is de stap naar een koopwoning voor veel huurders en starters erg groot, terwijl ze ook niet in aanmerking komen voor een (andere) sociale huurwoning. Door middel van 'Een eigen huis' wordt deze groep mensen in staat gesteld om eigenaar van een woning te zijn. De koopvormen die Talis aanbiedt, de Starters Renteregeling en Koopgarant, voldoen nog steeds aan de doelstellingen die we hebben gesteld. Kijkend naar het huidige ondernemingsplan passen deze producten goed bij de ambities van Talis. Een groot deel van de verkochte woningen is verkocht aan de primaire doelgroep van Talis: mensen met een inkomen tot € 34.687. Met deze producten bedienen we dus huishoudens uit de sociale doelgroep met een inkomen tussen € 28.000 en € 34.000 die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Daarnaast voorzien we ook in een behoefte van huishoudens met een inkomen boven € 34.000.

Starters Renteregeling

We hebben in 2014 in totaal 49 woningen regulier verkocht, waarvan er 7 woningen zijn verkocht met de Starters Renteregeling. Daarnaast is in een beperkt aantal gevallen ook gebruik gemaakt van de Starterslening van de gemeente Nijmegen. Het budget dat de gemeente hiervoor heeft is nog beschikbaar. De gemeente verwacht dat het budget in de loop van 2015 uitgeput zal raken. Ook de nog verder aangescherpte financieringsregels maakt het lenen voor starters steeds minder haalbaar. Door deze veranderingen zou er een toename kunnen ontstaan op de financieringsvorm Starters Renteregeling.

Koopgarant

De verkoop van woningen met deze voorwaarden verloopt nog steeds erg goed. Met dit product leveren wij een bijdrage aan betaalbaarheid en zekerheid van koopwoningen voor kopers. In 2014 verkochten we 61 woningen met dit product. Ook kochten we in 2014 4 woningen met Koopgarant terug. Daarmee hebben we in aantallen de begroting gehaald en financieel hebben we het beter gedaan dan begroot.

Woningverkopen in een overzicht

Woningverkopen	Regulier		Koopgarant
2014	49	Waarvan Starters Renteregeling: 7	61
2013	47	Waarvan Starters Renteregeling: 3	69
2012	66	Waarvan Starters Renteregeling: 17	64

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij verkoop van gestapelde woningen is de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE) wettelijk verplicht. Talis biedt eigenaren in voormalig Talis-woningbezit op basis van een overeenkomst en tegen betaling het beheer aan, zoals jaarrekening, begroting en meerjarenonderhoudsplanung. In 2014 maken 1080 eigenaren in 57 VvE's gebruik van deze dienstverlening. In 2 VvE's is gekozen voor een andere beheerder dan Talis.

3

Gek

op je plek

Wonen op een prettige plek in een goede woning voor nu en de toekomst is wat we willen voor onze klanten. Daarom bieden we passende en betaalbare woningen aan onze doelgroepen, met veel differentiatie. We nemen onder andere energiemaatregelen om woningen toekomstbestendig en betaalbaar te houden. Daarbij streven we naar een vitale woonomgeving in bestaande en nieuw te ontwikkelen wijken. We ambiëren een gevarieerde samenstelling van woningen en huurders. We vinden dat zowel de woning als de woonomgeving moet voldoen aan 'schoon, heel en veilig'.

In Nijmegen en Wijchen voorziet Talis in woningen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Hiertoe werken we nauw samen met de gemeenten zodat we goed aan blijven sluiten bij de lokale behoeften. We hebben prestatieafspraken met elkaar over onder andere wonen met zorg, het aantal sociale huurwoningen en de benodigde nieuwbouw. Een goed functionerende woningmarkt vraagt immers om verbindingen op lokaal, regionaal en nationaal niveau.

3.1 Resultaten in het kort

Ook in 2014 hebben wij weer flink geïnvesteerd in onze woningvoorraad om de kwaliteit van de woningen verder te verbeteren door middel van groot onderhoud, isolatie en asbestsanering. In 2014 is het aantal opgeleverde nieuwbouw woningen bescheiden geweest, maar is wel een aantal nieuwbouwprojecten in ontwikkeling genomen en hebben wij ook weer diverse, nog te bouwen, woningen turnkey overgenomen van ontwikkelaars. Deze inspanningen zullen in 2015 en 2016 resulteren in de oplevering van flinke aantallen nieuwbouwwoningen voor verschillende doelgroepen. In zowel de Waalsprong als in bestaand stedelijk gebied in Nijmegen en in Wijchen. Ook zijn onze inspanningen in de wijken onverminderd zichtbaar geweest door de inzet van wijkbeheerders en wijkadviseurs en uitvoering van tal van projecten samen met bewoners en andere partners in de wijk.

3.2 Ons woningaanbod

We zijn voortdurend bezig om onze klanten een gevarieerd, passend en betaalbaar woningbestand te kunnen aanbieden. Dat doen wij door nieuwbouw, groot onderhoud en ons huurprijsbeleid.

Woning naar huurprijs

Eind 2014 had 87% van onze huurwoningen in Nijmegen een huurprijs tot € 596,75 en nog eens 8% van de woningen met een huurprijs tot € 699,48. Daarmee hebben wij 95% van onze woningen beschik-

baar voor mensen met recht op huurtoeslag. Alle corporaties in Nijmegen zorgen ervoor dat er in 2020 minimaal 18.200 woningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens beschikbaar zijn. Daarnaast zorgen corporaties er in 2020 voor dat er minimaal 9.000 woningen met een subsidiabele huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens beschikbaar zijn (conform de prestatieafspraken 2010-2014).

Voor Talis geldt dat zij respectievelijk ruim 47% en ruim 8% van het totaal aantal woningen waarover afspraken met de gemeente zijn gemaakt voor haar rekening neemt. Daarmee neemt Talis ruim de helft van de afgesproken benodigde woningen voor haar rekening.

Eind 2014 had 90% van onze huurwoningen in Wijchen een huurprijs tot € 596,75 en 96% van de woningen een huurprijs tot € 699,48.

Woningen naar huurprijs per gemeente		
2014	Nijmegen	Wijchen
< € 596,75	87%	90%
< € 699,48	95%	96%

Huurprijsbeleid

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

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

De laatste jaren is er sprake van een toename van het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt. Als deze ontwikkeling zich doorzet, dreigt de huurtoeslag onbetaalbaar te worden. Landelijk gezien ontvangt circa 60-62% van de huishoudens in een sociale huurwoning huurtoeslag. Als dit percentage wordt doorvertaald naar onze huurders betekent dit dat ongeveer 8.100 van de huishoudens in onze woningen huurtoeslag ontvangt.

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

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

In 2014 zijn de huren als volgt verhoogd:

- / Huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen onder € 34.678 krijgen een huurverhoging van 4% (2,5% inflatie + 1,5%).
- / Huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tussen € 34.678 en € 43.602 krijgen een huurverhoging van 4,5% (2,5% inflatie + 2%).
- / Huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen boven € 43.602 krijgen een huurverhoging van 6,5% (2,5% inflatie + 4%).
- / De huurverhoging wordt afgetopt op de maximaal redelijke huurprijs of op de huurtoeslaggrens van € 699,48 (door op de huurtoeslaggrens af te toppen wordt het recht op huurtoeslag behouden en blijft de woning als DAEB aangemerkt).
- / Voor de huurders met een inkomen onder de € 34.678 wordt de huur tevens afgetopt op de streefhuur.

In 2014 kregen huishoudens met een inkomen boven € 34.678 een hogere huurverhoging. Zo gaan ze een huur betalen die richting de maximaal redelijke huurprijs gaat en wordt de prijs-kwaliteit-verhouding in evenwicht gebracht. Dit is in lijn met het in 2013 afgesloten landelijke Woonakkoord waarbij een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige sociale huurwoningen is opgenomen. Deze is bedoeld om het scheefwonen tegen te gaan.

Op deze wijze is er alleen een afslag voor huishoudens met een inkomen onder € 34.678 (prijspeil 2014). De percentages van de verschillende inkomensgroepen voor de huurders van Talis waren in 2014 als volgt verdeeld:

- / 72% van de huurders valt in de laagste inkomensgroep.
- / 8,8% valt in de middengroep.
- / 11,9% valt in de hoogste inkomensgroep.

De percentages van huurders met een inkomen boven de € 34.678 vallen iets lager uit dan waar in de begroting van 2014 rekening mee is gehouden (namelijk 20,7% in plaats van 25%). Hierdoor zijn de huurinkomsten iets lager dan begroot. (Voor 2014 is uitgegaan van een gemiddelde huurverhoging van 4,22%. Dit percentage kwam iets lager uit). Bij 7% van onze huurders is het inkomen onbekend. Zij kregen een huurverhoging van 4%.

Betaalbaarheid

In onze visie is betaalbaar wonen in de sociale huursector een te ingewikkeld vraagstuk voor een smalle aanpak via de 'huurknop'. Het gaat om de combinatie van woon- en energielasten, inkomensontwikkeling, bestedingspatroon en betaalgedrag. Woningcorporaties zijn losse entiteiten en onderdelen van een maatschappelijk netwerk. We hebben daarom initiatief genomen om een business case te ontwikkelen waarin onderzocht wordt wat de kosten en de baten zijn van onze incasso-inspanningen. In de pilot budgetcoaching maken 25 huurders gebruik van een coach van Radar aangeboden door Talis. Met deze pilot voorzien we in een aanpak waarbij op preventieve wijze kan worden ingezet in het voorkomen van huisuitzettingen. Daarnaast is het beoogde resultaat dat de huurachterstanden afnemen, huurders duurzaam de huurbetalingsverplichtingen gaan voldoen en de incassokosten afnemen. Medio 2015 evalueren we dit.

De pilot geeft een handvat om te laten zien hoe wij onze verantwoordelijkheid nemen in het vraagstuk van betaalbaarheid. Daarbij wordt gezocht naar een beweging van curatieve aanpak van wanbetaling naar een meer preventieve aanpak daarvan. Daarmee wordt incasso vooral het uiterste slot op de deur voor huurders die willens en wetens hun betalingsverplichtingen negeren. Daarvoor

wordt laagdrempelige preventie ingezet, waarbij de focus ligt op het veranderen van bestaand gedrag bij mensen waardoor zij duurzaam regelmatig gaan betalen.

Naast dit initiatief hebben we in 2014 ingezet op het op de agenda zetten van een stevigere lokale aanpak van dit maatschappelijke probleem. Dit heeft tijdens een dialoog met zestig belangstellenden opgeleverd dat ook de gemeente Nijmegen zich hiervoor inspant.

Aanpak van huurachterstanden

In 2013 gaven we al aan dat huurachterstanden een structureel probleem voor Talis zijn, net als voor alle woningcorporaties. In 2014 zijn de achterstanden afgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. We zijn er trots op dat het aantal zittende huurders met een huurachterstand in 2014 is afgenomen met 300 en ook de hoogte van het achterstandsbedrag met een derde is teruggebracht.

We zien een verschuiving van de achterstanden naar vertrokken huurders. 53% van de achterstand betreft vertrokken huurders. Deze dossiers liggen voor een belangrijk deel bij de deurwaarders en betreffen vaak lang lopende trajecten. In 2014 zijn we meer preventief aan de slag geweest om betaalachterstanden te voorkomen dan wel tijdig te signaleren. Het lukt Talis steeds beter meer grip te krijgen op de betalingsachterstanden door:

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

Financiële cijfers verhuur (bedragen in euro's)						
Huurincasso	2014			2013		
	<i>Aantal</i>	<i>Bedrag x 1.000</i>	<i>Gemiddeld</i>	<i>Aantal</i>	<i>Bedrag x 1.000</i>	<i>Gemiddeld</i>
Huurachterstand zittend	1.044	964	947	1.346	1.529	1.148
Achterstand vertrokken	248	862	3.486	226	593	2.612
Afgeboekt	473	766	1.620	504	249	493
Deurwaarder	682	1.269	1.861	400	1.720	4.313
Vooruitbetalingen	1.826	954	522	1.552	834	433

Het aantal afboekingen is in 2014 iets afgenomen. Het bedrag dat is afgeboekt is echter aanzienlijk hoger. Dit is het gevolg van het oplopen van het gemiddelde bedrag van vorderingen uit voorgaande jaren die nog niet waren afgeboekt (met name vorderingen op vertrokken huurders met betrekking tot herstelkosten). In 2014 is een inhaalslag gemaakt met het afboeken van deze vorderingen.

Deurwaarderstraject

Als huurders die betalingsproblemen hebben geen hulp willen accepteren of afspraken structureel niet nakomen, rest Talis soms helaas niets anders dan over te gaan tot een gerechtelijk traject. In 2014 nam het aantal keren dat we een deurwaarder inschakelden toe met 282 dossiers. Dit steeg naar 682 ten opzichte van 400 in 2013. Na een verkregen vonnis stelt Talis nog steeds alles in het werk

om niet tot uitvoering over te gaan. We kunnen een vonnis bijvoorbeeld inzetten om de huurder met dwang en drang te bewegen alsnog een hulpverleningstraject te accepteren. Ondanks een streng huurincassobeleid blijkt dat sommige huurders niet geholpen willen worden. Ontruiming en in dergelijke gevallen nodig blijven. In 2014 waren dat er 24 (een kleine daling ten opzichte van 2013 met 26 ontruiming). Dat betekent dat 18% van de verkregen ontruimingsvonnissen uiteindelijk geëffectueerd is. Van de aangezegde ontruiming zijn er uiteindelijk 61 geannuleerd. Redenen hiervoor zijn divers: mensen kunnen vrijwillig hun huur opgezegd hebben, er kan alsnog een regeling tot stand gekomen zijn of de schuld is voldaan.

3.3 Vastgoed naar type

Behalve naar huurprijs is onze ambitie ook om een gedifferentieerd bezit naar woningtype aan onze klanten te kunnen bieden. Dit laat onderstaand schema zien.

Type	Nijmegen	Wijchen	Eindtotaal
Appartement	5.321	1.343	6.664
Benedenwoning	91	102	193
Bovenwoning	116	189	305
Eindwoning	19	27	46
Groepswoning	62		62
Hoekwoning	890	800	1.690
Kamer	16		16
Karakterpand	57		57
Maisonnette	360		360
Tussenwoning	2.586	1.575	4.161
Twee-onder een kap	68	278	346
Vrijstaand	4	2	6
<i>/ Subtotaal woningen</i>	<i>9.590</i>	<i>4.316</i>	<i>13.906</i>
Bergruimte	4		4
Kantoor	24		24
Maatschappelijk vastgoed*	111	128	239
Winkel	17		17
<i>/ Subtotaal BOG</i>	<i>156</i>	<i>128</i>	<i>284</i>
Garage	774	74	848
Grond		1	1
Parkeerplaats	630	178	808
Stalling	154	26	180
<i>/ Subtotaal parkeren</i>	<i>1.558</i>	<i>279</i>	<i>1.837</i>
Overig**	25	10	35
<i>/ Subtotaal overig</i>	<i>25</i>	<i>10</i>	<i>35</i>
Totaal	11.329	4.733	16.062
* Aantal plaatsen			
** Opstelplaatsen, antennes, etc.			

3.4 We blijven nieuwe woningen bouwen

De nieuwbouw in 2014 stond voor een belangrijk deel in het teken van de voorbereiding van een aantal woonzorgprojecten: Klapstraat fase 2, Margriet, Eiland van Laauwik (Cluster 24) en Mauritsschool. Deze projecten gaan in 2015 in uitvoering. Met deze projecten draagt Talis een belangrijke steen bij aan de modernisering van wonen en zorg in Nijmegen en Wijchen.

Met uitzondering van Klapstraat fase 2, kenmerken de projecten zich ook door een nieuwe manier van werken. We concentreren ons als opdrachtgever nog steeds op het maken van een goed programma van eisen en een goed aanbestedingsproces, maar schrijven aannemers niet meer tot op detail voor hoe ze moeten bouwen. Onderdeel van een goed programma van eisen (zeker voor 'wonen en zorg'-projecten) is flexibiliteit en veranderbaarheid.

Na jaren waarin we veel woningen hebben opgeleverd, was 2014 een overgangsjaar. We hebben slechts weinig woningen opgeleverd: alleen het project Toledostraat (22 appartementen). Er is wel een aantal projecten in aanbouw gegaan en andere projecten zijn in voorbereiding.

Nieuwbouw in Nijmegen

In de projecten Margriet, Eiland van Laauwik (Cluster 24) en Mauritsschool heeft dat geleid tot een standaard 'Talis-plattegrond'. Met deze plattegrond maken we enerzijds maatwerk voor de doelgroep (dementerenden en zwaar somatische zorgbehoevenden), maar zorgen we er ook voor dat de verbouw voor een 'normale' doelgroep relatief eenvoudig is. Ieder project bestaat uit 32 appartementen. In totaal realiseert Talis dus een kleine 100 appartementen voor de zwaarste zorgbehoevenden.

Een ander belangrijk moment in 2014 was de start van Nimbus aan de Spoorstraat in Nijmegen. Na jaren van voorbereiding sinds de aankoop van deze grond in 2004, ging eindelijk de schop in de grond. Dat had aanvankelijk nog heel wat voeten in de aarde, vanwege risico op schade aan belendende gebouwen, maar inmiddels is de bouw van de hoogste woontoren van Nijmegen reeds ver gevorderd. Medio 2015 bereiken we het hoogste punt. Nimbus bestaat uit 117 appartementen, die allemaal sociaal worden verhuurd. Een deel van de woningen (circa 25) wordt verhuurd aan (lichte) zorgbehoevenden. Gesprekken met zorginstellingen zijn daarover gevoerd. Daarnaast zit in Nimbus 550 m² bedrijfsruimte, waarvoor we een maatschappelijke bestemming zoeken. Gesprekken over het concept zijn gevoerd. De universiteit is een belangrijke gesprekspartner.

In 2014 zijn we uiteraard ook verder gegaan met nieuwbouw in de Waalsprong. In Lent leverden we het project Toledostraat op (22 appartementen in de sociale huur, terecht gekomen bij jonge en oudere 1- en 2-persoonshuishoudens) en sloten we een turnkey-overeenkomst voor 17 grondgebonden woningen op het Eiland van Laauwik (sociale huur t.b.v. gezinnen).

In Oosterhout hebben we het eerste project in de Grote Boel aanbesteed. Het gaat om 43 grondgebonden woningen. Dit is een volgende belangrijkste stap vooruit in de ontwikkeling van de Waalsprong. De Grote Boel wordt immers een wijk van ongeveer 800 woningen. Talis heeft lang twijfels gehad of het verstandig was aan deze nieuwe wijk (relatief ver van de Waal) te beginnen. De kwaliteit van de stedenbouwkundige plannen, de aantrekkende markt voor koopwoningen en de architectonische kwaliteit in de eerste projecten, stemmen ons positief over deze nieuwe wijk. Talis heeft hier zelf een belangrijke, actieve rol in gespeeld. Samen met de andere ontwikkelaars hebben

we, op eigen kosten, het stedenbouwkundig plan laten maken. Omwille van de kwaliteit hebben we bovendien geaccepteerd dat de gemiddelde kavel groter is dan in de VOK afgesproken, hetgeen tot hogere grondkosten bij Talis heeft geleid. Wij hebben aldus extra geld vrijgemaakt voor de kwaliteit van de wijk.

Nieuwbouw in Wijchen

De Klapstraat fase 2 (met 76 appartementen en een medische voorziening) wordt nog op de klassieke manier aanbesteed, namelijk met bestek en meervoudig onderhands. Het project Klapstraat is oorspronkelijk als 1 project ontwikkeld, enkel de uitvoering was gefaseerd voorzien. Dat betekent dat het ontwerp alsook de materiaalkeuze en dergelijke zijn gemaakt voor het totale project.

Fase 2 is in december 2012 ter besluitvorming aangeboden aan het bestuur, waarin is verzocht om op basis van het definitief ontwerp de nadere technische uitwerking in bouwteamverband met de aannemer van fase 1 te laten plaatsvinden. Toen daarmee financieel niet tot overeenstemming kon worden gekomen, is alsnog de keuze gemaakt om een aanbesteding te houden; e.e.a. in overeenstemming met de bestuurlijk-overlegnotitie en hetgeen in beantwoording op vragen van de raad van toezicht is aangegeven. Aangezien het hier enkel nog een technische uitwerking betrof, is 'design' niet meer aan de orde. De klassieke aanbesteding is dan de meest geëigende vorm.

In Wijchen is met aannemer/ontwikkelaar Heijmans een turnkey-overeenkomst gesloten voor 12 grondgebonden woningen in het plan Tuin van Woezik veld D. De woningen worden in het voorjaar van 2015 opgeleverd en in de sociale huur verhuurd.

Daarnaast is in Wijchen met aannemer/ontwikkelaar KlokBouw verder gewerkt aan het plan Oostflank, in het centrum van Wijchen. Talis neemt 30 appartementen turn-key af en zal deze in de sociale huur verhuren. Doelgroep is: 1- en 2-persoonshuishoudens van diverse leeftijden, waaronder ouderen. De turnkey-overeenkomst hiervoor zal begin 2015 worden gesloten.

Door verversing van onze woningvoorraad zijn we voortdurend bezig om onze klanten een gedifferentieerd woningaanbod te bieden.

3.5 We blijven de kwaliteit van onze bestaande woningen verbeteren

De kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad krijgt steeds meer aandacht. Dit beperkt zich niet louter tot een onderhoudsprogramma gericht op instandhouding. Ook de investeringen in de bestaande voorraad nemen sterk in omvang toe. Deze investeringsprogramma's richten we op veiligheid, energetische kwaliteit, functionaliteit, uitstraling, en daarmee op verlenging van de exploitatietermijnen. De concrete uitvoering sluit aan bij de strategische keuzes, en de rendementseisen voor de bestaande bouw. Deze investeringsprogramma's vragen behalve geldelijke middelen ook steeds meer aandacht en inzet van de onderhoudsteams. Dit wordt zo veel mogelijk opgevangen door steeds efficiëntere werkwijzen en aanbestedingsmethoden in dagelijks, mutatie-, en planmatig onderhoud. In 2014 zijn met aannemers vanuit de ketengedachte verkennende gesprekken gevoerd om zodoende in zowel planmatig als dagelijks onderhoud te komen tot verdere procesoptimalisatie.

Ons onderhoudsbudget verdelen we over drie hoofdprocessen:

- / planmatig onderhoud;
- / investeringen in bestaand bezit;
- / dagelijks en mutatieonderhoud.

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

Planmatig onderhoud en investeringen in bestaand bezit

Het budget voor 2014 voor planmatig onderhoud was € 14,6 miljoen. Oorspronkelijk lag dit bedrag hoger maar door een verandering in de begroting is een deel van de begroting verschoven naar de investeringen. De realisatie in 2014 is uitgekomen op € 13,6 miljoen. Budgettaire afwijkingen waren er wel: de projecten Rentmeesterhof/-laan, flats Jerusalem en het plaatsen van watermeters werden doorgeschoven naar 2015. Hierbij kunnen ook genoemd worden de douche- en toiletvervangingen, dakonderhoud in de Ringlaan in Wijchen en gevelonderhoud in de Benedenstad in Nijmegen.

