



Het verschil durven maken

Jaarverslag 2016



Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Talis
Vestigingsplaats	Nijmegen
Adres	Waalbandijk 18 6541 AJ Nijmegen
Datum oprichting corporatie	25 november 1936
Fusiedatum	1 januari 1999
Datum laatste statutenwijziging	6 mei 2015
Datum Koninklijk Besluit toelating	27 mei 1937, nummer 90
Datum Koninklijk Besluit verlenging	10 maart 1981, nummer 53

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

Governancecode

Talis onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze code kent vijf principes die leidend zijn voor het inrichten van de (bestuurlijke) organisatie, de kwaliteit, de transparantie, de cultuur en het gedrag. Het belang van onze huurders en andere belanghebbenden staat hier voorop. De code en de normen die uit de code voortvloeien, beperken zich niet alleen tot de bestuurders en toezichthouders, maar hebben ook betrekking op de medewerkers die werkzaam zijn binnen Talis.

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

Bestuurlijke verantwoording

*'Life can only be understood
backwards; but it must be lived
forwards.'*

Søren Kierkegaard



Het afgelopen jaar beschouwen en daarvan te leren is een opgave, maar voorzien wat de toekomst brengt is een ingewikkelde opdracht. 'We proberen zicht te krijgen op wat mogelijk op ons af komt in een poging aan de tijdsgeest te ontsnappen' (Kim Putters, directeur Sociaal en Cultureel Planbureau). We leven in een tijd waarin tal van ontwikkelingen ingrijpen op ons bestaan. De demografische ontwikkeling confronteert ons met vergrijzing en etnische diversiteit. Het economische herstel in ons land zet door en daarmee verbetering van de inkomenspositie van meer huishoudens. De ondertekening van het Parijse Klimaatakkoord brengt het afscheid van fossiele brandstoffen een stapje dichterbij. Wij zien een toenemende behoefte aan meer verbondenheid, na twee decennia waarin de nadruk op 'ik', succes, selfies, efficiëntie en het bijbehorende ongeduld lag. Dit levert een spannende zoektocht op naar een balans tussen zelf doen, partnerschap en wederkerigheid. Wij maken als sociale huisvester deel uit van die zoektocht.

Begin 2016 hebben we het definitieve rapport van de visitatiecommissie over de periode 2011-2014 ontvangen. We zijn blij met het rapport. Het positieve oordeel van de visitatiecommissie op onze maatschappelijke prestaties sterkt ons in het dagelijkse werk dat wij doen. Ons verhaal, onze koers en rolopvatting zoals beschreven in het ondernemingsplan is duidelijk. Onze samenwerkingspartners en andere belanghebbenden hebben aangegeven dat zij eerder met ons in gesprek willen, vooral over de wijze waarop betrokkenheid kan worden vergroot. Dat betekent voor ons dat we eerder en beter moeten vertellen wat we gaan doen. Daar hebben we het afgelopen jaren energie in gestoken en dat blijven we de komende jaren doen. Met onze huurdersvereniging Accio, met de gemeenten Nijmegen en Wijchen, met de zorg- en welzijnsorganisaties waar we al jaren mee samenwerken en met alle andere partners in de wijken waar wij met onze woningen zorgen voor passende huisvesting voor onze doelgroep.

Sociaal, betrokken & zakelijk, efficiënt, in balans & in ontwikkeling

Met als credo 'vooruit met de bedoeling' hebben we de afgelopen jaren duidelijke keuzes gemaakt in wie we willen zijn en voor wie we er willen zijn. We richten ons op huishoudens in de lagere inkomensgroepen (tot € 35.000) en vooral voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. We kiezen nadrukkelijk voor de rol van huisvester. Daar willen wij het verschil maken, door te zorgen voor veilige, duurzame en betaalbare woningen.

Wij weten dat wij door deze keuzes een deel van de huurwoningmarkt niet bedienen. We voorzien niet in de huisvestingsbehoefte van de middeninkomens. Die dreigen in de huidige markt tussen de wal van het sociale huursegment en het schip van het commerciële huur- en koopsegment te vallen. Maar wij sluiten onze ogen niet voor hun behoeften. Juist door ons 'terug te trekken' in onze sociale huuromgeving willen wij bijdragen aan een betere werking van de gehele woningmarkt door andere partijen op de woningmarkt, als commerciële beleggers, ontwikkelaars en gemeenten, uit te dagen hun verantwoordelijkheid te nemen.