De belangrijkste planmatig onderhoudsprojecten in 2014 waren:

Nijmegen

- / groot onderhoud aan douche en toilet in Tolhuis;
- / dakonderhoud in complex Heidepark;
- / diverse cv- en liftinstallatiewerken in de complexen Aldenhof, Opaal hat-woningen en Zwanenveld;
- / Azurietstraat (deze loopt door in 2015).

Wijchen

- / douches, toiletten en gevels in Wijchen-Zuid en Homberg;
- / dakonderhoud en gevelwerk bij Ratio, type BS-egw;
- / PÉGÉ Achterlo (loopt door in 2015).

De investeringen in bestaand bezit zijn in 2014 uitgekomen op € 20,2 miljoen. De overloop naar 2015 bedraagt € 1,9 miljoen exclusief het bedrag voor het groot onderhoud aan de Balladestraat (€ 1,7 miljoen).

De gerealiseerde projecten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Project	Bedrag (x € miljoen)	Verhuureenheden
Groot onderhoud Meijhorst	8,7	275
Groot onderhoud Klaroenstraat/Rapsodiestraat	5,0	120
Groot onderhoud Zwanenveld	2,4	453
Na-isolatie	0,7	608
Asbest	2,4	1800
Overige investeringen	1,0	1003

Bij de grootonderhoudsprojecten speelt participatie een steeds grotere rol. Al vanaf de planvormingsfase worden bewoners betrokken en kunnen zij hun wensen en ideeën kenbaar maken. Bij projecten als Meijhorst en Klaroenstraat/Rapsodiestraat zijn bewonersprojectgroepen gevormd, die gedurende het hele proces hun inbreng hebben in de te maken keuzes.

Dagelijks en mutatieonderhoud

Talis heeft in 2014 bijna 12.000 reparatieverzoeken ontvangen. Onze eigen onderhoudsdienst voert de reparatieverzoeken met een bescheiden omvang grotendeels zelf uit. Deze dienst is onderdeel van het team voor dagelijks & mutatieonderhoud (DMO).

Grotere en meer complexe of specifieke reparatieverzoeken besteden we bij voorkeur uit aan één van de vaste externe ketenpartners.

Bewust en langer thuis wonen zijn thema's op de gemeentelijke agenda's waarin wij participeren.

Naast het reguliere werk in deze processen voert het team DMO gesprekken met de gemeente Nijmegen en Wijchen aangaande Wmo-aanpassingen in woningen.

In 2014 hebben we de eerste procesaanpassingen in het proces reparatieverzoeken doorgevoerd. Met name in de opdrachtverstrekking aan de aannemers wordt meer vanuit de ketengedachte geacteerd. Dit heeft er mede toe geleid dat in de doorlooptijd en overlast voor de klant zowel in de aantallen en kosten een dalende trend waarneembaar is. Daarnaast is een duidelijke afname van aantallen reparatieverzoeken waarneembaar in de complexen die recentelijk middels binnenrenovaties planmatig zijn aangepakt. De klantwaardering is minimaal gelijk gebleven en blijft daarmee op een niveau boven of gelijk aan de landelijke benchmark van een 7,2.

Onder regie van team DMO zijn bij 1.041 mutaties onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. In 2014 is met vier aannemers een vaste prijsafspraken per mutatie afgesproken. Het project ketenmutatie is daarmee tot een succesvolle afronding gekomen.

Er is een duidelijke stijgende trend waarneembaar in verzoeken van zittende huurders voor vervanging voor met name keukens. Aangezien de gemiddelde levensduur van een keuken ligt tussen de 20 à 25 jaar en de bouwcycli van de jaren 60/70 en 80/90 samen komen, vinden een eerste of tweede vervanging nu min of meer tegelijkertijd plaats. Badkamers worden bij voorkeur planmatig uitgevoerd, maar ook hier zien we een stijgende en realistische vraag voor vervanging op verzoek van de zittende huurder aan het team DMO.

Servicefonds

Talis biedt aan haar huurders deelname aan het servicefonds aan. Indien de huurder deelneemt kan deze ook een beroep op Talis doen voor kleine herstellingen in de woning, welke normaliter onder de eigen verantwoordelijkheid van de huurder vallen.

Werkzaamheden vanuit het servicefonds voert de eigen onderhoudsdienst nagenoeg altijd in eigen beheer uit. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in de woning. Huurders die dergelijke werkzaamheden niet zelf willen of kunnen uitvoeren, kunnen voor € 4,95 per maand een serviceabonnement afsluiten en daarmee ook het zogenaamde huurdersonderhoud aan Talis uitbesteden. Ruim 9.500 huishoudens zijn lid van het servicefonds.

Asbest hoort niet in de woning

In de rol van verhuurder streeft Talis naar een goed woonklimaat. In de rol van werkgever naar een goede werkomgeving. De gezondheid en veiligheid van klanten, medewerkers en derden (zoals aannemers) staat daarbij voorop. Omdat asbest risico's voor de gezondheid kan opleveren, neemt Talis haar verantwoordelijkheid om op een goede manier asbesthoudend materiaal in haar woningen te saneren. Talis streeft ernaar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben, om daarmee gezondheidsrisico's voor klanten, medewerkers en derden in woon- en werkomgeving te beperken. In 2014 hebben we ruim € 5,4 miljoen uitgegeven aan asbestsaneringen bij dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en grootonderhoudsprojecten. De bestedingen voor asbest vallen door aangescherpte regelgeving en geactualiseerd asbestbeleid in 2014 hoger uit dan begroot.

De ambities van Talis zijn gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Wanneer deze worden aangescherpt, passen we vanzelfsprekend het beleid hierop aan. Dit kan consequenties hebben voor de doelstelling van het asbestbeleid van Talis. Tevens actualiseren we het asbestbeleid periodiek. Bij deze periodieke actualisatie van het beleid nemen we de dan geldende wet- en regelgeving in ogenschouw. In 2014 is veel aandacht besteed aan de informatieverstrekking over asbest aan onze huurders. Vanuit de zorgtaak als verhuurder hebben alle huurders in woningen van 1994 of eerder een informatiekaart ontvangen over het aanwezige asbesthoudend materiaal in hun woning. Op de kaart staat de status van het al dan niet nog aanwezige asbesthoudend materiaal en de instructie hoe hiermee om te gaan. Deze kaart dient men in de meterkast van de woning te bevestigen. Na iedere sanering wordt deze kaart geactualiseerd.

Veiligheid boven alles

Veiligheid van onze woningen heeft in 2014 nadrukkelijk onze aandacht gehad. Niet alleen als het gaat om asbest, maar ook door bijvoorbeeld brand- en inbraakpreventie. Denk bij preventie vooral aan voorlichting en eventueel het aanbrengen van materialen. Dit laatste doen wij tegen kostprijs.

In een aantal complexen is in 2014 kunststof gasleidingen middels een kleine technische ingreep in circa 900 woningen veiliger gemaakt. Naar aanleiding van incidenten bij een dakrenovatie in Wijchen is ook de aandacht voor rookgasafvoeren van cv-installaties sterk verhoogd. De procedures voor het werken aan rookgasafvoeren zijn sterk uitgebreid.

Ook is er veel te doen rondom het gebruik van pur in bewoonde woningen. Hoewel er geen verbod bestaat op het toepassen, heeft Talis het gebruik van pur gestopt. Intussen zijn, om de veiligheid van bewoners te beschermen, de toepassingsvoorschriften aangescherpt. Talis zal terughoudend blijven met het toepassen van dit materiaal, en alternatieven blijven zoeken.

3.6 Energie en duurzaamheid

Energiebesparing

Het energiebeleid van Talis heeft als doelstelling om in 2016 de woningen die worden doorgeëxploiteerd minimaal op energielabel C te hebben gebracht. Waar dit financieel haalbaar is als gevolg van subsidieinkomsten, brengen we de woningen op label B of label A. De energetische verbetering van ons woningbezit realiseren we door naisolatie en in principe niet door warmteopwekkingsmaatregelen.

Al enkele jaren werkt Talis aan energiebesparing door isolatiemaatregelen bij planmatig onderhoud, ombouwen van collectieve cv-installaties en enkele zonnepanelenprojecten. Vanaf 2013 zijn daar de grootonderhoudsprojecten bijgekomen. Bij deze projecten wordt gestreefd naar realisatie van A-labels, mede door de inzet van provinciale subsidies. Verdergaande verbetering, zoals in 'de Stroomversnelling' is nu nog niet mogelijk zonder huurverhogingen door te voeren.

Eind 2014 is onderzoek gedaan naar de stand van zaken van de doelstellingen. Hieruit is gebleken dat we met de reeds uitgevoerde en de nog geplande energetische verbeteringen voor 2016 op schema liggen om het doel te halen. Voor 650 woningen geldt dat deze nog niet aan de doelstelling zouden voldoen en om die reden is gestart met een onderzoek naar de verbeteringen die nodig zijn om ook deze woningen uiterlijk 2016 van minimaal een label C te voorzien. Daarnaast is gekeken of de Aedes-doelstelling van gemiddeld label B eind 2020 haalbaar is. Uit een eerste verkenning blijkt dat we met de nog geplande energetische verbeteringen en met de geplande bouw van nieuwe woningen ook voor deze doelstelling op schema liggen.

In nisolatie van woningen investeerden we in 2014 ruim € 1,5 miljoen in circa 600 woningen. De energielabels komen hiermee bij planmatig onderhoud op label C. Eind 2014 was 73% van ons woningbezit op label C of hoger. We voeren de maatregelen uit zonder deze kosten door te berekenen aan de zittende huurders. Dit voorkomt vertraging bij de uitvoering. Wel verhogen we de streefhuren van de aangepakte woningen. Eind 2014 zag de procentuele verdeling van de energielabels van onze woningen er als volgt uit:

Labels (in %)						
A	B	C	D	E	F	G
9	24	40	18	7	2	1

De ombouw van collectieve installaties vond in 2014 plaats bij het grootonderhoudsproject Meijhorst. Hier zijn 270 woningen van eigen ketels voorzien. Naast de comfortverbetering levert dit ook besparing voor de bewoners op.

We zetten zo veel mogelijk in op verbetering naar waar mogelijk label B of zelfs label A. Onze keuze om bij renovaties en groot onderhoud naar een hoger label dan label C te gaan, past binnen het nieuwe convenant dat onze sector heeft afgesloten: in 2021 gemiddeld label B. In 2014 konden we dit alleen realiseren met gebruik van provinciale subsidies (de zogenaamde Nuon-subsidies). Dit is ingezet in de projecten Meijhorst en Klaroenstraat/ Rapsodiestraat. In 2015 wordt hier een vervolg aan gegeven in het project Balladestraat. In totaal is hiermee een subsidiebedrag van € 2,9 miljoen gemoeid. Bij deze projecten zijn extra duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in het plan, zoals zonnepanelen, installatieaanpassingen en extra isolatie.

Op één complex hebben we in 2014 op verzoek van de bewoners zonnepanelen geplaatst. De stroomopbrengst wordt opgewekt voor gebruik in de algemene voorzieningen. Het betreft complex De Lingert in Wijchen. De investering wordt in 25 jaar vanuit de energieopbrengst teruggehaald. Niettemin levert deze investering voor ieder bewoner een jaarlijkse besparing op van ongeveer € 75,- op de servicekosten. Dit project is gestart op initiatief van de huurders, die ook in het verdere verloop een belangrijke rol hebben gespeeld.

Duurzaamheid

Talis heeft in KR8-verband, samen met de G5-corporaties, de regiogemeenten en bouwende partijen Het Groene Akkoord ondertekend. Afgesproken is dat de partijen op hoofdlijnen gaan sturen en in 2013 en 2014 onderzoeken of er één gezamenlijke taal voor duurzaam bouwen en renoveren mogelijk is, te weten de systematiek van GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. In 2014 is weer verder ervaring met het werken met de GPR opgedaan. Komend jaar zal dit geëvalueerd worden, en zal in KR8-verband besloten worden of dit instrument breed zal worden toegepast als toetsingsinstrument voor nieuwbouw en renovatie van bestaande complexen. Ook is in KR8 verband in 2014 een vervolg gegeven aan de 'Masterclasses duurzaamheid'. Dit zijn gezamenlijke bijeenkomsten voor corporatiemedewerkers gericht op kennisuitwisseling over duurzaamheidsthema's.

3.7 Sociaal beheer

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

Sociaal beheer

Wij vinden het van belang om in de wijk actief en zichtbaar te zijn voor huurders. Daarom werken we met teams voor sociaal beheer die zijn verdeeld over ons woningbezit in Nijmegen en Wijchen. In Nijmegen heeft een herverdeling van de gebieden plaatsgevonden, waardoor het aantal teams is uitgebreid van vier naar zes. In Nijmegen zijn dus zes teams actief, in Wijchen twee.

De belangrijkste activiteiten voor sociaal beheer liggen op het vlak van:

- / woonoverlast en woonfraude;
- / zorgtrajecten voor kwetsbare bewoners;
- / ondersteunen ideeën van bewoners voor de verbetering van het woonklimaat;
- / schone, hele en veilige woonomgeving;
- / samenwerken met bewoners- en activiteitencommissies;
- / faciliteren van participatie van huurders bij groot onderhoud en nieuwbouw;
- / voorkomen van oplopende huurachterstanden.

Wijkbeheerder en wijkadviseur

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

Wijkteams in Wijchen

De leden van onze wijkteams in Wijchen werken actief samen bij zorgtrajecten voor jongeren met organisaties als Veiliger Wijkteams, de drie recent opgerichte sociale wijkteams, politie, gemeente, welzijnsorganisatie MEER Welzijn en het Fact-team. In overleg met de politie en gemeente is besloten om in 2015 een procesgame te organiseren om met samenwerkingspartners te onderzoeken hoe de casusregie bij multiprobleemhuishoudens georganiseerd kan worden.

Wijkteams in Nijmegen

In Nijmegen participeren wij in de regieteams. Wij maken geen vast onderdeel uit van de sociale wijkteams. Wel geven de wijkbeheerders signalen uit de wijk door aan de sociale wijkteams en zijn wij op afroep beschikbaar. Begin 2014 waren in Nijmegen sociale wijkteams actief in Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Nijmegen-Noord. Gaande weg het jaar is de hele stad voorzien van sociale wijkteams, 11 in totaal.

De wijkadviseurs nemen zo vaak als mogelijk deel aan de platform overleggen in de diverse stadsdelen onder leiding van de wijkmanager. Behalve de corporaties zijn bij deze overleggen ook de wijkbewoners, politie, sociale wijkteams en andere belanghebbenden aanwezig.

Meer voorbeelden van wijkactiviteiten

We waren in 2014 in tal van wijken actief, in Nijmegen en Wijchen. De focus ligt op overlast, zorg, woonfraude en het contact met bewonerscommissies. Bijzonderheden per wijk zijn hieronder beschreven.

Wijk(deel)	Activiteit
Wijchen-Zuid (prioriteitsgebied)	In Diepvoorde 10de en 20ste straat zijn de 22 voortuinen opnieuw aangelegd bij bewoners die dit wilden. Voorafgaand aan de aanleg heeft een Talis-team bewoners bezocht en onderzocht wat zij bereid waren bij te dragen. Door de aanleg van de nieuwe tuinen en het opnemen van het groenonderhoud in de servicekosten is het straatbeeld voor de toekomst geborgd. De bewoners hebben meegedacht over het tuinontwerp en elke huurder kon zelf een tuinkeuze maken. Huurders zijn tevreden en de uitstraling van de wijk is verbeterd.
Wijchen-Noord	Er is veel contact geweest met bewoners. Casussen zijn opgepakt door buurtbemiddeling (burenoverlast), weggezet bij het sociaal wijkteam (zorgmeldingen over eenzaamheid, beginnende financiële problematiek, psychische problemen etc.) en bij het kernteam (meervoudige problematiek). Er was intensief contact met de netwerkpartners. Door de vele contacten en het kunnen inschakelen van buurtbemiddeling en het sociale wijkteam worden problemen vroegtijdig opgepakt. Daardoor blijft de leefbaarheid op niveau.
Kolpingbuurt (vastgoed)	In 2014 is de gebiedsvisie vastgesteld door Talis en begonnen met het uitvoeringsplan voor het opknappen van de woningen. De focus ligt bij betaalbare en veilige woningen. Talis werkt samen met de bewonersgroep 'De toekomst', een actieve groep van 25 vrijwilligers.
Kolpingbuurt (sociaal)	Samenwerking met bewoners, gemeente, welzijnswerk, hulpverleners. Multiprobleemhuishoudens vragen meeste aandacht. De aanpak van de laatste jaren brengt de cultuuromslag: 'normalisering' goed op gang. In 2015 worden de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Het leef- en woonklimaat is sterk verbeterd.
Hofjesbuurt	De contacten met de (bestaande) buurtnetwerken en netwerkpartners zijn verder geïntensiveerd. Voor het realiseren van de gebiedsvisie is met de wijkraad, woningcorporatie Standvast Wonen, de gemeente, politie en welzijns- en zorgpartijen veelvuldig overleg geweest. Ook de huurders zijn bij de visie betrokken, zowel door schriftelijk als persoonlijk contact. Er is geen sprake van sociale problematiek en de betrokkenheid van bewoners is gering. De gebiedsvisie is nog niet definitief vastgesteld.

> vervolg tabel	
Kop van Tolhuis	<p>De integrale wijkaanpak werpt haar vruchten af. Woningen worden beter verhuurbaar en de woonomgeving wordt als schoon, heel en veilig ervaren. Mensen willen zich meer gaan inzetten als vrijwilliger.</p> <p>In tegenstelling tot 2013 waren er in 2014 enkele ernstige overlastzaken. In 2015 worden de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Het leef- en woonklimaat is verbeterd.</p>
Neerbosch-Oost	<p>Huurders zijn betrokken bij de planvoorbereiding van het groot onderhoud Klaroenstraat/Rapsodiestraat. Door de inzet van de bewonersprojectgroep zijn de balkons vergroot, voorgevels opgeknapt en komt er meer ruimte voor parkeren. De huurders zijn tevreden over de samenwerking met Talis en de opgeknapte woningen.</p>
Meijhorst	<p>Er is een goed contact met bewoners en wijknetwerk opgebouwd. De activiteiten in de Meijhorst hebben met name in het teken gestaan van het groot onderhoud in de hoogbouw. Daardoor zijn andere activiteiten, waaronder het tuinenproject, niet opgepakt. Samen met de netwerkpartners is gewerkt aan het tot stand brengen van een gebiedsprofiel voor de Meijhorst. De Meijhorst blijft op sociaal gebied een problematische wijk waar veel aandacht naar toe gaat.</p>
Hatert	<p>In februari 2013 is uitvoeringsovereenkomst WAP Hatert 2012-2015 getekend. Ondanks dat Hatert geen 'krachtwijk' meer is, is er wel afgesproken om de afspraken uit de uitvoeringsovereenkomst na te komen. In 2014 is definitief besloten om de Bijzondere Projectsteun die Talis heeft ontvangen van het ministerie, in te gaan zetten voor het plaatsen van zonnepanelen en schuttingen.</p> <p>Sociaal beheer heeft zich met name gericht op het verbeteren van de contacten met bewoners. In de ontmoetingsruimte Toermalijn worden veel activiteiten georganiseerd voor ouderen uit de Jadestraat en Weem. Zo is er bijvoorbeeld een beweeggame geïnstalleerd waarmee senioren aan hun conditie kunnen werken.</p> <p>In de zomer is Kleurrijk Hatert georganiseerd, waaraan Talis actief heeft bijgedragen.</p>
De Voorstenkamp	<p>Buitenbergingen en verbeterde entrees in twee van de vijf flats. Bewoners denken mee en zijn medeverantwoordelijk gemaakt voor een schoon, heel en veilig complex.</p> <p>De overige drie flats worden in 2015 voorzien van nieuwe entrees en buitenbergingen. De uitstraling van de flats heeft hierdoor een impuls gekregen wat ten goede komt voor de wijk. De onderlinge samenhang en betrokkenheid van bewoners blijft minimaal.</p>
Jerusalem	<p>In het kader van inbraakpreventie zijn op verzoek van bewoners poorten geplaatst in het achterpad. Zelf aangebrachte voorzieningen zoals afdakjes, schuurtjes en kelders zijn gecontroleerd op veiligheid. Bewoners hebben hun achterpad zelf opgeknapt en geschilderd en elkaar beter leren kennen. Er is een bewonerscommissie in het leven geroepen. Elf bewoners werken actief als vrijwilliger samen met Talis. Het veiligheidsgevoel en zelfwerkzaamheid van huurders is toegenomen.</p>
Rentmeesterhof, ontmoetingsruimte	<p>In nauwe samenwerking met de huurders van het Rentmeestercomplex heeft Talis met het RIBW een nieuwe huurder gevonden voor de ontmoetingsruimte 'De Blikvanger'. Cliënten van de RIBW kunnen gebruik maken van het activiteitenaanbod die de vrijwilligers uit het Rentmeestercomplex organiseren. Leerlingen van het Kandinsky-college koken samen met de begeleider en cliënten van de RIBW maaltijden voor de (wijk)-bewoners. Huurders zijn tevreden over het proces en de nieuwe situatie.</p>

> vervolg tabel

Weezenhof Groenplan	De werkzaamheden van het groot onderhoud zijn begin 2014 afgerond. In de vierdaagse-week is een feestelijke afsluitende activiteit georganiseerd voor bewoners en andere betrokkenen bij het project. Vervolgens hebben acht bewoners meegedacht om het groenplan vorm te geven. Ook het project Groenplan is succesvol afgerond. Bewoners zijn uitermate tevreden.
Brakkenstein	In het najaar heeft Talis bijgedragen aan de Nacht van het Ommetje. Daarnaast heeft een bewoner een boekje gemaakt over lievelingsplekken in de wijk. Tien jongeren van de basisschool hebben tien ouderen geïnterviewd over hun lievelingsplek. Deze ontmoetingen zijn door een fotograaf vastgelegd. Ook hieraan heeft Talis een bijdrage geleverd.
Zwanenveld	Talis heeft in samenwerking met het Dondersinstituut, de HAN en het Buurtpreventieteam Zwanenveld actie ondernomen om het aantal deelnemers van het Buurtpreventieteam en het welkomstcommissie uit te breiden en de onderlinge samenwerking te verbeteren. Gelijkzeitig is onderzocht wat de beste manier van communiceren is om mensen ergens toe te bewegen. Studenten zijn ingezet om huis aan huis gesprekken te voeren. Resultaat is dat een aantal bewoners zich hebben aangemeld voor zowel het welkomstcommissie als het buurtpreventieteam wat positief bijdraagt aan de leefbaarheid in het complex.