Wij pakken onze rol door tijd- en situatiegebonden te werken en zo alert te blijven op nieuwe ontwikkelingen. Afgelopen jaren waren dat bijvoorbeeld de nieuwe Woningwet, ontwikkelingen op het gebied van immigratie, krimp en regionalisering, en de veranderingen in het maatschappelijke middenveld, zoals de extramuralisering in de zorg. We realiseren ons dat we in de wereld van vandaag verbonden moeten zijn met andere partijen om de vaak complexe vraagstukken in hun samenhang aan te pakken. De ontwikkelingen maken ons duidelijk dat we meer en meer het accent moeten verleggen naar de wijk. Vooral naar die wijken waar veel van onze huurders wonen. Daar zijn we nadrukkelijk aanwezig als huisvester en werken we samen met partners op andere terreinen.

We gaan zorgvuldig om met wetten, regels en normen, omdat ze zorgen voor een collectief kader en houvast bieden. Binnen dit kader zoeken we creatief naar de ruimte om onze kerntaken uit te oefenen. Wij willen niet eindeloos blijven nadenken, praten en afwegen, maar vooral ook durven en doen. Omdat de ontwikkelingen om ons heen snel gaan en de complexiteit van ons speelveld toeneemt.

We zijn verdergegaan met de realisering van onze ambities op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, vastgoed en organisatieontwikkeling. Het belang van deze strategische aandachtsgebieden wordt onderschreven door onze belanghebbenden zoals het visitatierapport laat zien.

- / *Betaalbaarheid.* Wij willen dat mensen uit onze doelgroep betaalbaar kunnen wonen. Daarom vragen wij niet meer de hoogste sociale huurprijs. Twee jaar achter elkaar hebben we voor duizenden woningen de huurprijs verlaagd en zo een maximaal woningaanbod gecreëerd voor de laagste inkomensgroepen. We verlagen de totale woonlasten door woningen energiezuiniger te maken. Naast een lagere energierekening biedt dit ook meer wooncomfort. We werken tegelijkertijd aan het voorkomen van betaalachterstanden en schulden. Dat doen we in onze eigen organisatie en door slimme samenwerking met andere organisaties. Ook budgetcoaching is in dat licht een effectief middel gebleken en blijven we daarom inzetten.
- / *Energie en duurzaamheid.* Onze doelstelling om ons woningbezit gemiddeld op energielabel C te hebben is gerealiseerd en we liggen op koers om de sectordoelstelling – gemiddeld label B in 2020 – te halen. Het Klimaatakkoord van Parijs leidt tot een verschuiving in onze strategie. Waar wij tot nu toe vooral een isolatiestrategie hebben gevoerd, gaat dit verschuiven naar een opwekkingsstrategie. De knowhow die daarvoor nodig is brengen we de komende jaren in onze organisatie. Bij investeringsbeslissingen in duurzaamheid kijken we kritisch naar de efficiëntie van de maatregelen met het oog op de in het Klimaatakkoord afgesproken energieneutraliteit in 2050. In breder verband kijken we ook naar gebruikskwaliteit, milieu, toekomstwaarde en gezondheid.
- / *Wonen en zorg.* Veranderende wet- en regelgeving op het gebied van wonen en zorg leidt tot een nieuwe werkelijkheid voor woningcorporaties en zorgpartijen. Demografische ontwikke-

lingen en toenemende burgerparticipatie vragen om een nieuwe blik en nieuwe houding van gemeenten en welzijnsorganisaties. Gezamenlijk hebben we een opgave om de burger, bewoners, cliënt of huurder in zijn kracht te zetten om in de nieuwe realiteit te kunnen functioneren. Dat kan niet als we op een oude manier naar de nieuwe tijd kijken. We moeten naast omDENKEN meer omDOEN. Niet alleen op de bestuurstafel vanuit de theorie beleid maken, maar vanuit de praktijk. Daardoor komt er veel meer ruimte voor creativiteit en pragmatisme.

Door de extramuralisering en de vergrijzing blijven steeds meer bewoners met een lichte zorgvraag gewoon in de wijk wonen en niet in specifieke woonzorgcomplexen. Dit heeft direct gevolgen voor de woningen van een corporatie. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) loopt het tekort aan aangepaste levensloopgeschikte woningen in ons land voor zelfstandig wonende ouderen in 2040 op naar 400.000 woningen. In de hoogtijdagen van de vastgoedmarkt leek het antwoord op alle vragen om nieuwbouw te realiseren. Dat ging gepaard met toenemende wet- en regelgeving waaraan zorgwoningen moesten voldoen. Daarbij werd onvoldoende rekening gehouden met bestaande sociale netwerken. Wij willen dat wel doen en daarom focussen we nu niet meer uitsluitend op nieuwbouw. En daar waar we nieuwbouw realiseren, zoeken we samen met de zorgpartij naar een toekomstbestendig invulling. Zo hebben we in 2016 twee woonzorgcomplexen gebouwd en verhuurd aan ZZG zorggroep, met flexibele plattegronden. Hierdoor zijn de woningen niet alleen geschikt voor mensen met zware zorg. Voor de komende jaren zien wij onze opgave vooral in het benutten van de kansen in de bestaande voorraad om woningen levensloopgeschikter te maken en sociale netwerken te behouden.