4 Pak

je rol

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

4.1 Resultaten in het kort

In 2014 zijn we hard aan de slag gegaan met een herijking van onze deelname in bestaande samenwerkingsverbanden. Onze rol is signaleren, verwijzen, terugkoppelen en de regie voeren. We hebben kritisch naar onze eigen rol gekeken door samenwerkingsverbanden tegen het licht te houden. De roep van klanten en andere belanghebbenden om directe interventies van Talis is groot. Om tot nieuwe vormen van samenwerking te komen is het echter van belang dat iedereen zijn rol goed pakt. Oude samenwerkingsverbanden komen onder druk te staan en nieuwe coalities moeten nog groeien. De samenwerkingen met N.E.C. Doelbewust, Futsal Chabbab, Breed en 2Switch zijn in 2014 beëindigd.

4.2 Samenwerking met huurders

Het aantal huurders dat als vrijwilliger met ons samenwerkt is gestegen van 200 naar 356.

- / De pilot Opmaat in Neerbosch-Oost (een winkel met informatie, advies en hulp voor en door bewoners) is geëvalueerd en wordt verduurzaamd in 2015. De betrokkenheid van Talis wordt dan gestopt.
- / Vijf huurders en een wijkbeheerder hebben gezamenlijk ingangen van bergingen van maisonettes in Neerbosch-Oost opgeknapt. Bewoners waren nauw betrokken bij deze klus. Resultaat is minder vernielingen en vervuiling in de gangen. Alle bergingsgangen zijn in 2014 opgeknapt.
- / In Nijmegen zijn buurtpreventieteams actief in Wellenkamp, Zwanenveld en Meijhorst. Huurders en kopers werken vrijwillig, samen met de wijkagent en wijkbeheerders, aan een veilige woonomgeving.

4.3 Samenwerking met gemeenten

De samenwerking in regieteams loopt redelijk tot goed. Er is ingezet op verbetering van de samenwerking met betrokken partijen.

- / In Nijmegen-Zuid zijn we geconfronteerd met enkele zware overlastzaken waarbij een gedeelte van de wijk betrokken was of betrokken dreigde te raken. Door goede samenwerking met het regieteam zijn de casussen niet geëscaleerd.
- / Veiliger Wijkteams (VWT) Wijchen is een integrale samenwerking waarin, naast de wijkbeheerder van Talis, de wijkagent en de wijkbeheerder van de gemeente participeren. Ze werken permanent aan veiligheid en sociale en fysieke leefbaarheid. Ze zijn ogen en oren in de wijk. VWT creëert laagdrempelige voorziening waar burgers terecht kunnen met ideeën voor de wijk.
- / Het convenant politiecreening en integrale samenwerking bij woningtoewijzing in de hoogbouw in Wijchen vindt in overleg met netwerkpartners geen doorgang. De gezamenlijke conclusie is dat politiecreening een te zwaar middel is voor de problematiek zoals we die samen hebben omschreven. Daarnaast is er twijfel of het ook juiste middel zou zijn. In 2015 wordt ingezet op een integrale aanpak, waarbij ingezet wordt op nauwkeurige instroom, actief beheer en geregleerde uitstroom. Hierover vinden gesprekken plaats met netwerkpartners in Wijchen.

4.4 Samenwerking met andere corporaties

Er is goede samenwerking met andere corporaties op het terrein van leefbaarheid, wonen en zorg, en social return.

- / De Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) is een samenwerking tussen de corporaties in Nijmegen en sinds medio 2014 Oosterpoort in Groesbeek.
In 2014 kwamen via de WBB bij ons 42 aanvragen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Onder hen cliënten van IrisZorg, Plury, Driestroom, RIBW, Dichterbij, Stichting Moria, Entrea, Cholly, Humazorg en Icare. Talis voldoet hiermee aan de prestatieafpraak met de gemeente: minimaal 6% van de vrijkomende woningen reserveren voor bijzondere doelgroepen. 10 aanvragen kwamen uit speciale projecten van IrisZorg voor opvang van drugsverslaafden, tienermoeders, zwerfjongeren en ex-gedetineerden. De WBB verdeelt in Nijmegen alle aanvragen van bijzondere doelgroepen naar rato over de woningcorporaties in dit samenwerkingsverband. Er waren in totaal 218 aanvragen in 2014, waarvan 83 aanvragen voor vluchtelingen die een verblijfsvergunning kregen en binnen 10 weken van huisvesting moeten worden voorzien. In 2014 heeft Talis in Nijmegen 24 woningen aangeboden en daarmee 65 statushouders gehuisvest. Talis verzorgt het voorzitterschap en het secretariaat van de WBB. In Wijchen heeft Talis 24 statushouders gehuisvest.
- / Talis is werkzaam in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Een aantal woningcorporaties in dit gebied hebben zich verenigd in KR8. De KR8-corporaties willen de uitdagingen van woonopgave in de Stadsregio zo veel mogelijk gezamenlijk oppakken. Dit doen zij bijvoorbeeld door elkaar op te zoeken bij belangrijke beleidsontwikkelingen. Zo zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de nieuwe huisvestingsverordening met elkaar afgestemd. Binnen het KR8-verband nemen de betrokken corporaties ook verantwoordelijkheid voor de regionale opgave met betrekking tot zeer kwetsbare woningzoekenden, zoals zwerfjongeren en tienermoeders. Hoewel regelgeving niet voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen, proberen de KR8-corporaties via innovatieve formules huisvesting aan te bieden. Talis is portefeuillehouder binnen KR8 van dit project 'Keten van Kansen'. Door de Keten van Kansen zijn de afgelopen jaren in Nijmegen de nodige resultaten gerealiseerd, waaronder een Domushuis in samenwerking met Standvast Wonen, Dak- en Thuisproject met Portaal, een nieuwe vrouwenopvang voor 'Blijf van mijn Lijf' door Talis.

Momenteel loopt een Housing-First-project met Portaal en heeft Talis de eerste groepswoning voor zwerfjongeren opgeleverd .

- / In Wijchen is Talis de belangrijkste speler op de woningmarkt. In Nijmegen zijn er nog vijf andere woningcorporaties actief. Samen met hen is Talis verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). Vanaf 2014 rouleert het voorzitterschap jaarlijks. Het PNW komt ongeveer drie keer per jaar bijeen. Het platform bereidt bestuurlijk overleg met de gemeente voor en maakt afspraken over thema's waar de corporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben.
- / Met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) heeft Talis een samenwerkingsverband gericht is op de verwerving van woonpanden van woonverenigingen in Nijmegen (de zogenaamde STUT-panden) door Talis waarna de exploitatie en het beheer overgedragen wordt aan WBVG in de vorm van vruchtgebruikovereenkomsten. Daarnaast speelt WBVG een belangrijke rol bij de oprichting van nieuwe woonverenigingen en realisering van gemeenschappelijk wonen projecten in de Waalsprong, zoals Iewan en MWN.

4.5 Samenwerking met partners in de zorg en het welzijn

Er zijn samenwerkingsvormen gestart met nieuwe zorgorganisaties (Cholly, Humazorg, SocraZorggroep) en oude samenwerkingen zijn beëindigd (Kentalis, SterkerZorg).

- / Onze samenwerking met Buurtbemiddeling Wijchen en Nijmegen zetten we door. Buurtbemiddeling is een methode om buren in een conflictsituatie weer met elkaar in gesprek te brengen en is een aanvullend product in de keten van aanpak van woonoverlast. In Wijchen helpen tien getrainde vrijwilligers de partijen om het onderlinge contact te herstellen en zelf oplossingen voor het conflict te bedenken. Preventief doordat situaties niet escaleren en buren zelf verantwoordelijkheid leren nemen. Gemeente Wijchen is opdrachtgever; partners zijn Talis, politie en MEER Welzijn Wijchen (uitvoerder Buurtbemiddeling). Inzet van buurtbemiddeling bespaart tijd en geld. Talis financiert Buurtbemiddeling en participeert in de stuurgroep. In 2014 zijn 49 meldingen binnengekomen, die hebben geleid tot 36 bemiddelingen. Hiervan zijn er 24 afgesloten met een positief resultaat na interventie Buurtbemiddeling. Medewerkers van Talis hebben 18 keer buurtbemiddeling ingeschakeld. Bij Buurtbemiddeling Nijmegen zijn 212 meldingen binnengekomen. Daarvan zijn er nog 19 actueel. Van de afgesloten meldingen zijn er 89 geslaagd bemiddeld. Het oplossingspercentage van de daadwerkelijke bemiddelingen is 67%. Dat is ruim conform de doelstellingen. In 148 meldingen zijn bemiddelaars ingezet. Medewerkers van Talis hebben 24 keer buurtbemiddeling ingeschakeld en 25 huurders hebben zich rechtstreeks gemeld. Talis voert het voorzitterschap van de bestuursvergadering waarin naast de coördinator, de gemeente, politie, het NIM en de overige corporaties participeren.
- / Bij Iriszorg is ambulante woonbegeleiding ingekocht met als doel woonbegeleiding inzetten bij nieuwe en zittende huurders die hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen. In 2014 is voor één huurder een traject ingekocht. Twee huurders zijn aangemeld, maar het is niet tot een traject gekomen. Drie trajecten zijn afgesloten en twee trajecten lopen nog
- / De vijf Nijmeegse corporaties en het Meldpunt Bijzondere Zorg hebben een prestatieovereenkomst Begeleide Herkansing afgesloten die loopt tot 1 januari 2015. Om tot een nieuwe overeenkomst te komen is in opdracht van Talis een onderzoek uitgevoerd onder alle afgesloten trajecten vanaf 2006 tot 2014. Aan de hand van de zelfredzaamheidsmatrix is beoordeeld of een traject succesvol of niet succesvol is verlopen. Begin maart 2015 vindt een bijeenkomst plaats waar het rapport en de nieuwe samenwerkingsovereenkomst worden gepresenteerd. Begeleide Herkansing biedt een laatste kans op vervangende woonruimte aan huishoudens die ontruimd zijn of dreigen te worden vanwege

ernstige overlast. Onder strikte voorwaarden. Gemeente en corporaties financieren trajecten jaarlijks voor maximaal € 120.000. Een commissie geeft akkoord voor een begeleide herkansing. In totaal is er voor negen huishoudens woonruimte aangevraagd, waarvan Talis er drie moet helpen.

4.6 Samenwerking met ketenpartners

- / In de leerwerktrajecten werken we samen met de gemeente Nijmegen, maatschappelijk ondernemer 2Switch, arbeidsbemiddelingsbedrijf Breed en verschillende leveranciers. In 2014 is het traject van de afgelopen drie jaar geëvalueerd. De belangrijkste resultaten zijn:
 - Het rendement van de aanpak is (nog) te laag. Er is door de crisis in de bouw en bezuiniging bij vastgoedbeheer weinig ruimte voor werkgelegenheidsontwikkeling. De instroom gaat goed. Het aantal van 66 leerwerkplekken en 85 detacheringsplaatsen is ruim hoger dan het beoogde resultaat (respectievelijk 27 en 50). De uitstroom naar betaald werk blijft achter bij de verwachtingen. Er zijn 21 mensen uitgestroomd, terwijl is ingezet op 50. Uitstroom vond vooral plaats buiten leveranciers van Talis. Slechts 2 van de 21 zijn in reguliere dienst ingestroomd bij leveranciers.
 - Het traject wordt door alle partijen positief beoordeeld. Er is aan alle organisaties een enorme boost gegeven aan de bewustwording voor sociaal ondernemen. Vooral dat mensen bij reguliere werkgevers kansen op werk krijgen is een onderscheidend punt. Er is in de samenwerking tussen leveranciers, werkcorporaties en de woningcorporatie een goede basis gelegd.
- / Met de komst van de Participatiewet op 1 januari 2015 zal Talis een andere positie innemen aangaande social return.

4.7 Sponsoring

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

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

Voorwaarden voor sponsoring

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

5

Slim

in je werk

Talis is een organisatie die volop in beweging is. We zoeken als maatschappelijk ondernemer daar waar mogelijk de verbinding, ook op het gebied van personeel en organisatie. Onderwerpen als het optimaal inzetten van de kwaliteiten van onze medewerkers in een veranderende context, leiderschapsontwikkeling, inzetbaarheid, kennisdelen en wendbaarheid van de organisatie lenen zich uitstekend om in samenwerking met ons netwerk, bestaande uit profit- en non-profitorganisaties, inhoud en uitvoering te geven. Om in te kunnen spelen op de continue externe veranderingen hebben we de afgelopen jaren ingezet op het gerichter verbinden van de organisatiedoelen met de organisatie van de werkzaamheden en met de kwaliteiten van onze medewerkers. Ook de komende jaren zal dit vraagstuk actueel zijn en breed in de organisatie voortdurend aandacht vragen.

5.1 Kwaliteiten van medewerkers centraal

Er is een start gemaakt met strategische personeelsplanning (SPP). Hierbij is nadrukkelijker de relatie gelegd tussen het ondernemingsplan, de teamplannen, de individuele planningsgesprekken en ook duurzame inzetbaarheid. Medewerkers worden door hun leidinggevende uitgedaagd om zichzelf doorlopend te bevragen op: 'Doe ik de goede dingen en wat is mijn bijdrage vandaag aan het realiseren van de doelstellingen van Talis?' Naast SPP is ook een start gemaakt met talentmanagement voor het aanboren van energie, bevlogenheid en betrokkenheid bij onze medewerkers. We geloven erin dat het beter benutten van talenten leidt tot meer plezier in het werk en betere resultaten. Concreet heeft de focus op talenten geleid tot een wijziging in de focus van de jaarlijkse gesprekscyclus. Elke medewerker is gevraagd om na te denken over zijn eigen talenten en hoe deze beter benut kunnen worden binnen de eigen functie en binnen het team, Talis of mogelijk buiten Talis. In veel gevallen zijn deze gesprekken positief ontvangen ondanks de onwennigheid. De evaluatie van de gesprekscyclus van de afgelopen jaren ondersteunt nog eens dat het routinematig afhandelen van verplichte gesprekken op gezette tijden onvoldoende toegevoegde waarde heeft. Het is zaak de gesprekscyclus in te zetten voor strategisch personeelsmanagement en talentmanagement en dit verder uit te bouwen en te ondersteunen.

Er zijn in 2014 diverse regelingen geactualiseerd.

Zo is de werving & selectieprocedure onder de loep genomen en hebben collega's met focus op loopbaanontwikkeling expliciet aandacht binnen deze procedure gekregen, waardoor het realiseren van loopbaanperspectieven wordt vergemakkelijkt.

Het verzuimbeleid is geactualiseerd waarbij de verantwoordelijkheid van de medewerkers en die

van leidinggevend verduidelijkt is. Centraal daarbij staat het uitgangspunt om steeds met elkaar in gesprek te blijven over verzuim.

Ook wordt het gebruikelijker om over rollen te spreken in plaats van over functies en om tijdelijke – vaak projectmatige – werkzaamheden te verrichten. Hierbij snijdt het mes aan twee kanten. Enerzijds kunnen betrokken medewerkers hun talenten beter inzetten en werken aan de eigen ontwikkeling en inzetbaarheid. Anderzijds heeft Talis een gemotiveerde medewerker aan de slag en hoeven er geen extra (inhuur)kosten gemaakt te worden.

Daarnaast zijn mobiliteitstrajecten gestart om medewerkers ook een kijkje in de keuken te geven bij ketenpartners of collegacorporaties door het onderlinge netwerk te versterken.

5.2 Aandacht voor het organiseren van werkzaamheden

Zoals gezegd is – ingegeven door de externe ontwikkelingen – de afgelopen jaren ook ingezet op het organiseren van de werkzaamheden op een manier waardoor de wendbaarheid van Talis toeneemt. In 2014 is formeel de directiefunctie komen te vervallen waarmee verantwoordelijkheden lager in de organisatie zijn belegd. Het management is vervolgens meer in positie gekomen. Zij wordt met name uitgedaagd op haar vaardigheden om integraal – uitstijgend boven de eigen verantwoordelijkheid voor een primair proces of voor bedrijfsvoering – operationele en tactische vraagstukken te adresseren. Dit vanuit de samenwerking en verbinding met elkaar en met de huurders en ketenpartners. Door de kortere aansturinglijnen en de diverse interventies is de horizontale aansturing versterkt. Dit heeft vanuit het oogpunt van de continuïteit van de bedrijfsvoering, maar ook vanuit strategisch personeelsmanagement, geleid tot de behoefte naar het expliciteren van de medewerkers op sleutelposities en van sleutelmedewerkers.

Daarnaast ligt de opgave bij het management om strategische personeelsplanning en talentmanagement handen en voeten te geven in gesprekken met de medewerkers. De medewerkers dienen immers in positie te komen als professional of vakman en –vrouw en dit vraagt het aanspreken op persoonlijk leiderschap.

Verder is een beweging ingezet naar minder management door het samenvoegen van teams. Dit ondersteunt nog eens de inzet van het management op met name processen en financiën en minder op inhoud. Logischerwijs ondersteunt minder management ook de beweging naar ‘de professional voorop’. Concreet zijn de losse stafeenheden beleid, communicatie, P&O, inkoop en juridische zaken gebundeld in het team advies & ondersteuning onder leiding van één manager. Dit geeft ook de mogelijkheid om de professionalisering en positionering van de staffuncties verder vorm te geven. Ook het team ICT en het team control zijn samengevoegd onder één manager. Dit versterkt de samenwerking op het vlak van informatiemanagement en vergemakkelijkt het realiseren van synergievoordelen. De komende periode wordt ingezet op het daadwerkelijk realiseren van deze doelstellingen. Er lopen nog enkele onderzoeken naar organisatorische positionering van andere teams die een doorloop kennen in 2015. De wendbaarheid van Talis staat bij deze beweging centraal.

5.3 De verhuizing en Het Nieuwe Werken

De visie op de ontwikkeling van medewerkers en de wijze waarop wij het werken willen organiseren heeft naast de genoemde ontwikkelingen geleid tot de verhuizing eind vorig jaar en het werken volgens het concept van Het Nieuwe werken (HNW). De gewenste samenwerkingsstijl, kennisdeling, het verder ontwikkelen van de resultaatgerichtheid en het concept van plaats- en tijdbewust werken is

gerealiseerd in ons nieuwe bedrijfspand op het Honig-terrein, met een baliefunctie op het gemeentehuis in Wijchen, door ruimte in 't Mozaïek in Wijchen en ook met de verbouwing van onze locatie aan de Vijverlaan in Wijchen. De eerste signalen over HNW lijken positief. Het is makkelijker geworden om aan te schuiven, elkaar te treffen, samen te werken enzovoorts. In 2015 wordt HNW geëvalueerd, evenals thema's als werkbeleving, integer handelen en inzetbaarheid.

De investering in een continue ontwikkeling en vakbekwaamheid is terug te zien in de toename van de opleidingskosten. Daarbij is een accentverschuiving te constateren van individuele coaching naar doelgerichte groepstrainingen voor zowel het management als voor medewerkers. De kosten daarvan bedroegen in 2014 € 284.000 (ten opzichte van € 237.000 in 2013).

5.4 Personeel

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste kengetallen van ons personeel weer. De kengetallen laten een evenwichtig beeld zien met voorgaand kalenderjaar. Het ziekteverzuim van Talis daarentegen is zowel qua percentage, als qua frequentie en duur fors gedaald.

Organisatie-kengetallen	2014	2013
Aantal medewerkers	163	164
Fte's	146,4	147,8
Mannen	78	80
Vrouwen	85	84
In deeltijd	62	61
Gemiddelde leeftijd	45,3	44,9
Gemiddelde lengte dienstverband	10,66	10,57
Uit dienst getreden	14	15
Ziekteverzuim	2,57%	4,94%
Verzuimfrequentie	1,14	1,35
Gemiddelde verzuimduur in dagen	8,48	12,09

5.5 Samen met de ondernemingsraad

2014 was voor Talis een jaar van nogal wat veranderingen, zowel in de organisatiestructuur, de manier van werken als in de wijziging van de bedrijfslocatie in Nijmegen. Dit resulteerde voor de ondernemingsraad (OR) in veel adviesaanvragen en instemmingsverzoeken. Naast de formele besluitvormings-trajecten, hebben de raad van bestuur en het dagelijks bestuur van de OR regelmatig informeel met elkaar gesproken over de voorgestane wijzigingen en onderwerpen in het kader van de bedrijfsvoering. In het kader van transparantie, effectiviteit van het besluitvormingsproces en het vinden van de juiste balans voor organisatie en werknemers, is deze manier van overleg voeren door beiden als zeer nuttig en prettig ervaren.

De OR heeft acht keer intern vergaderd en acht overlegvergaderingen met de bestuurder gehad. Zoals gewoonlijk heeft de OR ook twee keer overlegd met de raad van bestuur en een delegatie van de raad van toezicht. In deze samenstelling wordt gezamenlijk een half jaar teruggeblikt en een half jaar vooruitgekeken. De OR heeft één keer overleg gevoerd met de bedrijfsarts.

De samenstelling van de OR (zeven leden) is in 2014 niet veranderd. Wel hebben de voorzitter van de OR en één lid van de OR in de loop van het jaar aangegeven zich respectievelijk niet verkiesbaar te stellen voor een tweede termijn danwel te willen stoppen met het lidmaatschap van de OR. De vicevoorzitter en de secretaris waren reglementair aftredend, maar hebben zich direct herkiesbaar gesteld. Voor het eerst in vele jaren hebben zich meer kandidaten (zes) verkiesbaar gesteld dan het aantal vacatures (vier), waardoor er verkiezingen zijn voorbereid. De uiteindelijke, zeer succesvolle, verkiezingen zijn in verband met de feestdagen naar de tweede week van januari 2015 verschoven. Op basis van het aantal kandidaten op de kieslijst en de hoge opkomst bij de verkiezingen kan afgeleid worden dat de OR een zichtbare en steeds betere positie inneemt binnen Talis.

De volgende adviesaanvragen zijn in 2014 voorgelegd aan de OR:

- / wijziging in de topstructuur;
- / organisatieverandering in relatie tot de wijziging in de topstructuur. Aanvullende adviesaanvraag op de wijziging in de topstructuur;
- / wijziging vestigingsplaats Talis Nijmegen;
- / benoeming lid van de raad van bestuur;
- / onderzoek positionering team ICT;
- / aanschaf laptops en smartphones;
- / onderzoek positionering team FA;
- / wijziging in de positionering team ICT.

De OR heeft op alle aanvragen een positief advies kunnen geven.

De OR heeft in 2014 de volgende instemmingsverzoeken behandeld:

- / integraal instemmingsverzoek afschaffen aanwezigheidsregistratie; invoeren verschoven werktijden conform artikel 3.3.3 van de CAO Woondiensten en het afbouwen en voorkomen van verlofstuwmeren;
- / wijziging contract arbodienstverlener;
- / verzuimbeleid en protocol;
- / procedure werving & selectie;
- / de verplichte collectieve dagen in 2015;
- / regeling bedrijfshulpverlening (BHV);
- / werktijdenregeling plaats- en tijdbewust werken;
- / regeling bereikbaarheid medewerkers op sleutelfuncties.

De OR heeft haar instemming verleend aan de instemmingsverzoeken, met uitzondering aan het invoeren van verschoven werktijden. Invoering hiervan heeft vervolgens niet plaatsgevonden. Het besluit over het afbouwen en voorkomen van verlofstuwmeren heeft vertaling gevonden in de nieuwe regeling Vakantie, Verlof en Overwerk.

5.6 Governancestructuur

Ook in 2014 heeft er weer veel gespeeld dat impact heeft op de corporatiesector en op Talis. De uitkomsten van de parlementaire enquête nodigen de corporaties uit tot een verdere heroriëntatie op de kerntaken. De uitwerking van de novelle van Blok in een Algemene Maatregel van Bestuur brengt de nieuwe bewegingsruimte van de corporaties weer een heel stuk dichterbij. De gemeenteraadsverkiezingen in Nijmegen en Wijchen hebben eveneens geleid tot nieuwe verhoudingen tussen Talis en de gemeenten.

Vraagstukken rondom goed bestuur in term van governance hebben in 2014 bij ons centraal gestaan. In de kern gaat het daarbij om het beter inzichtelijk maken van besluitvormingsprocessen. Om de verantwoording van ons handelen: doen we de goede dingen en doen we de dingen goed.

Governancecode

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

Bestuursmodel Talis

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

Nieuwe topstructuur

Na het vertrek van twee van de drie directieleden hebben de raad van toezicht en de bestuurder gezamenlijk eind 2013 opdracht gegeven voor een onderzoek naar de meest gewenste topstructuur voor Talis, rekening houdend met het debat over de legitimiteit van de corporatiesector en anticiperend op de uitkomsten van de parlementaire enquête met betrekking tot goed ondernemingsbestuur en toezicht.

Dit heeft geresulteerd in een voorstel voor een tweehoofdige raad van bestuur met een managementlaag. In dat voorstel kwam de directieraad te vervallen. Dit voorstel is overgenomen door de raad van toezicht en positief geadviseerd door de bestuurder, en vervolgens voor advies neergelegd bij de ondernemingsraad van Talis. Deze heeft positief geadviseerd waarna de formele implementatie van de nieuwe topstructuur op 1 juli plaatsvond.

In de nieuwe topstructuur is W.H.C.M. Hamers voorzitter van de raad van bestuur en R.P.J. Leushuis lid van de raad van bestuur.

W.H.C.M. Hamers is per 1 september 2009 benoemd conform de Governance Code. De bestuursbenoeming gold voor vier jaar. Op 29 augustus 2013 is de heer Hamers herbenoemd, op basis van een externe evaluatie van de bestuurlijke inzet conform de evaluatieopzet zoals bij de benoeming in 2009 vastgelegd. Op basis van deze evaluatie besloot de raad van toezicht tot herbenoeming voor opnieuw vier jaar. Op 1 juni 2014 is hij voorzitter van de raad van bestuur geworden gelijktijdig met de invoering van een tweehoofdige raad van bestuur bij Talis.

R.P.J. Leushuis is per 1 juli 2014 benoemd tot lid van de raad van bestuur conform de Governance Code. De bestuursbenoeming geldt voor vier jaar. De heer Leushuis is per 1 januari 2012 begonnen als directeur vastgoed, daarna benoemd tot algemeen directeur en vervolgens tot bestuurder.

De beloning van beide bestuurders is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarbij heeft Talis de status van H-corporatie, in de zin van de Sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De WNT is sinds 1 januari 2013 van toepassing. De honorering van de leden van de Raad van Toezicht past binnen deze regeling. Zie hiervoor verder paragraaf 9.12 *Overige informatie*.

Nevenfuncties

Bestuurder W.H.C.M. Hamers heeft vijf nevenfuncties:

- / voorzitter raad van toezicht Popcentrum 013, Tilburg (beëindigd juni 2014);
- / voorzitter stichting Nijmeegse Vierdaagsefeesten;
- / bestuurslid Social Finance / corporatie SRR (per oktober 2014 voorzitter);
- / bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding BV Pensioenbedrijf zonder activiteiten;
- / voorzitter Stichting N.E.C. Doelbewust.

Bestuurder R.P.J. Leushuis heeft één nevenfunctie:

- / voorzitter raad van toezicht Stuurman Budget Control BV.

In 2014 is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen bestuurders en Talis.

Statuten

In 2014 zijn diverse statuten herijkt, met name de stichtingsstatuten, het bestuursstatuut en het investeringsstatuut.

Taak en positie

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

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de raad van bestuur van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2014 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht. De raad van bestuur heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 23 april 2015 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen van het accountantsverslag van PricewaterhouseCoopers N.V. Mede op grond van deze bevindingen keurt de raad van toezicht deze goed en stelt het bestuur van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2014 vast. Volgens artikel 26.2.g van het BBSH zijn de middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. De goedgekeurde accountantsverklaring is afgegeven op 23 april 2015.

Relatie met externe accountant

De accountant is belast met de algemene controle van het jaarverslag. Daarnaast brengt de accountant een managementletter uit aan de bestuurder waarin de bestuurder geadviseerd wordt over de opzet en inrichting van de (administratieve) organisatie, zodat er een waarborg is over de financiële informatievoorziening 2014.

6 Talis

in de publiciteit

We zijn een maatschappelijke ondernemer die volop in de samenleving staat en daaraan actief deelneemt. Om onze zichtbaarheid te vergroten zoeken we de publiciteit actief op. Om informatie te geven over onze projecten, om ons beleid toe te lichten en, wanneer dat nodig is, verantwoording af te leggen over maatregelen die misschien minder prettig overkomen in de maatschappij. Omdat we zichtbaar zijn in de maatschappij, komen we ook passief in de publiciteit.

6.1 Talis in de pers

In 2014 is Talis veelvuldig in de publiciteit geweest. Hieronder volgt een bloemlezing van artikelen die door ons en over ons zijn verschenen.

- / Wijchens kantoor Talis weg, service naar gemeentehuis en Mozaïek;
- / Corporatie Talis bouwt 96 zorgwoningen in Nijmegen;
- / Investeren in band met huurders;
- / Actief op een ouderwetse manier;
- / Alles rond de Waal in één werkhand;
- / Vaste prijs per mutatie;
- / Nimbus, sociaal wonen in hartje stad;
- / Lasten drukken voor huurders doe je samen;
- / Bij woningcorporatie Talis beslissen vanaf nu twee bestuurders.

'Alles rond de Waal in één werkhands'

Waalfront, Waalfront, -kade en nevengeul Lent moeten straks onder één wethouder vallen.

OPZICHT WERK ROND DE WAAL door Walter Hamers

De veranderingen in de zorg lijken het belangrijkste onderwerp te zijn in de komende gemeenteraadsverkiezingen. En terecht. Er kunnen grote veranderingen op ons afkomen. Maar er is nog een ontwikkeling, die Nijmegen verandert. De laatste stad van Nederland vernieuwt zich rond de Waal. In de afgelopen college-periode zijn deze vernieuwingen geboren. Een gebiedsgerichte, doorloopte of in uitvoering gemaakte. Een gebiedsgerichte, doorloopte of in uitvoering gemaakte. Een gebiedsgerichte, doorloopte of in uitvoering gemaakte.



■ Panorama van het 'nieuwe' stadsgezicht van Nijmegen met links de nevengeul in aanleg en rechts de nieuwe stadslaan (foto: Nijmegen van der Zalm/DG)

Over al deze vernieuwingen zijn afzonderlijke plannen. Dat vraagt om gedogen besluitvorming vanuit visie op al die projecten rond de Waal. Dat mogen de komende jaren zijn, waarvoor politiek en electoraal zich druk moeten maken. Een duidelijke visie die programma en uitvoering stuurde is afzandende. Visie op de uitvoering, slagvaardigheid en afstemming zijn nodig.

Sturing vanuit visie op de praktijk, stimuleert kwaliteit in de uitvoering. Het pleit voor eenheid in ruimtelijke ordening rond de Waal. Waalfront, Waalgrong, Valkhof en omgeving, zijn één ruimtelijke ontwikkeling die zich afspeelt rond de Waal. Er is één gebiedsgerichte ruimtelijke ontwikkeling in deze stad. Niet drie of vier. Wie gaat daar voor staan, nu we voor zoveel moeilijke en beslissende keuzes staan die nu niet het verschil gaan maken tussen kwaliteit en iets waar we later van spijt van hebben?

We hebben zoveel geleerd in het afgelopen vier jaren. Is het plan Plan in Vian in Lent (toelichting) het motto 'hoe maken we het mogelijk?' in plaats van 'dit kan niet'.

In deze voorbeelden zie ik de bestuurlijke visie op kwaliteit, doorzettingsvermogen en praktisch handelen. Ik pleit voor één Waal-wethouder die deze aansturing voor zijn of haar rekening neemt. Een portefeuille 'alles rond de Waal'. Meer een werkhouder dan een wethouder. Een Waalwethouder. De raadsfracties moeten rits over elke ontwikkeling en idee rond de Waal een bestaaf willen meemen. Nu, zo moeten een programma vaststellen en de Waal-wethouder opdracht geven om dingen te realiseren. De baas van het stadsbestuur moet het zo organiseren, dat zijn beste mensen gaan werken aan deze missies.

Corporatie en aannemers werken slimmer samen Vaste prijs per mutatie

Kleine frustraties in het proces van reparaties en mutatieonderhoud deden woningcorporatie Talis en haar vaste club onderhoudsbedrijven besluiten om de gebruikelijke gang van zaken onder de loep te nemen. En op zijn kop te zetten, kun je gerust zeggen. Meest opmerkelijke resultaat van deze zoektocht naar een beter proces: een vaste prijs per mutatie.

Door Paul Steenhouwer, Paul Steenhouwer

Johannes Pijnepluis heeft al jaren geleden al nieuwe huizen van het leeuwendeel van de onderhoudskosten voor de huurders. Maar de huurders betalen nu ook voor de reparaties en mutaties. Het is een proces van samenwerking. Het is een proces van samenwerking. Het is een proces van samenwerking.

De huurders betalen nu ook voor de reparaties en mutaties. Het is een proces van samenwerking. Het is een proces van samenwerking. Het is een proces van samenwerking.

De huurders betalen nu ook voor de reparaties en mutaties. Het is een proces van samenwerking. Het is een proces van samenwerking. Het is een proces van samenwerking.



Talis en haar vaste club onderhoudsbedrijven besluiten om de gebruikelijke gang van zaken onder de loep te nemen.

HOOGSTE WOONTOREN

Nimbus, sociaal wonen in hartje stad

Het protest lijkt verstomd. Woonkolos Nimbus wordt 'symbool van modern Nijmegen'.

door Wim van de Louw wim.van.de.louw@gelderlander.nl

NIJMEGEN - Nog een paar maanden en Nijmegen zal er anders uitzien, vanaf de bruggen althans. Of Nimbus, de hoogste woontoren van Nijmegen de skyline mooier zal maken, moet worden afgewacht. Maar dominant zal hij zeker zijn, zei Walter Hamers gistermiddag bij de start van de bouw van de flat aan de Spoorstraat. De directeur van woningcorporatie Talis heeft er wel vertrouwen in. „En“, verzekert hij: „De St-Stevensstoren zal altijd dominant blijven.“ In het oude stads-hart is historisch Nijmegen sterk tegenwoordig. In de buurt van het NS-station krijgt modern Nijmegen zijn vorm.



2015, biedt hij plaats aan 117 appartementen van 65 tot 85 vierkante meter. Met een huur van 699 euro is dat voor mensen met een laag tot middel inkomen.

Lasten drukken voor huurders doe je samen

Bij woningcorporatie Talis beslissen vanaf nu twee bestuurders

NIJMEGEN/WIJCHEN - Een van de lessen die nu al getrokken kunnen worden uit de verhooren van de parlementaire enquêtecommissie is dat de macht bij de corporaties te vaak in één hand lag. Er was binnen de organisaties te weinig tegenspraak georganiseerd. Woningcorporatie Talis neemt die les ter harte. Recent is besloten de bestuursstructuur van de corporatie te wijzigen. Sinds gisteren heeft Talis een tweehoofdige raad van bestuur. Walter Hamers, sinds 2009 bestuurder van Talis, wordt voorzitter. Ronald Leushuis, sinds 2012 directeur vastgoed bij de corporatie, treedt toe als lid van de raad van bestuur. Tegelijk met deze uitbreiding van de raad van bestuur verdwijnt binnen de corporatie de directieaalg. De top van de organisatie wordt gevormd door twee personen in



■ Bouwvakkers brengen isolerende platen aan bij woningen van Talis aan Uilenboom in Wijchen, eind 2013. De woningbouwvereniging wil zo de energiekosten van huurders drukken. **archiefphoto Eveline van Elk**

ten, advies bij nieuwe huurcontracten. We denken ook aan tweedelige huurcontracten en toewijzing met inkomensnormen. Het probleem van het huishoudboekje is echter té ingewikkeld voor een aanpak waarbij slechts aan één knop wordt getraaid. Ook wethouder Bert Frings gaf al aan dat er geen kant-en-klaar recept klaar ligt voor de aanpak van betaalbaarheid van huurwoningen. Volgens Frings zorgen ook veranderende persoonlijke omstandigheden en leefstijl bij aan te betaalbaarheidsvraagstuk. Het daarom zaak dat alle betrokken partijen, zoals gemeenten, corporaties, energiegemeenschappen, zorgverzekeraars. Over hoe wij samen betaalbaarheid kunnen waarborgen en hoe we schuldhulpverlening en bestaande toeslagregelingen kunnen optimaliseren. Maar we denken ook aan een fonds voor de uitvallers, die niet passen in definities of eefsituaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de zzzp'er, die als kostwinner, langere tijd geen inkomen heeft. Frings neemt verantwoordelijkheid hiervoor. Van ons mag een bijdrage worden verwacht. Wij willen hiervoor ook middelen vrijmaken. Wat niet helpt is dat eenzijdige maatregelen worden afgekondigd, in de vorm van het overhevelen

6.2 Bijeenkomsten en open dagen

We vinden het belangrijk dat we zichtbaar zijn in de samenleving. Talis is om die reden bij verschillende evenementen/bijeenkomsten aanwezig geweest. Sommige organiseerden we zelf. Aan andere namen we deel. Een aantal bijeenkomsten noemen we hier.

Start bouw Nimbus, 22 januari

Op 22 januari verricht bestuurder Walter Hamers samen met wethouder Hannie Kunst in het bijzijn van omwonenden en relaties de officiële start bouw van Nimbus. Talis realiseert een 75 meter hoge woontoren met 117 sociale huurappartementen op een unieke plek in de stad, tussen station en centrum. De oplevering staat gepland voor begin 2016.

Start bouw Iewan, 17 maart

In Nijmegen-Noord start officieel de bouw van 24 sociale huurwoningen en gemeenschappelijke ruimtes met het symbolisch stapelen van de eerste strobalen door wethouder Jan van der Meer. Het initiatief voor deze ecologische woningen – opgetrokken uit stro, leem en hout – komt van de toekomstige huurders van woongemeenschap Iewan.

Werkconferentie Accio, 27 maart

Werkconferentie voor alle huurders en medewerkers van Talis, georganiseerd door huurdersplatform Accio en Talis. Huurders kunnen meepraten over onderwerpen die op de agenda van Accio staan, zoals communicatiebeleid of ‘wonen en zorg’. Zij kunnen ook zelf onderwerpen aandragen en invloed uitoefenen op het beleid van Talis.

Woonbeurs Nijmegen, 30 maart

De gemeente Nijmegen organiseert een woonbeurs voor mensen die een huur- of koopwoning zoeken. Talis was met een stand aanwezig om bezoekers te informeren over haar sociale huurwoningen, vrije-sectorwoningen en koopwoningen. Ook verlootten we een sociale huurwoning.

Dit is Dukenburg, 18 mei

Met de HY-bus is Talis aanwezig op deze drukbezochte jaarmarkt in Dukenburg. Een mooi en informeel contactmoment voor veel Talis-medewerkers en huurders.

Opruimdag Mooier Meijhorst, 13 juni

Het groot onderhoud in Meijhorst start met een gezamenlijke opruimdag. Bewoners kunnen hun spullen die ze kwijt willen weggooiden in grote containers, om zo ruimte te maken voor het onderhoud dat gaat plaatsvinden. En alles onder het genot van een ijsje en muziek.

Vrijwilligersdag Zwanenveld, 3 juli

Een moment om de vrijwilligers in Zwanenveld te bedanken voor hun – soms jarenlange – inzet voor het behoud en verbeteren van de leefbaarheid in en om de flats.

Woon Event Wijchen, 6 oktober

Talis is aanwezig op Woon Event Wijchen. Geïnteresseerden kunnen hier terecht voor vragen en informatie over het woningaanbod van Talis en de verschillende mogelijkheden.

Woonbeurs Waalsprong, 11 oktober

Diverse ontwikkelaars en bouwers presenteren hun aanbod in de Waalsprong op deze beurs. Voor Talis zijn dit de eengezinswoningen van de eerste fase Grote Boel en het Eiland van Laauwik.

Informatiemarkt Bewust Wonen Wijchen, 8 november

Door kleine ingrepen en aanpassingen aan de woning is het vaak mogelijk voor ouderen om langer op een veilige en comfortabele manier in hun eigen woning te wonen. De gemeente Wijchen organiseert daarom de informatiemarkt Bewust Wonen Wijchen. Talis draagt hier actief aan bij met een stand waarin medewerkers vertellen voor welke aanpassingen huurders bij Talis terecht kunnen.

Bijeenkomst buitenruimte woonzorggebied Wijchen-Noord, 26 november

In het kader van het project 'Natuurlijk Samen!' werken ZZG zorggroep, de gemeente Wijchen en Talis samen met bewoners, omwonenden, maatschappelijke organisaties, vrijwilligers, en scholen ook in dit geval samen om invulling te geven aan de buitenruimte van de Meander en De Oogst, een ontmoetingsplaats voor jong en oud.

Open Huis Talis, 28 november

Het kantoor van Talis in Nijmegen is verhuisd naar het Honigcomplex. Tijdens het Open Huis kan iedereen die geïnteresseerd is een kijkje komen nemen in het nieuwe pand.

Eerste steenlegging Nimbus, 1 december

Burgemeester Bruls, binnenstadbewoner Dick van den Heuvel en Talis-bestuurder Walter Hamers leggen officieel de 'eerste' steen van Nimbus. Talis realiseert met Nimbus een groot sociaal huurproject in het centrum van Nijmegen.

Dialoog betaalbaarheid, 11 december

Een steeds grotere groep mensen heeft problemen met het betalen van de huur. En niet alleen de huur, ook andere posten uit het huishoudboekje leveren schulden op. Daarom organiseert Talis een dialoog over betaalbaarheid om de bereidheid en mogelijkheden voor een lokale gezamenlijke aanpak breder te verkennen. Aanwezig zijn vertegenwoordigers van gemeente, corporaties, energieleveranciers, een waterleverancier en zorgverzekeraar, huurders en specialisten uit onderzoek en wetenschap op gebied van armoede en schulden.

7

Verslag raad

van toezicht

Het jaar 2014 heeft veel inzet gevraagd van de raad van toezicht. Naast de jaarlijks terugkerende overlegzaken als jaarverslag, managementrapportages, investeringsbesluiten nieuwbouw en groot onderhoud en begroting, is veel aandacht besteed aan de invoering van de nieuwe topstructuur bij Talis en de daaraan verbonden benoeming van een tweede bestuurder. In het kader van de Governance zijn vervolgens ook de stichtingsstatuten, inclusief de reglementen, geactualiseerd en zijn diverse systematieken ingevoerd.

7.1 Samenstelling

Eind 2014 bestond de raad van toezicht uit vijf leden. De eerste vierjaarstermijn van de heer Bleker liep op 30 november af. Hij bekleedt een van de twee huurderszetels en is op voordracht van Accio per 1 december voor een periode van vier jaar herkozen als lid van de raad van toezicht.

Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht waarborgt de onafhankelijkheid van de raad. Het voorziet in de procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen voor de woningcorporatie Talis en/of leden van de raad. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2014. De raad van toezicht houdt zich aan de integriteitcode van Talis.

De raad van toezicht bestond eind 2014 uit de volgende leden:

/ Mevrouw E. van der Bijl – voorzitter

Leeftijd 60 jaar. Functie: eigenaar van Trait d'Union, bureau voor training en advies. Relevante nevenfuncties: voorzitter raad van toezicht van Woonzorg-concern IJsselheem en lid van de raad van toezicht van de RIBW Arnhem & Veluwe Vallei. Mevrouw Van der Bijl is benoemd op 1 mei 2011 en treedt op 30 april 2015 af. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2019.

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

Leeftijd 51 jaar. Functie: directeur Kandinsky College Nijmegen. Mevrouw Ulenaers is benoemd op 1 december 2012 en treedt af op 30 november 2016. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2020.

/ De heer drs. S.M. Quint MCD – lid

Leeftijd 43 jaar. Functie: adjunct-directeur Stichting Delta Wonen te Zwolle. De heer Quint is benoemd op 1 juli 2008 en herbenoemd per 1 juli 2012. Hij treedt af op 30 juni 2016 als gevolg van het einde van de tweede termijn en komt niet in aanmerking voor herbenoeming,

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

Leeftijd 47 jaar. Functie: dijkgraaf Waterschap Rivierenland. Relevante nevenfuncties: ambassadeur zelfbouw voor het ministerie BZK, voorzitter raad van toezicht Stichting Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie, voorzitter raad van toezicht Slot Loevestein, lid kern-commissie NWO-URD, bestuurslid POP-productiehuis ON, lid raad van toezicht Saxion Hogeschool. De heer Bleker is benoemd op 1 december 2010 en herbenoemd per 1 december 2014. Hij treedt af op 30 november 2018 als gevolg van het einde van de tweede termijn en komt niet in aanmerking voor herbenoeming.

/ De heer drs. H. Hooge Venterink – lid

Leeftijd 55 jaar. Functie: consultant, adviseur in financieel management, strategievraagstukken, financieringen, herstructurering en aan- en verkoop van bedrijven. De heer Hooge Venterink is benoemd per 1 mei 2011 en treedt af op 30 april 2015. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2019.

7.2 Vergaderingen

In 2014 heeft de raad van toezicht zes keer regulier vergaderd. Niet bij alle vergaderingen waren de raad van toezicht, bestuur en/of controller voltallig aanwezig (zie onderstaand overzicht).

Vergadering	Raad van Toezicht	Bestuurder/Raad van Bestuur	Controller
11 februari	1 lid niet aanwezig	✓	✓
24 april	✓	✓	✓
19 juni	✓	✓	✓
16 oktober	✓	✓	✓
20 november	✓	✓	✓
18 december	✓	✓	✓

Er is één extra vergadering geweest op 19 mei 2014. Bij deze extra vergadering was de raad van toezicht (met voorafgaande kennisgeving van afwezigheid door betreffend lid) niet voltallig aanwezig. Bij deze vergadering waren evenmin de bestuurder en controller aanwezig. Op deze extra vergadering zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- / voorstel remuneratiecommissie beloning bestuur in nieuwe topstructuur;
- / voorgenomen besluit inzake benoeming heer R. Leushuis tot lid van de raad van bestuur.