- / *Vastgoedontwikkeling.* Wij voorzien dat de groei van de sociale huursector tot een einde gaat komen en zetten daarom een strategische koers uit van consolideren en rekening houden met krimp op termijn. Wel houden we kritisch oog voor mogelijke toename van de woningvraag op kortere termijn, bijvoorbeeld door de toename van vergunninghouders en kwetsbare groepen. Een kritisch oog omdat we ons baseren op feiten en niet op alarmerende koppen in de krant. Wij realiseren nog steeds nieuwbouwwoningen, het afgelopen jaar bijna driehonderd. Niet om ons bezit uit te breiden, maar om te verversen. De tijd van nieuwbouw van grote woningen voor gezinshuishoudens is voorbij. Daarvan hebben wij er al veel in ons bezit, terwijl de demografische ontwikkeling vooral een toename van een- en tweepersoons huishoudens laat zien. Om de discrepantie tussen grote woningen en kleine huishoudens te verminderen, bouwen we daarom overwegend kleinere woningen.

De afgelopen jaren is de liefde voor ons bestaand bezit opnieuw vergroot. Wij zien in onze bestaande, deels verouderde, woningen geen bedreigingen maar juist kansen om de woningen door een gerichte grootonderhoudaanpak geschikt te maken voor huidige en toekomstige huurders.

De nieuwe Woningwet biedt ons een speelveld dat kleiner is dan voorheen, maar biedt ook kansen om op andere manieren als corporatie te voorzien in sociale huisvesting. De wooncoöperatie heeft een eigen plaats gekregen in de wet. Hierdoor zijn de mogelijkheden vergroot om als collectief van huurders uit de doelgroep veel meer zeggenschap te krijgen over je eigen woon-situatie. Als collectief eigenaar of collectief huurder die zelf het beheer en onderhoud van hun woningen kunnen regelen. Dit is nog wel een zoektocht, voor huurders, corporaties en financiers. Echter wel een zoektocht waaraan wij als een van de ambassadeurs van het actieprogramma wooncoöperaties willen bijdragen.

- / *Organisatieontwikkeling.* Om flexibel en adequaat te kunnen inspelen op de ontwikkelingen in de buitenwereld is het belangrijk dat onze medewerkers zich voortdurend mee ontwikkelen. Arbeidsmobiliteit neemt een centrale plaats in ons strategisch personeelsbeleid in. De flexibili-

teit in rollen die tegenwoordig wordt verwacht en de continue veranderingen in de corporatiesector vragen om een goede interne en externe arbeidsmarktpositie. Wij kiezen voor een integrale benadering gericht op duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers door te focussen op hun gezondheid, vakbekwaamheid (kennis en vaardigheden), motivatie en werksituatie.

Risico's en onzekerheden

Vanuit onze ambities leveren we een positieve bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen en Wijchen. We voelen ons daarbij verantwoordelijk om onze woningen betaalbaar te houden. Daarom hebben we de afgelopen jaren huurverlagingen toegepast voor de laagste inkomens. Onze financiële positie maakt dit mogelijk.

Als woningcorporatie hebben we te maken met grote (financiële) risico's en onzekerheden. We investeren jaarlijks tientallen miljoenen in nieuwbouwwoningen en in het onderhoud en de verbetering van ons bestaand bezit. Bij het bepalen van ons meerjarenperspectief hebben wij voortdurend oog voor verwachte ontwikkelingen als de verhoging van de verhuurdersheffing en houden we ruimte om de gevolgen van onverwachte ontwikkelingen te kunnen opvangen. Want ook in de toekomst willen wij deze positieve en duurzame bijdrage blijven leveren. Essentieel is dat we financieel gezond blijven.