In 2014 heeft de raad van toezicht onder andere aan de volgende onderwerpen goedkeuring verleend danwel de volgende besluiten genomen:

- / goedkeuring investeringsmethodiek renovatie en woningverbetering;
- / verlening mandaat aan de Treasury Commissie voor het treasuryjaarplan 2014;
- / goedkeuring wijzigingen van het treasurystatuut;
- / goedkeuring jaarverslag 2013;
- / goedkeuring vaststellingsovereenkomst Waalfront;
- / besluit over aanpassing topstructuur;
- / definitief besluit voor een tweehoofdige raad van bestuur;
- / benoeming W. Hamers tot voorzitter raad van bestuur;
- / benoeming R. Leushuis tot lid raad van bestuur;
- / goedkeuring Stichtingsstatuten;
- / goedkeuring nieuwbouw projecten Grote Boel, Mauritschool, Cluster 24, Trebbe en groot onderhoud project Balladestraat;
- / herbenoeming heer R. Bleker tot lid raad van toezicht;
- / goedkeuring reglementen werkwijze raad van toezicht;
- / goedkeuring Bestuursreglement;
- / goedkeuring begroting 2015;
- / goedkeuring Investeringsstatuut.

Verder heeft de raad van toezicht kennis genomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2013 en de managementletter van de accountant.

Daarnaast is nog een groot aantal andere onderwerpen besproken, onder andere:

- / nieuwe structuur managementrapportage;
- / huisvesting Talis;
- / fiscaal beleid Talis;
- / visie betaalbaarheid;
- / evaluatie Talis Anders Werken;
- / huurbeleid;
- / planning- en controlcyclus;
- / 24 vragen WSW;
- / vooruitblik jaarplan 2015;
- / evaluatie van de accountant;
- / rapport PWC n.a.v. de interim controle.

Projectendag

In 2014 is door het bestuur in overleg met de raad de zogenaamde 'Projectendag raad van toezicht' ingevoerd. Op 12 september kreeg de raad zes grootonderhoudsprojecten in één keer gepresenteerd op papier en in werkelijkheid, die daarna in de begroting 2015 zijn opgenomen. Tot dan was de werkwijze dat projecten eerst in de begroting terechtkwamen waarna ze vervolgens in het begrotingsjaar één voor één voor goedkeuring aan de raad werden voorgelegd.

In de nieuwe werkwijze wordt de raad vroegtijdig geïnformeerd over grote projecten inclusief het inzicht in de financiële consequenties op basis van realistische kostenramingen en in de mate waarin de projecten al dan niet voldoen aan de rendementseisen. Deze werkwijze leidt tot verbetering van de besluitvorming binnen Talis en de raad van toezicht.

7.3 Nieuwe topstructuur Talis

Het vertrek van twee van de drie directieleden van Talis in 2013 en de ontwikkelingen in de corporatiesector is aanleiding geweest om een externe evaluatie te laten uitvoeren naar de ervaringen met de topstructuur in de afgelopen periode en te bepalen wat de gewenste nieuwe topstructuur van Talis zou moeten zijn. Hierbij hebben de raad van toezicht en de bestuurder als gezamenlijk opdrachtgever voor de extern adviseur gefungeerd en waren zij ook beiden vertegenwoordigd in de begeleidingscommissie van de evaluatie.

Dit onderzoek is eind 2013 gestart en in januari 2014 afgerond. Op grond van de uitkomsten van het onderzoek is de raad van toezicht tot het besluit gekomen – na positief advies van de ondernemingsraad van Talis – om een wijziging in de topstructuur van Talis aan te brengen.

De wijziging behelst de keuze voor een topstructuur met een raad van bestuur bestaande uit een voorzitter raad van bestuur en een lid raad van bestuur. Het model van drie directeuren en één bestuurder is daarbij losgelaten.

De keuze voor een tweehoofdige raad van bestuur is met name gelegen in de intensiteit van de bestuurlijke agenda als gevolg van toenemende maatschappelijke en politieke complexiteit voor de branche. Daarnaast blijkt in de dagelijkse praktijk van Talis dat twee besturingsdomeinen – het interne domein (interne organisatie Talis) en het externe domein (stakeholders Talis) – onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Ook vanuit de Governance optiek en de checks & balance is de keuze op een tweehoofdige raad van bestuur verder onderbouwd. Daarbij was de legitimatie van maatschappelijke middelen essentieel. Immers de nieuwe topstructuur laat een afslanking van 4 naar 2 fte zien. Verder ontvangt de raad van toezicht door de inzet van een tweehoofdig bestuur meervoudige informatie die een breder beeld geeft op de dagelijkse gang van zaken van Talis.

Het lag dan ook voor de hand om de verantwoordelijkheid voor deze beide domeinen op bestuurlijk niveau te positioneren.

Op 24 april heeft de raad van toezicht het definitieve besluit genomen voor invoering van een tweehoofdige raad van bestuur, het functieprofiel van het bestuur vastgesteld en de heer W. Hamers benoemd tot voorzitter van de raad van bestuur. Op 19 juni is, na positief advies van de ondernemingsraad, besloten tot benoeming van de heer R. Leushuis tot lid van de raad van bestuur voor een periode van 4 jaar, ingaande op 1 juli 2014. De heer R. Leushuis was per 1 januari 2012 directeur vastgoed bij Talis, en daarna aansluitend algemeen directeur.

7.4 Kerncommissies

De raad van toezicht heeft twee kerncommissies ingesteld: een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie.

De Auditcommissie richt zich op advisering aan de raad van toezicht op het gebied van het toezicht op het bestuur ten aanzien van:

- / de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- / de financiële informatievoorziening aan de raad van toezicht en derden door Talis;
- / naleving van aanbeveling en opvolging van opmerkingen van de externe accountant;

- / de relatie met de externe accountant;
- / treasuryactiviteiten;
- / Informatie- en communicatietechnologie en toepassing daarvan bij Talis.

De Auditcommissie bestond in 2014 uit de heer H. Hooge Venterink (voorzitter) en de heer S.M. Quint. De commissie beschikt met hen over voldoende financiële expertise. De commissie is 6 keer bijeen geweest (op 29 januari – 16 april – 28 mei – 1 oktober – 5 november – 3 december) en heeft de raad van toezicht onder andere geadviseerd over (naast de hierboven genoemde onderwerpen):

- / treasuryjaarplan en wijzigingen treasurystatuut;
- / nieuwe structuur managementrapportage;
- / jaarverslag 2013;
- / evaluatie accountant;
- / investeringsstatuut;
- / investeringsbesluiten vastgoedprojecten;
- / managementrapportages, begroting, jaarplan.

De belangrijkste taak van de Remuneratiecommissie is het doen van voorstellen over het bezoldigingsbeleid aangaande het bestuur, het houden van een jaarlijks functioneringsgesprek met het bestuur en het opmaken van een beoordelingsrapport van het bestuur waarin tenminste is opgenomen een evaluatie van de prestaties van het afgelopen jaar en de doelstellingen voor het komende jaar. De commissie brengt hierover aan de raad van toezicht verslag uit. De leden van de Remuneratiecommissie zijn mevrouw E. van der Bijl en mevrouw Y. Ulenaers.

De Remuneratiecommissie heeft in 2014 samen met de bestuurder gefungeerd als begeleidingscommissie bij het onderzoek naar de topstructuur van Talis en de raad van toezicht hierover geadviseerd. Voorts heeft de Remuneratiecommissie het arbeidsvoorwaardengesprek gevoerd met het toen nog beoogde nieuwe lid van de raad van bestuur, de heer R. Leushuis.

7.5 Werkwijze

De werkwijze van de raad van toezicht is vastgelegd in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht. Het Reglement uit 2008 is in 2014 geactualiseerd en door de raad van toezicht in november goedgekeurd.

Het reglement noemt als belangrijkste taken:

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

Voor de uitvoering van haar taken laat de raad van toezicht zich informeren door de raad van bestuur. De raad van toezicht overlegt ook 2 keer per jaar met de ondernemingsraad. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Onder wettelijk kader wordt verstaan:

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

Onder toetsingsinstrumenten vallen het ondernemingsplan, het jaarplan, begrotingen, trimesterrapportages, het jaarverslag, treasuryrapporten, het investeringsstatuut en benchmarks in de sector.

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

- / De raad van toezicht kiest niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijskomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten. Wel heeft de raad van toezicht afzonderlijk contact met het huurdersplatform ACCIO. Dit is halverwege 2013 opgericht. Bijskomsten met de leden van de raad van toezicht die op voordracht van de huurders zijn benoemd hebben in januari en in juni plaatsgevonden.
- / De raad van toezicht heeft geen eigen integriteitreglement opgesteld. Zij onderschrijft de integriteitcode van Talis en houdt zich daarnaast aan de integriteitartikelen uit haar Reglement Werkwijze Raad van Toezicht.

7.6 Zelfevaluatie

Naar aanleiding van de zelfevaluatie van de raad van toezicht in 2013 had de raad het voornemen om begin 2014 een trainee aan te stellen die de raad van toezicht zou adviseren over de communicatie met stakeholders. Dit voornemen is in 2014 niet geëffectueerd vanwege prioritering en tijdsbeslag rondom de nieuwe topstructuur.

Wel heeft in oktober weer een zelfevaluatie van de raad van toezicht plaatsgevonden onder externe begeleiding van mw. J. Goudsmit van Public Spirit. Deze evaluatie is langs vier lijnen gegaan:

- / Vertrouwen geven versus kritisch toezicht houden.
- / Hoe en wanneer inzoomen op details of ingaan op hoofdlijnen.
- / In hoeverre risico mijden dan wel risico verkennen.
- / In hoeverre opereren de leden van de raad van toezicht solistisch dan wel zijn zij gericht op samenwerking.

De raad van toezicht heeft op basis van de zelfevaluatie afgesproken dat zij na iedere vergadering reflecteert op haar functioneren tijdens de vergadering. Deze reflectie vindt plaats in afwezigheid van de raad van bestuur.

Tijdens de zelfevaluatie is onder meer naar voren gekomen dat de leden unaniem van mening zijn dat Talis in goede staat verkeert en dat er grote slagen zijn gemaakt.

7.7 Deskundigheidsbevordering

Twee leden van de raad van toezicht hebben in 2014 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd.

Mevrouw E. van der Bijl

- / VTW-masterclass 'Nieuw overheidsbeleid en strategische keuzen van de corporatie' door Johan Conijn (5 maart);
- / VTW-themabijeenkomst over de Parlementaire Enquête Woningcorporaties en de publicatie 'Governance Sociale Huisvesting in Europa' door Adri Duivesteijn en Rudy de Jong (24 juni);
- / Talis-stadsdialoog over betaalbaarheid (11 december);
- / themabijeenkomst voer ontwikkelingen scheiden wonen en zorg en de benodigde transitie in vastgoed door Guus van Montfoort (22 december).

Mevrouw drs. Y.S. Ulenaers

- / VTW-bijeenkomst 'Strategieontwikkeling in de volkshuisvesting' (1 mei);
- / VTW-themabijeenkomst over de Parlementaire Enquête Woningcorporaties en de publicatie 'Governance Sociale Huisvesting in Europa' door Adri Duivesteijn en Rudy de Jong (24 juni);
- / SOM-bijeenkomst 'Toezicht op betaalbaarheid en efficiency'.

7.8 Integriteit

Talis beschikt over een integriteitscode. Hierin is vastgelegd wat van elkaar kan worden verlangd en waarop men door elkaar kan worden aangesproken. Ook voor klanten, belanghebbenden en leveranciers maakt deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. De raad van toezicht stelt vast dat het toezicht in 2014 is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden, waarbij de eigen onafhankelijkheid steeds gewaarborgd is. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van belangenverstremming tussen (leden van) de raad van toezicht en Talis.

7.9 Relatie met de externe accountant

In februari heeft de raad van toezicht het procesvoorstel voor het evalueren van de accountant (PricewaterhouseCoopers) goedgekeurd en vervolgens de evaluatie uitgevoerd. De resultaten van de uitkomst van de evaluatie zijn in de vergadering in april besproken. Op basis van het voorstel van de Auditcommissie heeft de raad van toezicht besloten de algemene controleopdracht aan PWC te verlenen met twee jaar en halverwege deze periode van twee jaar een lichte variant van een evaluatie uit te voeren. De opdracht aan PWC eindigt daarmee na het controletraject van de jaarrekening 2015 waarna de nieuwe selectie van de accountant in gang wordt gezet.

7.10 Honorering

Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de raad van toezicht niet afhankelijk is van de resultaten van Talis. De hoogte komt overeen met de adviesregeling van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). Daarbij heeft Talis de status van H-corporatie, in de zin van de Sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De WNT is sinds 1 januari 2013 van toepassing. De Eerste Kamer heeft op 22 december 2014 de WNT 2 aangenomen.

De honorering van de leden van de raad van toezicht past binnen deze regeling. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de leden van de raad van toezicht opgenomen. De raad van toezicht heeft geen eigen budget, zodat eventuele uitgaven onderdeel uitmaken van de reguliere begroting van Talis. De raad van toezicht acht de hoogte van de vergoedingen in overeenstemming met het maatschappelijke belang van adequaat en professioneel toezicht op een corporatie van deze omvang. Conform het besluit van de raad van toezicht in april 2013 is de vergoeding van de leden van de raad van toezicht die onder het overgangsrecht van de VTW vallen in 2014 niet geïndexeerd. Een bewuste keuze in een periode dat er forse bezuinigingen in de corporatiesector worden doorgevoerd.

8

Financieel beleid en beheer

Als gevolg van het opleggen van verhuurderheffing en saneringsbijdragen komt de financiële positie van woningcorporaties onder druk te staan. Hoewel deze uitgaven ook de operationele kasstromen van Talis ernstig benadelen, blijft Talis een financieel gezonde woningcorporatie. De financiële ratio's blijven binnen de normen die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald om in aanmerking te blijven komen voor borging. Dit is voor ons belangrijk omdat wij de komende jaren substantiële bedragen gaan investeren in groot onderhoudsprojecten teneinde de levensduur van deze woningen met minimaal 25 jaar te verlengen. Verder blijven we in staat om ons investeringsprogramma in Nijmegen (Waalsprong) en Wijchen uit te voeren. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op het bereikte bedrijfsresultaat, onze huidige en verwachte financiële positie en daaraan verwante onderwerpen.

8.1 Bedrijfsresultaat

Talis sluit het boekjaar 2014 af met een positief jaarresultaat van € 98 miljoen (2013 nadelig € 7,7 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat ten opzichte van 2013 is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroting 2014	Jaarrekening 2013
Bedrijfsopbrengsten	93.466	94.375	91.968
Bedrijfslasten	-60.800	-90.610	-66.712
<i>Bedrijfsresultaat</i>	32.666	3.765	25.256
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	78.222	41.403	-11.057
Financiële baten en lasten	-15.919	-16.608	16.583
<i>Jaarresultaat voor belastingen</i>	94.696	28.560	-2.384
Belastingen	3.065	0	-5.269
Resultaat deelnemingen	-3	0	34
Jaarresultaat na belastingen	98.031	28.560	-7.619

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Indien geen rekening wordt gehouden met de mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille, de woningverkoppen en de effecten voor de vennootschapsbelasting, dan resteert een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een batig saldo van € 17 miljoen (2013: € 13,7 miljoen batig), zie onderstaande tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroting 2014	Jaarrekening 2013
Bedrijfsopbrengsten	88.021	88.131	85.219
Bedrijfslasten	-55.056	-60.107	-55.513
Rente baten en lasten	-15.919	-16.608	-16.047
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	17.046	11.416	13.659

Het positieve verschil ad € 3,4 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2014 ten opzichte van 2013, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving	Realisatie 2014
Bedragen x € 1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)	t.o.v. 2013
Huuropbrengsten (algemene huurverhoging en oplevering nieuwbouw)	+3.353
Lager overige opbrengsten	-551
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>+2.802</i>
Lagere onderhoudskosten	+5.440
Hogere saneringsheffing	-6.240
Lagere beheerlasten	+596
Overige effecten	+661
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>+457</i>
<i>Rente baten en lasten</i>	<i>+128</i>
Totaal	+3.387

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2014 € 5,6 miljoen hoger uit. Zowel ten opzichte van het verslagjaar 2013 als de begroting wordt het positieve resultaat veroorzaakt door de lagere onderhoudskosten. Dit is overigens niet het gevolg van minder onderhoudsactiviteiten. Vanaf 2014 worden de kosten van asbestsaneringen verantwoord onder de investeringsuitgaven. Verder vallen de financieringskosten lager uit als gevolg van de dalende rente en het verschuiven van de nieuwbouwinvesteringen in de tijd.

8.2 Financieel meerjarenbeeld

In december 2014 is de begroting voor 2015 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2016 tot en met 2019. Bij het samenstellen van deze begroting hebben we de onderstaande uitgangspunten gehanteerd en rekening gehouden met de effecten daarvan op onze financiële parameters. Verder is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting, waaronder de in paragraaf 8.6 beschreven effecten op gebied van wet- en regelgeving.

Verkoop van woningbezit

Voor Talis blijft het van belang om ook de komende jaren in te blijven zetten op de verkoop van woningen om aan de randvoorwaarden van ons financieel beleid te blijven voldoen. Dit blijven we ook in 2015 doen door de verkoop te blijven stimuleren middels verkooptussenvormen (Koopgarant en de Starters Renteregeling). Om de woningverkoop te stimuleren zijn extra verkoop bevorderende maatregelen genomen zoals het verbeteren van de technische kwaliteit van de woning.

Strategisch vastgoedbeleid

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

Nieuwbouw en groot onderhoud

De investeringen die plaatsvinden voor de toevoeging van nieuwe woningen zijn voor 2015 geraamd op ruim € 54 miljoen. Vooral door onze inzet in de uitbreidingslocatie de Waalsprong in Nijmegen, die bestaat uit ruim 1.100 woningen, blijven de investeringen de komende jaren op een hoog niveau. Daarnaast wordt de komende drie jaar ruim € 60 miljoen uitgegeven voor zes grootonderhoudsprojecten.

Parameters

Bij onze meerjarenprognose gaan we voor onderhoudslasten uit van een kostenstijging van 3% per jaar. De ingerekende lastenstijging voor bedrijfsvoeringskosten bedraagt 2%.

Voor de periode 2015 tot en met 2017 is gerekend met een gemiddelde huurverhoging van 3,5% over het sociaal vastgoed. Vanaf 2018 is voorzichtigheidshalve gerekend met inflatievolgend huurbeleid (2%).

Uitkomsten doorrekening (bedragen x € 1.000,-)						
	Realisatie	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jaarresultaat	98.031	13.150	25.113	28.953	35.026	41.766
Eigen vermogen	953.832	966.768	991.881	1.020.834	1.055.860	1.097.626
Solvabiliteit*	66%	62%	61%	60%	61%	62%
Loan to value*	30%	34%	35%	36%	34%	34%
Interest dekkingsratio (ICR)	2,08	1,91	2,04	2,03	2,12	1,98
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,72	1,70	1,58	1,56	1,60	1,66
Operationele kasstromen	17.220	27.979	19.865	16.872	19.411	23.108

* Op basis van marktwaarde

Op grond van de uitkomsten van onze doorrekeningen blijkt dat de financiële positie van Talis stabiel blijft. Verder blijven de operationele kasstromen structureel positief, waarmee we de komende jaren verzekerd zijn van de borging van de leningen door het WSW.

8.3 Financiering en financieel sturingsmodel

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

WSW beoordeling

Sinds 2014 hanteert het WSW een nieuw risicobeoordelingskader. Hierbij worden corporaties beoordeeld op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten:

/ Business Risk (kwalitatief)

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

/ Financial Risk (kwantitatief)

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

Aan de hand van de kwalitatieve- en kwantitatieve beoordeling wordt er een risicoclassificatie/rating vastgesteld. De rating en de omvang van de geborgde leningportefeuille zijn bepalend voor de toekenning van het borgingsplafond. Het borgingsplafond vervangt het faciliteringsvolume en is de maximale omvang van de geborgde leningportefeuille die het WSW in een bepaald jaar toestaat.

De risicoclassificatie wordt verduidelijkt in onderstaand schema. Categorieën wit en zwart komen nauwelijks tot niet in aanmerking voor groei van de leningportefeuille.

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

Classificatie op basis van rating en hoogte borging

Omdat Talis de komende jaren nog wel behoefte heeft aan uitbreiding van de leningportefeuille is het voor Talis van belang om in de 'grijze' risicoklasse te worden ingedeeld. Gelet op de omvang van de geborgde schuld van Talis per ultimo 2014 van circa € 383,6 miljoen (categorie 2), zal Talis daarom een rating van Bbb- of hoger moeten zien te verkrijgen.

De verwachte uitkomst van de ratio's voor het jaar 2015 zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Financial Risk Ratio's			
Ratio	WSW Norm	Talis (Begroting 2015)	Toelichting
ICR	> 1,4	1,91	Geprognosticeerd gewogen gemiddelde ICR 2015-2019
DSCR	> 1,0	1,70	Geprognosticeerd gewogen gemiddelde DSCR 2015-2019
Loan to Value	< 75%	50%	Basis is bedrijfswaarde
Solvabiliteitsratio	> 20%	47%	Basis is bedrijfswaarde
Dekkingswaarde	< 50% WOZ	21%	Geborgde schuld / WOZ-waarde ingezet onderpand

Talis voldoet op basis van de gehanteerde cijfers ruimschoots aan alle financiële ratio's van het nieuwe beoordelingskader van het WSW. Naar verwachting zal de kwalitatieve beoordeling door het WSW in de loop van 2015 plaatsvinden. Talis heeft in 2014 al een interne QuickScan uitgevoerd op basis van de 24 kwalitatieve vragen. Dit heeft geen bijzondere aandachtspunten opgeleverd.

Op basis van bovenstaande lijkt het aannemelijk dat Talis in aanmerking komt voor de hoogste rating van Bbb- of hoger en daarmee dus in de (benodigde) 'grijze' risicoklasse zal worden ingedeeld.

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

8.4 Treasury

Treasury heeft tot algemene doelstelling het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie. Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico.

Treasurystatuut

In dit statuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. In 2014 is het treasurystatuut geactualiseerd.

Treasuryjaarplan

Alle treasuryactiviteiten zijn gebaseerd op het treasuryjaarplan. In het treasuryjaarplan wordt op basis van de bestaande lening-, belegging- en derivatenportefeuilles en de meest recente meerjarenramingen het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd. Het geformuleerde treasurybeleid dient te worden opgesteld binnen de kaders zoals vastgelegd in het treasurystatuut. In het treasuryjaarplan worden actiepunten opgenomen die gedurende het jaar tot treasury(trans)acties

kunnen leiden. In de analyse van de portefeuilles en in de te formuleren treasuryacties wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

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

Treasurycommissie

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

Treasuryactiviteiten in 2014

De omvang van de leningportefeuille is in 2014 toegenomen met € 3,2 miljoen. Ultimo december 2014 bedraagt de totale leningportefeuille van Talis circa € 407,3 miljoen. Ultimo 2013 bedroeg de totale omvang van de leningportefeuille nog € 407,1 miljoen.

In 2014 zijn twee nieuwe, door het WSW geborgde, leningen van respectievelijk € 20 en € 12 miljoen gestort. De lening van € 20 miljoen is aangetrokken ter herfinanciering van een af te lossen lening van € 10 miljoen en ter financiering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten. Het betreft een lening met een vast rentepercentage van 2,738%. In het kader van het Eigen Middelen Beleid van het WSW is in 2014 een lening van € 12 miljoen aangetrokken in verband met een vroegtijdige aflossing op de commerciële lening van de Hessenberg. Er is daarbij gekozen voor een lening met een variabele rente die precies aansluit op de modaliteiten van de onderliggende renteswaps, zodat de perfect hedge situatie behouden blijft.

In 2014 is ook het aantal geplande renteherzieningen gerealiseerd, die geleid hebben tot lagere rentepercentages. Daarnaast beschikte Talis ook in 2014 over een kredietfaciliteit van € 22,8 miljoen, waarvan in 2014 beperkt gebruik is gemaakt. Deze is per 1 januari 2015 verlaagd naar € 7,5 miljoen.

Stresstest derivatenportefeuille en derivatenrisico

Conform voorgaande jaren heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting een stresstest derivaten uitgevoerd. Deze wordt echter niet langer uitgevoerd onder alle corporaties met derivaten, maar vindt plaats op basis van een steekproef. Talis is geselecteerd voor deelname aan de stresstest met meetdatum 31-12-2014. Hierbij is gekeken in hoeverre corporaties in staat zijn om op de meetdatum te kunnen voldoen aan onderpandverplichtingen bij een rentedaling van 1% en van 2%.

Talis heeft deze stresstest uitgevoerd en doorstaan. Daarmee toont Talis aan dat zij het liquiditeitsrisico uit hoofde van de derivatenportefeuille beheerst.

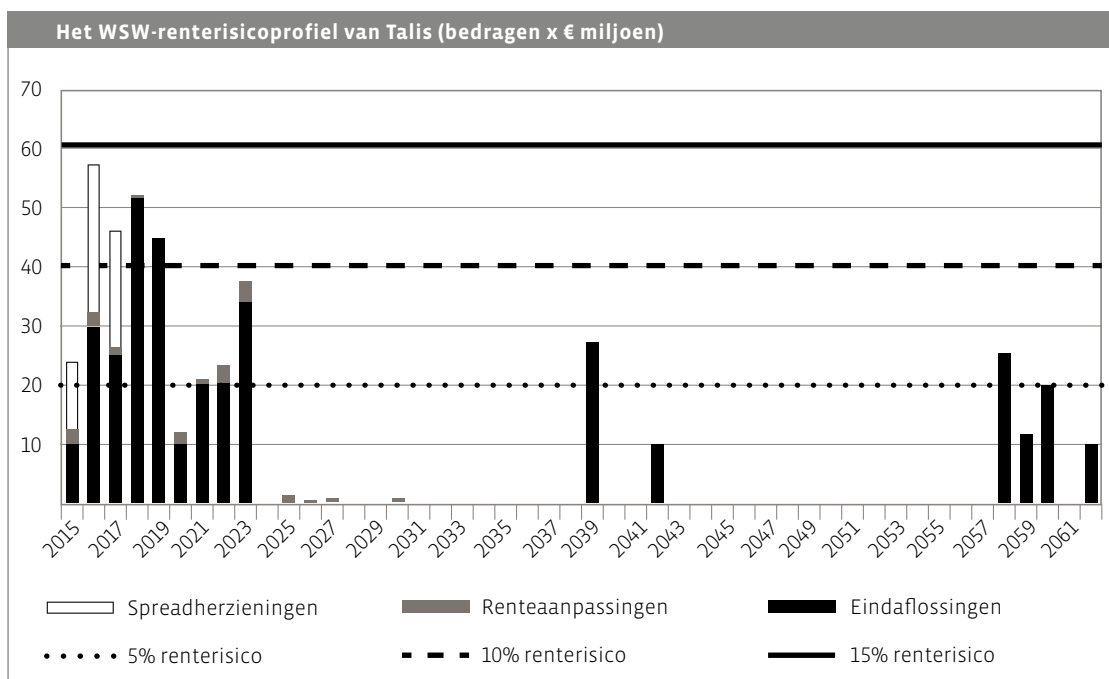
Bij de rentestand van 31 december 2014 bedraagt de marktwaarde van de swaps € 11,3 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de swaps waar een mogelijke dekkingsverplichting (margin call) op zit bedraagt € 3,5 miljoen negatief. Bij een rentedaling van honderd basispunten ten opzichte van de rentestand van 31 december 2014 bedraagt de marktwaarde € 13,9 miljoen negatief. Bij een rentedaling van tweehonderd basispunten bedraagt de marktwaarde € 16,7 miljoen negatief. In beide scenario's (1% en 2% rentedaling) komt de marktwaarde van de swaps niet onder de kritische grenzen.

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel

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

De grafiek hieronder geeft een overzicht van het renterisicoprofiel van Talis op basis van de WSW-definitie tot eindelooptijd van de huidige leningportefeuille.



De renterisico's in het WSW-renterisicoprofiel laten voor de jaren 2016 tot en met 2019 de hoogste renterisico's zien. De renterisico's blijven in alle jaren echter onder de norm van 15%.

8.5 Benchmark

IPD Corporatie Vastgoedindex

Wederom heeft Talis deelgenomen aan de IPD Corporatie Vastgoedindex. In 2014 is de index over het jaar 2013 gepubliceerd. Deze index vergelijkt de financiële resultaten van (aangesloten) woningcorporaties. Voor de IPD Corporatie Vastgoedindex 2013 hebben 33 corporaties deelgenomen aan deze benchmark met een totale kapitaalswaarde van 46,8 miljard euro per 31 december 2013. De index bevat ongeveer 508.000 verhuureenheden.

Aedex vastgoedindex	2013		2012	
	Talis	Benchmark	Talis	Benchmark
Direct rendement	+3,2%	+3,7%	+3,0%	+3,1%
Indirect rendement (waardegroei)	-1,5%	-3,2%	-10,3%	-6,0%
Totaal rendement	+1,7%	+0,3%	-7,6%	-3,0%

Het direct rendement wordt berekend op basis van enerzijds de huurinkomsten en de uitgaven die verband houden met het beheer en de exploitatie van het vastgoed en anderzijds de onderliggende marktwaarde van het vastgoed. Het direct rendement van Talis is toegenomen ten opzichte van het niveau van 2012 en is iets minder gestegen dan dat van de benchmark. Het indirect rendement richt zich op de waardemutatie van het vastgoed gedurende het jaar. Daar waar de benchmark een afname in de waardering van het vastgoed laat zien van 3,2%, scoort het woningbezit van Talis een negatief resultaat van 1,5%. Hierdoor scoort Talis over 2013 op totaalniveau beter dan de benchmark. De gegevens over 2014 zijn nog niet beschikbaar. De ambitie van Talis is om het direct rendement minimaal op de benchmark te houden.

Aedes-benchmark

In 2014 is Aedes gestart met de Aedes-benchmark. In eerste instantie zijn de onderdelen Kwaliteit (geoperationaliseerd als het huurdersoordeel) en Bedrijfsvoering (geoperationaliseerd als de bedrijfslasten) indicatief uitgewerkt. De bedrijfslasten zijn gebaseerd op de cijfers van 2013. In het najaar van 2014 zijn de uitkomsten van deze benchmark gepubliceerd. In deze benchmark worden de corporaties op deze twee onderdelen verdeeld in een drietal groepen, namelijk A (=kopgroep), B en C (=staartgroep). De bandbreedte wordt bepaald door de corporaties in drie groepen in te delen. De bandbreedte is daarmee jaarlijks wisselend. Voor de geoperationaliseerde bedrijfslasten geldt de volgende bandbreedte:

- / A Klasse < € 920,-
- / B Klasse € 920,- tot € 1.125,-
- / C Klasse > € 1.125,-

De gemiddelde score op de bedrijfslasten is € 1.035,-

Het huurdersoordeel is gebaseerd op scores van drie kernprocessen voor huurders (nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders met reparatieverzoek) en is een gewogen gemiddelde van deze oordelen. De totaalscore wordt uitgedrukt met een letter. De berekening van de bandbreedten ligt net anders dan bij de bedrijfslasten en is als volgt opgebouwd:

	A	B	C
Nieuwe huurder	7,7 en hoger	7,3 t/m 7,6	7,2 en lager
Reparaties	7,7 en hoger	7,3 t/m 7,6	7,2 en lager
Vertrokken huurder	7,5 en hoger	7,0 t/m 7,4	6,9 en lager

De uitkomsten voor Talis zijn als volgt bepaald:

Kwaliteit (huurdersoordeel)	C
Bedrijfsvoering	B

8.6 Wet- en regelgeving

Saneringsheffing

In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op de steun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) ter bevordering van een sanering. De steun van het CFV wordt bekostigd uit middelen, opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. Het CFV beziet jaarlijks of, en zo ja welke saneringsheffing noodzakelijk is om aan zijn saneringsverplichtingen te kunnen voldoen. Met de saneringsheffing van € 460 miljoen die CFV corporaties dit jaar oplegde, beschikt het saneringsfonds eind 2014 over een eigen vermogen van € 250 miljoen. CFV beschikt daarmee over een toereikende buffer om eventuele saneringsaanvragen in 2015 te kunnen financieren. Het CFV heft daarom in 2015 geen bijdrage voor saneringssteun.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is in 2013 ingevoerd en zal in ieder geval deze kabinetsperiode (t/m 2017) gehandhaafd blijven. Aan de corporaties is opdracht gegeven om in hun prognoses ook na 2017 rekening te houden met een verhuurdersheffing. In de meerjarenbegroting van Talis is deze heffing daarom onbeperkt ingerekend. De grondslag waarop het tarief voor 2017 is berekend, is ook gehanteerd voor de heffing in 2018 en verdere jaren. In 2014 bedroeg de verhuurdersheffing voor Talis circa € 6,8 miljoen.

Europa en staatsteun: Europees aanbesteden

De in de regeling opgenomen eis om maatschappelijk onroerend goed boven de € 5 miljoen Europees aan te besteden, is bij Talis in 2014 niet aan de orde geweest.

Vennootschapsbelasting

De aangiftes vennootschapsbelasting tot en met 2012 zijn ingediend. Op de aangifte 2012 wordt nog een aanvulling gedaan in verband met de toepassing van de fiscaal toegestane onderhoudsvoorziening. Met de belastingdienst wordt regelmatig overleg gevoerd over diverse fiscale onderwerpen teneinde zekerheid te krijgen over de fiscale positie. In 2014 hadden deze overleggen vooral betrekking op het fiscaal te hanteren onderscheid tussen onderhoud en verbetering en de uitgangspunten voor de berekening van de onderhoudsvoorziening. Met de belastingdienst is inmiddels overeenstemming bereikt over de wijze waarop fiscaal het onderscheid gemaakt wordt tussen onderhoud en verbeteringen in groot onderhoudsprojecten. Over de wijze van berekening van de onderhoudsvoorziening bestaat nog steeds onzekerheid. Vooralsnog wachten we de uitkomsten af van het overleg dat op landelijk niveau plaatsvindt tussen onze belastingadviseur en de belastingdienst. Het fiscaal resultaat over 2014 bedraagt € 58.000 negatief. Afhankelijk van de gekozen uitgangspositie bij de berekening van de onderhoudsvoorziening is de verwachting dat volgens de huidige fiscale meerjarenprognose Talis vanaf 2018 een acute belastingplicht zal hebben.

8.7 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

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

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

8.8 Planning- en controlcyclus

In 2014 is een project gestart om de planning- en controlcyclus te verbeteren. Een interne werkgroep, ondersteund door externe deskundigen, heeft de bestaande managementrapportages beoordeeld. In het verbetertraject zijn de volgende uitgangspunten voor de planning- en controlcyclus benoemd:

- / Centraal staat het sturen op hoofdlijnen en de onderlinge samenhang tussen begroting, managementrapportages en jaarverslag. Ook de structuur van deze stukken wordt op elkaar afgestemd.
- / In het voorjaar ligt de focus op de controlerende taak (jaarrekening).
- / In het najaar ligt de focus op de kaderstellende taak (begroting).
- / De voortgangsrapportage over beleids- en financiële afwijkingen vindt plaats in juni en oktober. Naar aanleiding van de managementrapportage vinden er verantwoordingsgesprekken plaats tussen bestuur en management.
- / Zowel de begroting als jaarrekening worden in twee termijnen besproken met de raad van toezicht.

Op basis van het in 2013 goedgekeurde auditplan heeft de interne controle zich in 2014 voornamelijk gericht op de verhuur toewijzingen, nacalculaties van nieuwbouwprojecten en de onderhoudsprocessen.

8.9 Risicobeheersing en controlesystemen

Talis wordt op allerlei gebieden geconfronteerd met risico's die invloed kunnen hebben op het behalen van de doelstellingen van Talis. Deze risico's kunnen variëren van externe risico's waarop Talis geen invloed heeft tot interne risico's waarop Talis met sturing en maatregelen invloed kan uitoefenen. Een voorbeeld van een extern risico is bijvoorbeeld de heffing vanuit de overheid. Interne risico's zijn veelal de risico's die te maken hebben met de uitoefening van de dagelijkse bedrijfsvoering, zoals projectrisico's en organisatierisico's. Gezien de kapitaalintensiviteit van ons bedrijf kent Talis ook verhoogde financiële risico's. Talis is gevoelig voor ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en vastgoedmarkt.

Van belang is het bewust zijn van de risico's. Als onderdeel van haar Governance-inrichting kent Talis een periodieke inventarisatie c.q. herijking van haar risicoprofiel. Dit beheersingsproces wordt uitgevoerd voor strategische, operationele en projectrisico's. Met behulp van NARIS heeft Talis haar risicomangementproces geautomatiseerd, waardoor goed inzicht is in de risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen.

Strategische risico's

Regelmatig worden de strategische risico's benoemd en besproken in het bestuurlijk overleg waarbij ook de controller en manager advies en ondersteuning aanwezig zijn. Ook in de raad van toezicht worden de strategische risico's geagendeerd en besproken met het bestuur.

Operationele risico's

De operationele risico's zijn in 2013 verdicht tot een bestuurbaar aantal. Afgelopen jaar heeft iedere manager zijn/haar risicoprofiel geactualiseerd en verder aangevuld met beheersmaatregelen. Komend jaar wordt een vervolg gegeven aan de verantwoordingsgesprekken tussen bestuurder en manager. In deze gesprekken legt de manager verantwoording af aan bestuur over de afgelopen periode. Hierin wordt gesproken over het risicoprofiel, de opgetreden risico's en de beheersmaatregelen.

Projectrisico's

De projectmanager stelt samen met de projectgroep de risico's vast aan het begin van een project. Bij de investeringsbeslissing worden de risico's voorgelegd aan het bestuurlijk overleg. Tijdens het project vindt monitoring en actualisatie door de projectmanager plaats.

9

Geconsolideerde

jaarrekening

9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.513	2.229
	4.513	2.229
1.2 Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	76.671	68.268
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.283.831	1.206.754
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.556	39.045
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.405	6.102
	1.424.463	1.320.169
1.3 Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.813	6.697
Leningen u/g	322	550
Overige effecten	-	-
	3.135	7.247
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.432.111</i>	<i>1.329.645</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26
Overige voorraden	64	80
	114	106
<i>Onderhanden projecten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.051	1.266
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107
Overige vorderingen	515	854
Overlopende activa	274	682
	2.554	3.933
1.6 Liquide middelen	5.800	13.085
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>8.468</i>	<i>17.124</i>
TOTAAL ACTIVA	1.440.579	1.346.769

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
1.7 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	953.832	855.801
<i>Som der groepsvermogen</i>	953.832	855.801
1.8 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.365	12.560
Voorziening latente belastingverplichting	8.865	15.814
Overige voorzieningen	22	687
<i>Som der voorzieningen</i>	14.252	29.061
1.9 Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	20.449	22.158
Schulden/leningen kredietinstellingen	373.627	365.098
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.971	39.365
Overige schulden	-	9
<i>Som der langlopende schulden</i>	440.047	426.630
1.10 Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden overige financieringen	-	4
Schulden aan leveranciers	4.443	6.895
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.098	8.063
<i>Som der kortlopende schulden</i>	32.448	35.277
TOTAAL PASSIVA	1.440.579	1.346.769

9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
2.1 Huuropbrengsten	86.411	83.058
2.2 Opbrengsten servicecontracten	4.398	5.070
2.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.047	1.679
2.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf	219	237
2.5 Overige bedrijfsopbrengsten	1.391	1.924
	93.466	91.968
Bedrijfslasten		
2.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	775	1.105
2.7 Overige waardeverandering (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.346	6.129
2.8 Lonen en salarissen	7.073	6.970
2.8 Sociale lasten	1.107	1.050
2.8 Pensioenlasten	1.308	1.303
2.9 Onderhoudslasten	21.498	26.938
2.10 Leefbaarheid	1.130	719
2.11 Lasten servicecontracten	4.398	5.070
2.12 Overige bedrijfslasten	22.165	17.428
	60.800	66.712
Bedrijfsresultaat	32.666	25.256
2.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.222	-11.057
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-228	-536
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	111	163
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.802	-16.210
2.16 <i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-15.919</i>	<i>-16.583</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	94.969	-2.384
2.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.065	-5.269
2.18 Resultaat deelnemingen	-3	34
RESULTAAT NA BELASTINGEN	98.031	-7.619

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014

indirecte methode (x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2014	2013
Ontvangsten van huurders	90.461	87.869
Ontvangsten van subsidiegevers	75	-
Ontvangsten overige	2.489	1.797
	93.025	89.666
Betalingen aan werknemers	-9.445	-9.295
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-19.773	-27.441
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-5.464	-5.487
Betalingen overige	-23.012	-18.434
	-57.694	-60.657
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<i>35.331</i>	<i>29.009</i>
Ontvangen interest	121	110
Ontvangen dividend	-	-
Betaalde interest	-16.219	-16.600
Betaalde winstbelasting	-	-
Overige ontvangsten en uitgaven per saldo	-16.098	-16.490
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>19.233</i>	<i>12.519</i>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in materiële vaste activa	-3.134	-224
Investerings vastgoedbeleggingen	-40.151	-24.789
Desinvesteringen materiële vaste activa	12	-
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	13.640	13.192
Investerings in financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen financiële vaste activa	-	-
Investerings in immateriële vaste activa	-	-
Desinvesteringen immateriële vaste activa	-	-
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<i>-29.633</i>	<i>-11.821</i>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	32.000	44.000
Aflossing langlopende schulden	-28.885	-36.377
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>3.115</i>	<i>7.623</i>
<i>Afname/toename geldmiddelen</i>	<i>-7.285</i>	<i>8.321</i>

De afname/toename van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:

	2014	2013
Stand per 1 januari	13.085	4.764
Mutaties boekjaar	-7.285	8.321
Stand per 31 december	5.800	13.085

9.4 Algemene toelichting

Algemeen

Woningcorporatie Talis is een stichting met de status van 'Toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaatsen zijn Nijmegen en Wijchen. De statutaire vestigingsplaats is Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

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

Grondslagen voor consolidatie

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersoon en vennootschap is:

Volledig geconsolideerd

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

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

Talis heeft daarnaast de volgende verbinding niet meegeconsolideerd:

/ Talis B.V., Nijmegen

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

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

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

Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

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

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

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting bepaling bedrijfswaarde. De uitgangspunten voor waardering worden jaarlijks geactualiseerd.

Schattingen

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

9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Verwerking verplichtingen

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

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Verplichtingen tot herstel

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

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

Vastgoedbeleggingen

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

Algemene uitgangspunten

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

Afschrijvingen

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op commercieel vastgoed in exploitatie.

Reële waarde

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

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

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

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

Talis houdt voor 2015 rekening met een inkomensafhankelijke huurverhoging en vervolgens een gemiddelde huurstijging van 3,5% op basis van de huursombenadering. Hierbij is meegenomen de inkomensafhankelijke huurstijging zoals wettelijk bepaald. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het voorliggend wetsvoorstel voor de verhuurderheffing is deze heffing alleen verschuldigd met voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurderheffing.

Mutatie reële waarde

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

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

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huur-

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

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

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

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

Gehanteerde werkwijze validaties

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

Gehanteerde scenario's en variabelen

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

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

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

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

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

- 1 locatieveroudering;
- 2 economische / markttechnische veroudering;
- 3 technische veroudering.

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

de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding van het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

Mutatie reële waarde

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

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de bestuurder en de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / Voor 2015 is de huurverhoging inkomensafhankelijk en vervolgens tot en met 2017 is 3,5% en daarna 2% (voorgaand jaar 3,5% t/m 2017 en daarna 2%).
- / Jaarlijkse huurderving van gemiddeld 1,50 % (voorgaand jaar: 1,41%).
- / Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor 5 jaar ingerekend. (conform voorgaand jaar).
- / Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten bedraagt 2,0% (conform voorgaand jaar).
- / Belastingen en verzekeringen als genormeed bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar).
- / Kosten algemeen beheer van € 725,- per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden (voorgaand jaar: € 762).
- / Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 390 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 397,-per woning).
- / Kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.040 per verhuureenheid. Voor nieuwbouw vanaf 2007 is de norm € 780. Dit met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen (conform voorgaand jaar).
- / Een restwaarde op basis van een grondquote van 15% van de leegwaarde. Deze waarde wordt vervolgens geïndexeerd naar het einde van de levensduur verminderd met (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding (conform voorgaand jaar).

- / Een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen.
- / Een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken.
- / Leefbaarheidsuitgaven zijn uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroomgenererende eenheden. Voor 2015 is dit op projectniveau beoordeeld en is 50 % van de totale kosten direct toerekenbaar (voorgaand jaar 50%).
- / De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 50 tot 15 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is (conform voorgaand jaar).
- / De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde (conform voorgaand jaar).
- / De verhuurderheffing is oneindig ingerekend in de bedrijfswaarde. De tarieven gebaseerd op de WOZ-waarde zijn voor de verschillende jaren), 0,449% (2015), 0,491% (2016), 0,536% (2017 en verder). (conform voorgaand jaar).

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

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

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van 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 geoormerkte verkopen.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- / De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- / De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- / De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen 3,93% (2013: 3%). Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

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

Andere deelnemingen

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

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

Leningen u/g

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

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

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

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde

kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van de onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met de paragraaf toegerekende rente.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Vorraden

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

Onderhanden projecten

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

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

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

Liquide middelen

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

Groepsvermogen en aandeel derden

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

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investerin-

gen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Voorziening pensioenen

Talis heeft één pensioenregeling, de *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- / Talis heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- / De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Talis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
- / De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114% (2013: 114%). De minimale vereiste dekkingsgraad van SPW bedraagt iets meer dan 104%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting verantwoordt in dit jaarverslag de volgende overige voorzieningen:

- / loopbaanbegeleidingsbudget;
- / verevening Hatert;
- / asbestsanering.