Fiscale positie op de lange termijn

We hebben aandacht voor de fiscale positie van Talis op de lange termijn. De fiscale wet- en regelgeving is complex. We maken continu keuzes die impact hebben op onze liquiditeitspositie en kasstromen. Bijvoorbeeld de keuze om de mogelijkheid te benutten om compensabele verliezen weg te strepen tegen toekomstige winsten (verliesverdamping). Om deze keuzes goed te kunnen maken volgen we de wetwijzigingen nauwgezet, maken we scenarioberekeningen en laten we ons adviseren door onze fiscaal adviseur. Daarnaast hebben we regelmatig overleg met de Belastingdienst om standpunten af te stemmen. Hierdoor krijgen we vooraf meer zekerheid over onze fiscale positie.

Als bestuur zijn wij verantwoordelijk voor goede risicobeheersing. De raad van toezicht en externe toezichthouders kijken kritisch mee of we dat goed doen. Het gaat daarbij niet alleen om harde beheersmaatregelen, maar ook om maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de hele organisatie. Wij doen dit verantwoord door gebruik te maken van risicomanagement en scenariodenken, door vanuit strategisch personeelsmanagement in te zetten op ontwikkeling, duurzame inzetbaarheid en kostenbewustzijn van onze medewerkers.

Vertrouwen

Wij kijken terug op een mooi jaar, waarin we hard gewerkt hebben aan onze kerntaak: we hebben bijna driehonderd nieuwe woningen opgeleverd, veel geïnvesteerd in de verbetering van ons bestaande bezit, onze woningen nog betaalbaarder gemaakt voor de laagste inkomensgroepen, bijgedragen aan de oprichting van huurdersvereniging Accio met intussen bijna 1.700 leden, prestatieafspraken gemaakt met onze gemeenten en we zijn financieel gezond gebleven. Daar zijn we trots op en dat geeft ons vooral veel energie en vertrouwen om door te gaan!

Walter Hamers
Voorzitter raad van bestuur

Ronald Leushuis
Lid raad van bestuur

April 2017

Inhoud

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

	Verslag raad van toezicht	7
1	Inleiding	13
1.1	Blijven bewegen	13
1.2	Huisvesten en verbinden	13
2	Verhuur en verkoop	16
2.1	Verhuringen	16
2.2	Voor wie we werken	19
2.3	Betaalbaarheid	21
2.4	We stimuleren doorstroming	23
2.5	Verkoop	25
3	Vastgoed	26
3.1	Veel aandacht voor bestaand bezit	26
3.2	Resultaatgericht Samenwerken	28
3.3	Nieuwbouw blijft	29
3.4	Duurzaamheid	32
3.5	Vastgoed naar type	34
3.6	Asbest	35
3.7	Andere tijden door hogere bouwkosten?	36
4	Leefbaarheid	37
4.1	Verbinding en samenwerking	38
4.2	Participatie	40
4.3	Sociaal beheer	42
5	Organisatie	44
5.1	Governance	44
5.2	Kostenbewustzijn	47
5.3	Benchmarking en benchlearning	49
5.4	Klanttevredenheid	49
5.5	Prestatieafspraken	50
5.6	Huurdersvereniging Accio	52
5.7	Duurzame inzetbaarheid medewerkers	53
5.8	Ondernemingsraad	56

6 Financieel beleid en beheer 58

- 6.1 Bedrijfsresultaat 58
- 6.2 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde 60
- 6.3 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde 61
- 6.4 Financieel meerjarenbeeld 63
- 6.5 Financiering en financiële sturingsvariabelen 64
- 6.6 Reglement financieel beleid en beheer 66
- 6.7 Treasury 66
- 6.8 Wet- en regelgeving 68
- 6.9 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 69
- 6.10 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief 70
- 6.11 Planning-en-controlcyclus 70
- 6.12 Risicomanagement 70

7 Jaarrekening 73

- 7.1 Balans per 31 december 2016 74
- 7.2 Winst-en-verliesrekening 2016 76
- 7.3 Kasstroomoverzicht 2016 77
- 7.4 Algemene toelichting 79
- 7.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva 81
- 7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 95
- 7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing 100
- 7.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 103
- 7.9 Kasstroomoverzicht 104
- 7.10 Toelichting op de balans 105
- 7.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening 123
- 7.12 Overige informatie 134
- 7.13 Overige gegevens 136

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 137

Verslag raad van toezicht

In dit verslag geven wij aan hoe wij als raad van toezicht (RvT) in 2016 toezicht hebben gehouden op het bestuur van Talis en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren.

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 en/of leden van de raad van toezicht. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2016. De raad van toezicht houdt zich aan de integriteitscode van Talis.

Werkwijze

Onze werkwijze is vastgelegd in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht.