Voor nadere informatie verwijzen we naar desbetreffende paragraaf in de toelichting op de balans.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

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

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

Leasing

Operationele leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 is een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorieën. De maximum percentages zijn 4% (inkomen tot € 34.085), 4,5% (inkomen € 34.085-43.062) en 6,5% (inkomen meer dan € 43.062).

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

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

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

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

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

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

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

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

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

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

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds 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.

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

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

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

9.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury jaarplan waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de treasury adviescommissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Wijzigingen RJ290

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de *Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Daarnaast is in het statuut opgenomen dat voor het afsluiten van nieuwe rentederivaten goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist is, hetzij met mandaat middels het treasury jaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële derivaten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Treasury Commissie, waar ook een extern financieel adviseur deel van uitmaakt.

Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. De onafhankelijke externe accountant toetst jaarlijks de werking van de interne controle en de naleving van het treasury statuut.

De marktwaardeontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt nauwkeurig gemonitord en in de periodieke management rapportage opgenomen. Daarbij wordt ook nagegaan of een 2%-punt rente-

daling kan leiden tot een storting uit hoofde van margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Indien hiervan sprake is, zal een liquiditeitsbuffer aangehouden worden om dit liquiditeitsrisico af te dekken. Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

Prijrisico

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

Valutarisico

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd, maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Talis heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Talis voldoet in

de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Talis het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Talis heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2012 tot en met 2014 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Talis ook in 2015 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2014
Banktegoed per 1 januari 2015	5.800
Kredietlimiet	7.500
Geprognoseerd overschot operationele kasstromen	27.979
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognoseerde investeringen en desinvesteringen	76.509
Aflossingen	13.023
Liquiditeitsrisico	-48.253

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal het liquiditeit risico worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. De omvang van de aan te trekken leningen past binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW.

De investeringen zijn opgenomen in de prognose ten behoeve van het Centraal Fonds en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). De dPi moet nog door deze instanties worden beoordeeld. Talis heeft met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 22,8 miljoen. Deze faciliteit is per 1 januari 2015 verlaagd naar 7,5 miljoen. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

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

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

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

Verhuurderheffing

Woningcorporaties en andere sociale verhuurders moeten vanaf 2013 een jaarlijkse verhuurderheffing betalen. Deze heffing is opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt. Voor de kalenderjaren 2015 tot en met 2017 zijn de tarieven vastgesteld. De effecten van de heffing zullen begin 2016 geëvalueerd worden. Als uit die evaluatie blijkt dat de heffing tot ongewenste effecten leidt, dan bestaat de mogelijkheid dat dit leidt tot een verlaging van de heffing.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 528 woningen (voorgaand jaar: 553 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2015-2019. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

9.8.1 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 tot en met 2014 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

9.9 Kasstroomoverzicht

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

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

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

9.10 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

1.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	
<i>Stand per 31 december 2013</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.696
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-9.467
Boekwaarden per 1 januari 2014	2.229
<i>Mutaties 2014</i>	
Investerings	3.631
Desinvesteringen	-5.382
Afwaarderingen	-171
Afschrijvingen	-775
Afschrijvingen desinvesteringen	5.366
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-385
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Totaal mutaties	2.284
<i>Stand per 31 december 2014</i>	
Verkrijgingsprijzen	9.098
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.585
Boekwaarden	4.513

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

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

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

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 0,2 miljoen (2013: € 5,5 miljoen) en de inventaris is voor € 2,2 miljoen (2013: € 2,2 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN					
	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
<i>Stand per 31 december 2013</i>					
Verkrijgingsprijzen	79.186	692.103	41.492	11.635	824.504
Herwaarderingen	9.787	567.432	87	-	577.219
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-20.705	-52.781	-2.534	-5.533	-81.554
Boekwaarden 1 januari 2014	68.268	1.206.754	39.045	6.102	1.320.169
<i>Mutaties 2014</i>					
Investeringen	36	22.371	690	14.670	37.767
Aankoop	-	1.658	-	-	1.658
Desinvesteringen	-	-4.168	-913	-376	-5.457
Herwaarderingen	5.112	61.643	1.386	-	68.141
Waardeverminderingen	-190	-1.567	-475	-1.946	-4.178
Terugneming van waardeverminderingen	3.445	8.817	-	3.343	15.605
Waardevermindering renovatie	-	-9.627	-	-	-9.626
Overboeking vanuit MVA t.d.	-	385	-	-	385
Overboekingen	-	-2.435	5.823	-3.388	-
Totaal mutaties	8.403	77.077	6.511	12.303	104.294
<i>Stand per 31 december 2014</i>					
Verkrijgingsprijzen	82.831	713.924	48.661	21.702	867.119
Herwaarderingen	12.473	620.979	89	-	633.541
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.633	-51.072	-3.194	-3.297	-76.196
Boekwaarden	76.671	1.283.831	45.556	18.405	1.424.463

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 13.806 woningen, 86 BOG/MOG en 1.837 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.898 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde van deze activa is € 853 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 11 miljoen gemuteerd (positief). Dit is hoofdzakelijk te verklaren doordat de posten verbeter- en onderhoudsuitgaven zijn verminderd ten voorgaand jaar. Daartegenover staat dat er minder huurinkomsten zijn ingerekend in verband met nieuw huurbeleid.

Verhuurderheffing

In de marktwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2015 t/m 2017 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ-waarde.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.700 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 20% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 97 woningen binnen één jaar worden verkocht, waarvan 53 via het principe van Koopgarant en 44 reguliere verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van de reguliere verkopen bedraagt € 4,56 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 3,4 miljoen. Per 31 december 2014 zijn 42 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 3,2 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 364 (2013: 304) verhuureenheden opgenomen. Drie woningen hiervan zijn gedurende 2014 teruggekocht en zijn ultimo 2014 nog niet verkocht. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 766 (2013: € 759 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 87 (2013: € 83 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

- / De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend (2%) voor het commercieel vastgoed.
- / De verhuurderheffing is niet van toepassing voor commercieel vastgoed.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,3 miljoen (2013: € 0,1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,93 % (2013: 3%).

Verzekering & zekerheden

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1.460 miljoen (2013: € 1.456 miljoen).

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

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

In 2014 heeft Talis het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het door het WSW geborgde deel van het bezit.

Vastgoed in ontwikkeling – in 2014 opgeleverde nieuwbouwprojecten

Toelichting verloop van projecten die in 2014 in exploitatie zijn genomen:

Vastgoed in ontwikkeling – in 2014 opgeleverde nieuwbouwprojecten	
Boekwaarde ultimo 2013	2.157
Investerings 2014	2.070
<i>Subtotaal</i>	4.227
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2013 voor deze projecten	- 381
Dotatie onrendabele investering in 2014	- 465
Vrijval onrendabele investering in 2014	8
Totale marktwaarde projecten die in 2014 in exploitatie zijn genomen	3.389

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele top	Marktwaarde
Toledostraat	3.453	642	2.811
Huurlingsedam fase 1e	774	196	578
Totaal	4.227	838	3.389

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Nimbus huur	515	515	-
Nimbus MOG	26	26	-
Elsthof fase 2	2.978	2.078	900
Passerot	659	659	-
Metterswane	1.911	11	1.900
Mauritsschool	316	8	308
<i>Subtotaal</i>	6.405	3.297	3.108
Elsthof fase 2 koop	785	-	785
Totaal	7.190	3.297	3.893

Voor een totaal van € 3,3 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 3,8 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2014</i>	9.252
Dotatie projecten ultimo 2014 nog in ontwikkeling	1.654
Dotatie projecten die in 2014 zijn opgeleverd	465
<i>Subtotaal</i>	<i>11.371</i>
Vrijval projecten ultimo 2014 nog in ontwikkeling	-3.195
Vrijval projecten die in 2014 zijn opgeleverd	-10
<i>Subtotaal</i>	<i>8.166</i>
Onttrekking 2014	-976
Stand per 31 december 2014	7.190

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2014</i>	6.697	550	-	7.247
Waardevermeerdering	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-3.884	-	-	-3.884
Waardeverminderingen	-	-228	-	-228
Stand per 31 december 2014	2.813	322	-	3.135

Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaat uit:

	31-12-2014	31-12-2013
Latentie disagio	245	397
Latentie compensabele verliezen	2.568	6.300
Totaal latente belastingvorderingen	2.813	6.697

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2014 bedraagt afgerond € 1,0 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 245.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2014	€ 1.512
Ottrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 534
Stand per 31 december 2014	€ 978

Daarnaast is een actieve latentie gevormd voor compensabele verliezen. Deze vordering zal worden verrekend met toekomstige fiscale winsten. De latentie compensabele verliezen is gebaseerd op een compensabel verlies van afgerond € 10.275.000. De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Leningen u/g

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

	31-12-2014	31-12-2013
Talis B.V.	-	14
Wooninvesteringsfonds	1.072	1.072
<i>Totaal leningen u/g</i>	<i>1.072</i>	<i>1.086</i>
Af: voorziening vanwege oninbaarheid	-750	-536
Waardering lening u/g	322	550

Talis participeert met twee certificaten in het Wooninvesteringsfonds, voor een bedrag van ruim € 1 miljoen. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koop van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. Het betreft een achtergestelde lening met een onbeperkte looptijd. Aflossing zal uitsluitend geschieden als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop uitoefent. De basisrente bedraagt 2,25% en zal niet worden herzien gedurende de looptijd. Gelet op de situatie dat het WIF onder verscherpt toezicht staat van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de verwachting dat de verstrekte achtergestelde lening aan het WIF niet geheel afgelost gaat worden. Daarom is de vordering vooralsnog afgewaardeerd met 70%.

Talis heeft 3 leningen u/g bij Talis B.V. Per 31-12-2014 is besloten om deze af te waarderen.

Reële waarde

De reële waarde van de onder de financiële vaste activa begrepen leningen u/g kan per 31-12-2013 als volgt worden gespecificeerd:

	Boekwaarde	Reële waarde
Leningen u/g	1.072	322

1.4 VOORRADEN

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

1.4 VOORRADEN	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26
Overige voorraden	64	80
Totaal voorraden	114	106

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling betreft onverkochte onroerende zaken in aanbouw, welke per balansdatum nog niet verkocht zijn. De onroerende zaken in aanbouw die reeds verkocht zijn, worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten.

	31-12-2014	31-12-2013
Elsthoof fase 2	50	26
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26

Overige voorraden

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

	31-12-2014	31-12-2013
Voorraad materialen	64	80
Overige voorraden	64	80

1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	1.051	1.266
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107
Overige vorderingen	515	854
Overlopende activa	274	682
Totaal vorderingen	2.554	3.933

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

1.5.1 Huurdebiteuren		
	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	1.826	2.122
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-775	-856
Totaal huurdebiteuren	1.051	1.266

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor € 1,0 miljoen (2013: € 1,5 miljoen) uit zittende huurders en € 0,8 miljoen (2013: € 0,6 miljoen) vertrokken huurders.

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

1.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courantverhoudingen	16	24
Totaal rekening-courantverhoudingen	16	24

Dit betreft de rekening-courantverhouding met Novio Noord. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	698	1.107
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107

De vordering ultimo 2014 bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting over de periode 2012 tot en met 2013. Deze vordering bestaat hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen van deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding is btw terugggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

1.5.4 Overige vorderingen		
	31-12-2014	31-12-2013
Overige debiteuren	515	854
Totaal overige vorderingen	515	854

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

1.5.5 Overlopende activa		
	31-12-2014	31-12-2013
Te ontvangen rente	102	109
Te vorderen inzake verzekeringen	1	101
Te vorderen inzake subsidies	-	293
Overige	171	179
Totaal overlopende activa	274	682

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

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen zijn in het navolgende schema samengevat:

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Direct opvraagbaar	5.800	13.085
Totaal liquide middelen	5.800	13.085

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

1.7 GROEPSVERMOGEN

1.7.1 Eigen vermogen

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

1.8 VOORZIENINGEN

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2014 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2014	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2014
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.560	3.007	2.932	7.270	5.365
Voorziening latente belastingverplichting	15.814	-	-	6.949	8.865
Overige voorzieningen	687	-	237	428	22
Totaal	29.061	3.007	3.169	14.647	14.252

Van de voorzieningen is een bedrag van € 12,9 miljoen (2013: € 19,8 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook reclassificaties van de post voorzieningen.

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
	31-12-2014	31-12-2013
Onrendabele investeringen nieuwbouw	3.893	3.719
Onrendabele investeringen herstructurering	1.472	8.841
Totaal overige voorzieningen	5.365	12.560

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Voor een specificatie verwijzen wij naar paragraaf 1.2 en de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie'.

Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering.

Onrendabele investeringen herstructurering		
	31-12-2014	31-12-2013
Meijhorst	-	5.908
Klaroenstraat	-	2.933
Balladestraat	1.472	-
	1.472	8.841

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

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

De berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening is gebaseerd op de geprognostiseerde uitgaven in de komende tien jaar. Op basis van deze systematiek is er ultimo 2014 een fiscale onderhoudsvoorziening van afgerond € 35,5 miljoen. Dit ligt in lijn met de fiscale richtlijnen en is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gehanteerd voor het bepalen van de latenties. Zoals al gerefereerd zijn Talis en de Belastingdienst in gesprek over de wijze van berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening.

1.8.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

1.8.3 Overige voorzieningen		
	31-12-2014	31-12-2013
Loopbaanbudget	-	20
Verevening Hatert	-	122
Asbestsanering	22	545
Totaal overige voorzieningen	22	687

Loopbaanbudget

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

Verevening Hatert

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

Asbestsanering

In 2012 en 2013 is Talis geconfronteerd met de aanwezigheid van zogenaamd bruin asbest in haar bezit en in verkochte woningen. Daarom is uit oogpunt van voorzichtigheid in 2013 een voorziening gevormd van € 545.000,-. Inmiddels is er gedurende 2014 € 95.000,- onttrokken aan deze voorziening. Verder is verantwoord een vrijval van € 428.000,- omdat er onvoldoende aanleiding is om nog steeds een voorziening te treffen met betrekking tot mogelijke nadere asbestclaims.

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2014 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2014	Aflossings- verplichting 2015	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	22.158	1.709	1.194	19.255
Schulden/leningen kredietinstellingen	385.098	11.470	154.297	219.330
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.971	-	-	45.971
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	453.227	13.179	155.497	284.556

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2015 bedraagt € 13,2 miljoen.

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

Vervalschema langlopende schulden				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar Over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.749	1.579	1.480	1.516
Schulden/leningen kredietinstellingen	31.203	26.397	53.450	46.505
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	32.952	27.976	54.930	48.021

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2014 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014 (lang- en kortlopend)	23.829	380.312	404.141
Bij: nieuwe leningen	-	32.000	32.000
Af: aflossingen	1.671	27.214	28.885
Stand per 31 december 2014 (lang- en kortlopend)	22.158	385.098	407.256

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 13.180 miljoen.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 394.076 miljoen.

De reële waarde van de leningen ultimo 2014 is € 541 miljoen.

Schulden/leningen overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2014
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	22.158
Gewogen gemiddelde rente	2,93%
Gewogen gemiddelde looptijd (in jaren)	15

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2014
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	293.098
Gewogen gemiddelde rente	3,90%
Gewogen gemiddelde looptijd (in jaren)	18
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	92.000
Gewogen gemiddelde rente	0,27%
Gewogen gemiddelde looptijd (in jaren)	3

Voor de variabel rentende leningen is voor € 92 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswaps											
Rente swap	Tegenpartij swap	Nomi-naal swap	Ingangsdatum swap	Einddatum swap	Te ontvangen variabele rente swap	Vaste rente swap	Markt-waarde swap 31-12-2014	Lening	Nomi-naal lening	Einddatum lening	Rente lening
72	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6M Euribor	3,86%	-726	59	10.000	08-09-2016	6M Euribor
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6M Euribor	4,09%	-1.155	56	10.000	21-11-2017	6M Euribor
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6M Euribor	4,41%	-3.345	57	20.000	03-12-2018	6M Euribor
76	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6M Euribor	3,98%	-765	53	10.000	08-09-2016	6M Euribor
77	ABN AMRO	10.000	19-03-2007	01-04-2015	6M Euribor	4,01%	-191	51	10.000	01-04-2015	6M Euribor
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6M Euribor	4,75%	-1.806	58	10.000	21-11-2018	6M Euribor
79	BNG	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6M Euribor	4,00%	-2.823	64	10.000	31-10-2018	6M Euribor
								99	9.000	03-09-2018	6M Euribor
80	BNG	3.000	01-03-2010	03-09-2018	6M Euribor	4,16%	-465	99	3.000	03-09-2018	6M Euribor
Totaal		92.000					-11.276		92.000		

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 11,3 miljoen negatief (2013: - € 12,1 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er sprake is van een effectieve hedge.

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,26%. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 10 miljoen is een deel van het onroerend hypotheckair verbonden. Dit betreft de niet borgbare woningen in het complex De Hessenberg met 74 woningen en complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 384 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen met een marktwaarde per 31-12-2014 van € 154 miljoen negatief. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,31%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spread herzieningen							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Einddatum	Basisrente%	Spread%	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,030	0,210	13-04-2015	11.500.000
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,210	01-09-2016	25.500.000
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,460	01-10-2020	20.000.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,340	01-09-2017	10.000.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,990	0,350	03-04-2017	10.000.000
Totaal							77.000.000

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

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2014	2013
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	40.767	30.885
Verminderings / vermeerderingen	-1.402	-1.086
Schuld per 1 januari	39.365	29.799
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	7.896	8.467
Bij: toevoeging	-	1.767
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-852	-436
Bij: herwaardering	-	-
Afwaarderingen	-438	-232
	6.606	9.566
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	47.811	40.767
Verminderings / vermeerderingen	-1.840	-1.402
Totaal	45.971	39.365

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

1.9.3 Overige schulden	
Saldo per 1 januari 2014	9
Toevoegingen	-
Aflossingen	9
Saldo per 31 december 2014	-

Deze post omvat een financieringsovereenkomst welke gedurende 2014 afgewikkeld is.

1.10 Kortlopende schulden

De mutaties in de kortlopende schulden zijn in de navolgende schema's samengevat:

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden overige financieringen	-	4
Schulden aan leveranciers	4.443	6.895
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.098	8.063
	32.448	35.277

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

	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden overige financieringen	-	4
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	13.179	16.890

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

	31-12-2014	31-12-2013
Crediteuren	4.443	6.895
Totaal schulden aan leveranciers	4.443	6.895

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	3.173	2.065
Pensioen en premies sociale verzekeringen	555	364
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2014, nog af te dragen integratieheffing en loon-heffing over de periode december 2014.

	31-12-2014	31-12-2013
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
Totaal overige schulden	1.000	1.000

De post overige schulden betreft een afkoopsom welke naar alle waarschijnlijkheid in kalenderjaar 2016 betaald zal worden.

	31-12-2014	31-12-2013
Waarborgsommen	27	25
Vooruit ontvangen huren	954	834
Niet vervallen rente per 31 december	5.892	5.978
Vakantiedagenverplichting	442	535
Servicekosten	959	630
Nog te ontvangen facturen	1.823	-
Diversen	1	61
Totaal overlopende passiva	10.098	8.063

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 72.232. Dit bedrag heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 60.500 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 2015 tot 2024.

Operationele leases

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

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

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 44.100
Tussen een jaar en vijf jaar	€ -

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

Minimale leasebetalingen	€ 85.000
--------------------------	----------

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 13,4 miljoen (2013: 31,8 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1 miljoen)	
Elsthof	0,2
Nimbus	8,3
Tuin van Woezik	1,7
Iewan	0,9
MWN	0,2
Margriet	0,1
Trebbe	2,0
Totaal	13,4

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,9 miljoen (2013: 4,8 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Verplichtingen met betrekking tot asbestsanering

Doordat asbest op grote schaal werd gebruikt in de bouw, is het aannemelijk dat in een groot deel van het woningbezit van Talis van voor 1994 asbest aanwezig is. Op basis van een bezitsinventarisatie in 2012 is een eerste inschatting gemaakt van de financiële consequenties van de asbestsanering. Het totaal van de saneringen van ruim € 25 miljoen betreft een grove indicatie. Talis streeft er naar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben.

Afnameverplichting Waalsprong

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

Contracten aannemers

Medio 2014 is een samenwerkingsovereenkomst tussen Talis en vier aannemers gesloten. Deze vier aannemers voeren al het mutatieonderhoud uit voor Talis tegen een vast tarief per mutatie. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 1 maart 2019.

Heffing saneringsfonds

Talis zal de komende jaren naar verwachting een saneringsheffing moeten afdragen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2015 vindt geen heffing voor saneringssteun plaats. Besluitvormingen over mogelijke saneringsheffingen voor de jaren na 2015 heeft nog niet plaatsgevonden.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2014 bedraagt dit obligo € 14,8 miljoen (2013: € 14,0 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieel krediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Leningen

Voor een lening groot € 10 miljoen heeft de kredietverstrekker hypothecaire zekerheid bedongen. Het betreft de niet borgbare woningen in het project Hessenberg. Het complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten zijn met hypotheek verzwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde middelen. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016.

Kredietfaciliteit

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen. Deze is per 1 januari 2015 verlaagd naar € 7,5 miljoen.

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 361 contracten (2013: 302) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 48,2 miljoen (2013: € 41,1 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Starters Renteregeling

Talis past momenteel het product Starters Renteregeling toe. Ultimo 2014 zijn er 46 woningen (2013: 40 woningen) verkocht met de Starters Renteregeling. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Talis de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening. De fictieve vordering van Talis op Sociale Finance is op balansdatum € 0,6 miljoen (2013: € 0,5 miljoen).

Bankgaranties

Talis heeft per 31 december 2014 geen bankgaranties verstrekt. (2013: € 0,3 miljoen).

Claims

De grond aan de Beuningse Steeg is op 13 februari 2012 verkocht. De oorspronkelijke verkoper meent recht te hebben op een nabetaling. Echter bij de verkoop is de aansprakelijkheid doorgelegd naar de koper. In de rechtelijke uitspraak is de claim op alle punten afgewezen. De verkoper heeft hoger beroep ingesteld.

Toezicht belemmerende bepalingen

Talis heeft haar derivaten- en leningsovereenkomsten gescreend op toezicht belemmerende bepalingen. Geconstateerd is dat Talis te maken had met de gebruikelijke toezicht belemmerende bepalingen, in een tweetal contracten met de BNG Bank. In 2014 zijn deze bepalingen uit deze derivaatcontracten verwijderd.

Karakterpanden

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

1.11 Verbonden partijen

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

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

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

2.1 Huuropbrengsten

2.1 HUUROPBRENGSTEN	2014	2013
Huurinkomsten	87.642	84.357
Af : Huurderving wegens leegstand	1.231	1.299
Totaal huuropbrengsten	86.411	83.058

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

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

- / Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 3,3 miljoen (2013: € 2,5 miljoen). De gemiddelde huurverhoging medio 2014 was 4,1% (2013: 3,8%).
- / Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,4 miljoen (2013: 3,2 miljoen).
- / In verband met de verkoop van verhuurbare eenheden is de huur afgenomen met € 0,4 miljoen (2013: € 0,4 miljoen).

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2014	2013
Gemeente Nijmegen	58.749	56.375
Gemeente Wijchen	27.662	26.683
	86.411	83.058

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	4.398	5.070
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.398	5.070

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

2.3 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.3 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	6.053	5.563
Af : Boekwaarde	4.168	3.501
Af: Reguliere verkoopkosten (incl. SRR)	187	156
Af: Verkoopbevorderende maatregelen	603	476
Netto verkoopopbrengst verkopen bestaand bezit	1.095	1.430
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	-48	249
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.047	1.679

Verkoop bestaand bezit

In 2014 zijn er 44 woningen (2013: 47 woningen) uit exploitatie genomen en verkocht. Tevens zijn er 5 woningen verkocht welke teruggekocht zijn vanuit Koopgarant. Daarnaast is in 2014 een bedrijfspand aan de Einsteinstraat verkocht en een grondperceel bij de Sonnehaert.

Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geclassificeerd is als financieringstransactie. Bij deze verkoopvorm wordt het verkoopresultaat niet in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Deze worden aan de activazijde van de balans gewaardeerd en aan de passivazijde van de balans ontstaat een terugkoopverplichting.

Verkoopkosten

Deze post bestaat, naast de reguliere verkoopkosten, uit verkoopbevorderende maatregelen en de bijdrage Starters Renteregeling. De verkoopbevorderende maatregelen is een budget beschikbaar gesteld voor gerichte promotie, commercieel onderhoud en upgradering van woningen.

De specificatie is als volgt:

	2014	2013
Reguliere verkoopkosten	124	122
Bijdrage Starters Renteregeling	63	34
Verkoopbevorderende maatregelen	603	477
Totale verkoopkosten	790	633

Onderhanden projecten

Voor koopprojecten welke volledig afgerond zijn is het definitief resultaat verantwoord onder netto verkoopopbrengst onderhanden projecten. December 2014 is grond verkocht aan acht kopers welke lid zijn van de woongroep Meergeneratie Wonen Nijmegen (MWN). Deze transactie is een onderdeel van het totale project MWN. In kalenderjaar 2013 is opgeleverd het koopproject Het Nijland.

	2014	2013
Gerealiseerde opbrengst projecten	474	1.777
Af: totale stichtingskosten projecten	522	1.452
<i>Verkoopresultaat onderhanden projecten</i>	-48	325
Af: reeds verantwoord op basis van POC	-	76
Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten	-48	249

2.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF

2.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF		
	2014	2013
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	219	237
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	219	237

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

2.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

2.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
	2014	2013
Diensten interne aannemerij	473	352
Administratieve dienstverlening	355	467
Interne doorberekening in de servicekosten	173	281
Naheffing omzetbelasting	37	733
Diversen	353	91
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.391	1.924

In de post diversen is onder meer verantwoord de ontvangen schenking ad € 216.444 van de geliquideerde stichting Volkshuisvesting Wijchen.

2.6 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.6 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2014	2013
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	775	1.105
Totaal afschrijvingen	775	1.105

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

2.7 OVERIGE WAARDEVERANDERING (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2014	2013
Nieuwbouw	-1.083	-3.693
Renovatie	2.258	9.822
Afwaardering MVA ten dienste van	171	-
Totaal	1.346	6.129

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2014	2013
Toevoeging	4.379	11.124
Vrijval	3.204	4.995
Totaal	1.175	6.129

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2014	2013
<i>Projecten die ultimo 2014 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Nimbus MOG (Sporstraat)	26	-
Klapstraat fase 2 52 woningen	-	69
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	-	945
Klapstraat fase 2 MOG (100m2)	-	38
Klapstraat fase 2 koop	787	-
Metterswane 60 woningen	451	-
Passerot (grond)	76	67
Mauritsschool	316	-
Subtotaal	1.656	1.119
<i>Projecten die in 2014 zijn opgeleverd</i>		
Toledostraat 22 woningen	465	-
<i>Projecten die in 2013 zijn opgeleverd</i>		
Castellatoren MOG	-	52
Subtotaal	-	52
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Afwaardering te verkopen panden	-	131
Subtotaal	-	131
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Weezenhof	-	981
Renovatie 270 appartementen Meijhorst	375	5.908
Renovatie 120 appartementen Klaroenstraat	411	2.933
Renovatie 48 appartementen en maisonnettes Balladestraat	1.472	-
Subtotaal	2.258	9.822
Totaal toevoeging onrendabele investeringen	4.379	11.124

Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
	2014	2013
<i>Projecten die ultimo 2014 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Klapstraat fase 2 52 woningen	289	-
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	1.151	-
Klapstraat fase 2 MOG	62	-
Metterswane 60 woningen	-	762
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	1.694	2.342
Nimbus (Spoorstraat) MOG	-	310
Subtotaal	3.196	3.414
<i>Projecten die in 2014 zijn opgeleverd</i>		
Toledostraat 22 woningen	-	548
Huurlingsedam fase 1e 4 woningen	8	103
Huurlingsedam 1e Koopgarant	-	17
Subtotaal	8	668
<i>Projecten die in 2013 zijn opgeleverd</i>		
Huurlingsedam 1d 23 woningen	-	401
Huurlingsedam 1d 7 Koopgarantwoningen	-	11
Valenciastraat 24 woningen	-	31
Castellatoren 60 woningen	-	470
Subtotaal	-	913
Totaal vrijval onrendabele investeringen	3.204	4.995
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.173	6.129

Renovatie

Betreft de dotatie aan de voorziening voor het onrendabele deel van de groot onderhoudsprojecten Meijhorst, Klaroenstraat en Balladestraat.

Afwaardering MVA ten dienste van

Een aantal in het verleden gedane investeringen ten behoeve van huisvesting en inrichting van het kantoorpand aan de Weezenlaan worden niet meer gebruikt in het nieuwe kantoorgebouw. Deze vertegenwoordigden nog een boekwaarde van € 171.000 en zijn nu afgewaardeerd.

2.8 LONEN EN SALARISSEN

2.8 LONEN EN SALARISSEN		
	2014	2013
Lonen en salarissen	7.073	6.970
Sociale lasten	1.107	1.050
Pensioenlasten	1.308	1.303
Totaal personeelskosten	9.488	9.323

In kalenderjaar 2014 heeft er geen loonstijging (2013: geen) plaatsgevonden. Daarnaast zijn de loonkosten gestegen als gevolg van reguliere periodieke verhogingen. Ultimo 2014 had Talis 162 (2013: 164) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 146,73 FTE in dienst. De sociale lasten bedragen € 1.107 (2013: € 1.050) en de pensioenlasten € 1.308 (2013: € 1.303). De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 64.700 (2013: € 63.700). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2013: 0).

2.9 ONDERHOUDSLASTEN

2.9 TOTAAL ONDERHOUDSLASTEN		
	2014	2013
Planmatig onderhoud	13.655	14.397
Portefeuille beleid	-	276
Asbestsanering	-	5.159
Klachtenonderhoud	1.967	2.628
Mutatie-onderhoud	2.721	2.324
Overig dagelijks onderhoud	3.155	2.154
Totaal onderhoudslasten	21.498	26.938

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

2.10 LEEFBAARHEID

2.10 LEEFBAARHEID		
	2014	2013
Sociale innovatie	768	513
WAP Hatert	362	206
Totaal leefbaarheid	1.130	719

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

In kalenderjaar 2013 is voor ruim € 440.000,- aan subsidie ontvangen voor het project WAP Hatert. Dit bedrag is in mindering gebracht op de kosten.

2.11 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.11 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2014	2013
Lasten servicecontracten	4.398	5.070
Totaal lasten servicecontracten	4.398	5.070

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

2.12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

2.12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	2.106	2.197
Algemene beheer- en administratiekosten	2.423	2.963
Autokosten	175	173
Huisvestingskosten	364	437
Automatiseringskosten	1.393	1.266
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	686	542
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<i>7.147</i>	<i>7.578</i>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	2014	2013
Verzekeringen	5.356	5.265
Sectorspecifieke heffingen	198	222
9.586	3.412	
<i>Subtotaal heffingen</i>	<i>15.140</i>	<i>8.899</i>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten onderhanden projecten	2014	2013
Mutatie(s) overige voorzieningen	-	-
Diverse bedrijfslasten	-428	545
306	406	
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<i>-122</i>	<i>951</i>
Totaal overige bedrijfslasten	22.165	17.428

Beheerkosten

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

Heffingen

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

Overige bedrijfslasten

Onder deze post is verantwoord de mutaties overige voorzieningen en diverse bedrijfslasten. De mutaties overige voorzieningen in 2013 hebben betrekking op de voorziening asbest.

2.13 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.13 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2014	2013
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	8.367	-4.642
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	68.894	-7.761
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-475	-342
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	438	232
Herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.386	1.758
Overige waarde mutaties	-388	-302
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.222	-11.057

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

2.14 BIJZONDERE POSTEN

Er zijn geen bijzondere posten te vermelden.

2.15 ACCOUNTANTSHONORARIA

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

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	121	125
Andere controlewerkzaamheden	55	21
Andere niet-controlediensten	6	2
Fiscale advisering	-	-
Totaal accountantshonoraria	182	148

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

2.16 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen van financiële vaste activa		
	2014	2013
<i>Waardeveranderingen financiële vaste activa</i>		
Afwaardering lening Wooninvesteringsfonds	214	-536
Afwaardering leningen Talis B.V.	-14	-
Totaal waardeveranderingen	228	-536

Rentelasten		
	2014	2013
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen	16.042	16.248
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	87	81
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	327	119
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.802	16.210

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,93% (2013: 3%).

Rentebaten		
	2014	2013
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Overige financiële vaste activa	-	1
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	102	106
Overige rentebaten	9	56
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	111	163

2.17 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

2.17 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING		
	2014	2013
Mutatie actieve latentie compensabel verlies	-3.731	6.300
Mutatie actieve latentie disagio	-153	-182
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	6.949	-11.387
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.065	-5.269

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2014	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening		94.969
Bijzondere waardeverminderingen	-76.953	
Afschrijvingen	-1.372	
Tijdelijke verschillen	-16.256	
HIR verkoop woningen	-2.690	
Heffing Centraal Fonds	2.819	
Fiscale regelingen	-287	
Gemengde kosten	28	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-94.711
Belastbaar bedrag		259
Verschuldigde winstbelasting		-

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

2.18 RESULTAAT DEELNEMINGEN

2.18 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
	2014	2013
Resultaat deelnemingen	-3	34
Totaal resultaat deelnemingen	-3	34

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

9.12 Overige informatie

9.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie gemiddeld 162 werknemers in dienst (2013: 162). De corporatie had gemiddeld 146,73 FTE in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2013: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 162 in 2014 (2013: 162).

9.12.2 Bestuurders en commissarissen

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

/ bestuurders en voormalige bestuurders	€ 349.100	(voorgaand jaar: € 208.751).
/ commissarissen en voormalige commissarissen	€ 61.401	(voorgaand jaar: € 61.747).

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

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

Wet Normering Topinkomens (WNT) – Woningcorporaties 2014			
Klasse	Bestuurders	Voorzitter raad van toezicht (7,5%)	Leden raad van toezicht (5%)
A	82.100	6.158	4.105
B	93.000	6.975	4.650
C	103.900	7.793	5.195
D	112.400	8.430	5.620
E	130.600	9.795	6.530
F	148.800	11.160	7.440
G	167.000	12.525	8.350
H	185.200	13.890	9.260
I	203.400	15.255	10.170
J	230.474	17.286	11.524

In het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) moet ieder jaar de toegelaten instelling worden ingedeeld in een bezoldigingsklasse op basis van de omvang (aantal verhuureenheden) en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op peildatum 31 december van het jaar minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Op basis van de situatie ultimo 2014 is Talis in categorie H ingedeeld.

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen – met dienstbetrekking:

Realisatie over 2014							
Naam	Functie	Beloning	Vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	141.090	9.914	34.094	185.098	365	1
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	120.383	-	24.494	144.877	365	1
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.715	594	-	14.309	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
S.M. Quint	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	

Realisatie over 2013							
Naam	Functie	Beloning	Vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	149.003	16.743	34.101	199.847	365	1
C.J.J. Strik	Voormalig bestuurder	-	-	-	-	-	-
J.H. Abbring	Directeur	75.096	-	16.494	91.590	273	1
R.P.J. Leushuis	Directeur	102.972	6.684	22.638	132.294	365	1
M.W.E. Hut	Directeur	108.505	-	20.564	129.069	365	1
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.715	1.522	-	15.237	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
S.M. Quint	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	

Uitkeringen bij einde dienstverband topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen:

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

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

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

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

Nijmegen, 23 april 2015

Origineel getekend door:

Raad van bestuur

Raad van toezicht

W.H.C.M. Hamers

E. van der Bijl

R.P.J. Leushuis

S.M. Quint

R.W. Bleker

H. Hooge Venterink

Y.S. Ulenaers

9.13 Enkelvoudige balans per 31 december 2014

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.513	2.229
	4.513	2.229
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	76.671	68.268
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.283.831	1.206.754
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.556	39.045
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.405	6.102
	1.424.463	1.320.169
3.1 Financiële vaste activa		
Deelnemingen	9.370	9.272
Latente belastingvordering(en)	2.813	6.697
Leningen u/g	322	550
Overige effecten	-	-
Te vorderen BWS-subsidies	-	-
	12.505	16.519
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.441.481</i>	<i>1.338.917</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26
Overige voorraden	64	80
	114	106
Onderhanden projecten	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.051	1.266
3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	77	85
Belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107
Overige vorderingen	515	854
3.3 Overlopende activa	264	671
	2.605	3.983
3.4 Liquide middelen	5.379	12.763
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>8.098</i>	<i>16.852</i>
TOTAAL ACTIVA	1.449.579	1.355.769

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
3.5 Eigen vermogen		
Wettelijke en statutaire reserves	953.832	855.801
Overige reserves	-	-
<i>Som van het eigen vermogen</i>	<u>953.832</u>	<u>855.801</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.365	12.560
Voorziening latente belastingverplichting	8.865	15.814
Overige voorzieningen	22	687
<i>Som der voorzieningen</i>	<u>14.252</u>	<u>29.061</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	20.449	22.158
Schulden/leningen kredietinstellingen	373.627	365.098
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.971	39.365
Overige schulden	-	9
<i>Som der langlopende schulden</i>	<u>440.047</u>	<u>426.630</u>
3.6 Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden overige financieringen	-	4
Schulden aan leveranciers	4.443	6.895
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429
Rekening-courant	-	-
Overige schulden	1.000	1.000
3.7 Overlopende passiva	10.098	8.063
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<u>41.448</u>	<u>44.277</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.449.579</u>	<u>1.355.769</u>

9.14 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	86.411	83.058
Opbrengsten servicecontracten	4.398	5.070
Overheidsbijdragen	-	-
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.047	1.679
Geactiveerde productie eigen bedrijf	219	237
Overige bedrijfsopbrengsten	1.391	1.924
	93.466	91.968
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	775	1.105
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.346	6.129
Lonen en salarissen	7.073	6.970
Sociale lasten	1.107	1.050
Pensioenlasten	1.308	1.303
Onderhoudslasten	21.498	26.938
Leefbaarheid	1.130	719
Lasten servicecontracten	4.398	5.070
Overige bedrijfslasten	22.165	17.428
	60.800	66.712
Bedrijfsresultaat	32.666	25.256
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.222	-11.057
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-228	-536
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	163
4.1 Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.906	-16.311
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-16.020</i>	<i>-16.684</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	94.868	-2.485
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.065	-5.269
4.2 Resultaat deelnemingen	98	135
RESULTAAT NA BELASTINGEN	98.031	-7.619

9.15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

Algemene toelichting

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

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

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

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstuk 9.4 tot en met 9.9 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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

9.16 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014

(x € 1.000)

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

3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
Stand per 1 januari 2014	9.272	6.697	550	-	16.519
Investerings	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	98	-	-	-	98
Waardevermeerdingen	-	-	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	-3.884	-	-	-3.884
Waardeverminderingen	-	-	-228	-	-228
Stand per 31 december 2014	9.370	2.813	322	-	12.505

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen			
	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
Talis FBI B.V., Nijmegen	100%	98	9.370

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

Deze cijfers betreffende resultaat boekjaar en eigen vermogen zijn gebaseerd op de jaarrekening 2014.

3.2 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

3.2 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courantverhoudingen	77	85
Totaal rekening-courantverhoudingen	77	85

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

	31-12-2014
Talis FBI B.V.	61
Novio Noord	16
Totaal rekening-courant	77

3.3 OVERLOPENDE ACTIVA

3.3 OVERLOPENDE ACTIVA		
	31-12-2014	31-12-2013
Te ontvangen rente	102	98
Te vorderen inzake verzekeringen	1	101
Te vorderen inzake subsidies	-	293
Overige	161	179
Totaal overlopende activa	264	671

3.4 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen zijn in het navolgende schema samengevat:

3.4 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Direct opvraagbaar	5.379	12.763
Totaal liquide middelen	5.379	12.763

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd van korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

3.5 EIGEN VERMOGEN

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

3.5 EIGEN VERMOGEN	2014	2013
Stand per 31 december	855.801	863.420
Gevolgen stelselwijziging	-	-
Stand per 1 januari	855.801	863.420
Uit resultaatbestemming	98.031	-7.619
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	953.832	855.801

Ultimo 2014 is in totaal € 507 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2013: € 577 miljoen).

3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

De mutaties in de kortlopende schulden zijn in de navolgende schema's samengevat:

3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courant overeenkomst FBI B.V.	9.000	9.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000

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

3.7 OVERLOPENDE PASSIVA

3.7 OVERLOPENDE PASSIVA		
	31-12-2014	31-12-2013
Waarborgsommen	27	25
Vooruit ontvangen huren	954	834
Niet vervallen rente per 31 december	5.892	5.978
Vakantiedagenverplichting	442	535
Servicekosten	959	630
Transitorische post	1.823	-
Diversen	1	61
Totaal overlopende passiva	10.098	8.063

9.17 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

4.1 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

4.1 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2014	2013
Toegevoegde rente aan egalisatierekeningen	-	-
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	674	773
Leningen kredietinstellingen	15.368	15.475
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	87	81
Groepsmaatschappijen	104	101
Overige schulden	-	-
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	327	119
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.906	16.311

De rentelasten in verband met de rekening-courant overeenkomst met Talis FBI B.V. bedroegen in 2014 € 104.000 (2013: € 101.000).

4.2 RESULTAAT DEELNEMINGEN

4.2 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2014	2013
Resultaat deelneming Talis FBI B.V.	98	172
Resultaat deelneming Novio Noord	-	-37
Totaal resultaat deelnemingen	98	135

9.18 Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad € 98 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

Herzieningswet

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

W.H.C.M Hamers, R.P.J. Leushuis

Bestuurders Talis

Controleverklaring

van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur en de raad van toezicht
van Stichting Talis (verder Talis)

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Talis te Nijmegen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur 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, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. 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 stichting. 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 stichting 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 Talis per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

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

Amsterdam, 23 april 2015

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Colofon

Uitgave

© Talis, juni 2015

Postbus 628

6500 AP Nijmegen

Telefoon (024) 352 39 11

E-mail welkom@talis.nl

www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis

Vormgeving

Carta | Anky Neut

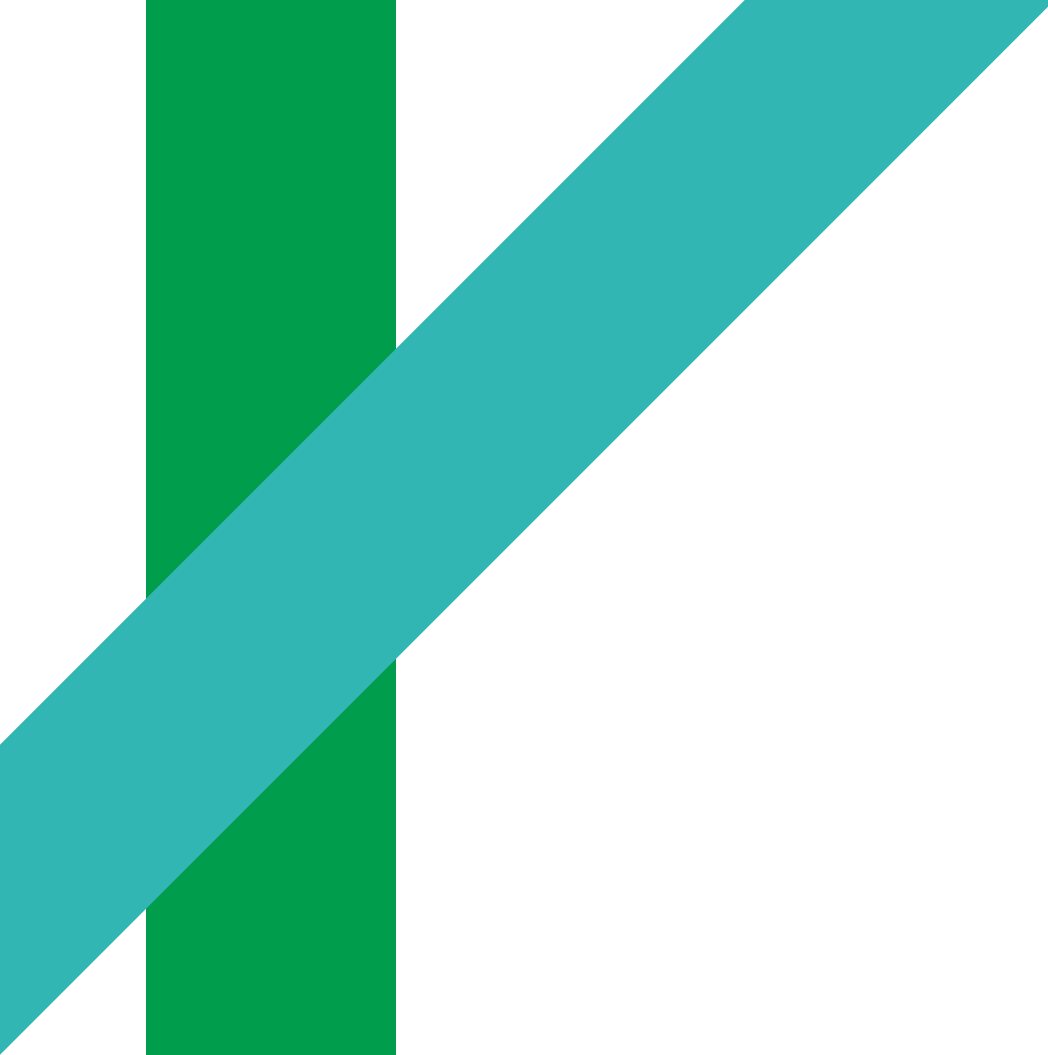
Fotografie

William Moore

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

Dit verslag is ook te lezen op:

www.talisjaarverslag.nl



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