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 onze taken laten wij ons informeren door de raad van bestuur. Wij overleggen ook twee keer per jaar met de ondernemingsraad en huurdersvereniging Accio. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Deze instrumenten zijn onder andere:

- / woningwetvoorschriften;
- / rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit wonen, het ministerie en de accountantscontrole;
- / ondernemingsplan;
- / begroting, managementrapportages, jaarverslag, treasuryrapporten;
- / investeringsstatuut;
- / benchmarks in de sector.

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

- / De raad van toezicht kiest niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijeenkomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten. Wel heeft de raad van toezicht afzonderlijk contact met huurdersvereniging (voorheen platform) Accio. Deze is in juni 2016 opgericht.

- / De raad van toezicht heeft geen eigen integriteitreglement opgesteld. Wij onderschrijven de integriteitscode van Talis en houdt zich daarnaast aan de integriteitartikelen uit haar Reglement Werkwijze Raad van Toezicht.

Samenstelling

Eind 2016 telde de raad van toezicht vijf leden. De tweede vierjaarstermijn van de heer Quint liep op 30 juni af. Vooruitlopend op de daardoor ontstane vacature in de raad is per 1 juni de heer Peperzak benoemd tot lid van de raad van toezicht en van de auditcommissie.

Mevrouw E. (Elly) van der Bijl – voorzitter, 62 jaar

Zij is eigenaar van Trait d'Union, bureau voor training en advies.

Relevante nevenfuncties:

- / voorzitter raad van toezicht van woonzorgconcern IJsselheem tot 1 juli 2016;
- / interim-voorzitter van de raad van toezicht van RIBW Arnhem Veluwe Vallei tot 1 oktober 2016; vanaf 1 oktober 2016 lid van de raad van toezicht;
- / lid van de raad van toezicht van Zorggroep Amsterdam Oost vanaf 1 juli 2016.

De eerste vierjaarstermijn liep af op 30 april 2015. Zij is per 1 mei 2015 herkozen voor een tweede periode die loopt tot 1 mei 2019 en is per die datum reglementair aftredend.

Mevrouw Y.S. (Yolande) Ulenaers – lid benoemd op voordracht van de huurders, 53 jaar

Zij is bestuurder van Scholengroep Rijk van Nijmegen.

De eerste vierjaarstermijn liep af op 30 november 2016. Zij is per 1 december 2016 herkozen voor een tweede periode die loopt tot 1 december 2020 en is per die datum reglementair aftredend. Zij is voorzitter van de remuneratiecommissie.

De heer B. (Bram) Peperzak – lid, 41 jaar

Hij is operationeel manager bij KiesZon in Rosmalen, een bedrijf dat is gespecialiseerd in energie-opwekking met zonnepanelen. Dit bedrijf is op 22 december 2016 overgenomen door Greenchoice.

Relevante nevenfunctie:

- / lid van de oudercommissie van basisschool De Speelhoeve in Wijchen tot 1 juli 2016.
- Hij is benoemd op 1 juni 2016 en treedt af op 31 mei 2020. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2024. Het traject van werving en benoeming is gebeurd conform de vastgestelde werving & selectie-procedure voor leden van de raad van toezicht. Hij is lid van de auditcommissie.

De heer R.W. (Roelof) Bleker – lid benoemd op voordracht van de huurders, 49 jaar

Hij is dijkgraaf van het Waterschap Rivierenland.

Relevante nevenfuncties:

- / voorzitter GR Aquon;
- / voorzitter raad van toezicht Stichting Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie;
- / voorzitter raad van toezicht Slot Loevestein;
- / lid commissie Toezicht van Centrum voor Veilig Wonen in verband met de gasbevingen in Groningen;
- / lid van het bestuur van pop-productiehuis ON;
- / lid raad van toezicht Saxion Hogeschool.

De eerste vierjaarstermijn liep af op 30 november 2014. Hij is per 1 december 2014 herkozen voor een tweede periode die loopt tot 1 december 2018 en is per die datum reglementair aftredend. Hij is lid van de remuneratiecommissie.

De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren – lid, 47 jaar

Hij is financieel manager bij de Sint Maartenskliniek in Nijmegen.

Relevante nevenfuncties:

- / lid raad van toezicht bij scholengroep Over en Midden Betuwe;
- / lid raad van toezicht bij welzijnsorganisatie STUW/SWG;
- / lid raad van toezicht bij Stichting Gezondheidscentra Eindhoven SGE.

Hij is benoemd per 1 juni 2015 en treedt af op 31 mei 2019. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2023. Hij is voorzitter van de auditcommissie.

Vergaderingen

In 2016 hebben wij vijf keer regulier vergaderd in aanwezigheid van de raad van bestuur. In de vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en-controlcyclus door de raad van bestuur ter goedkeuring voorgelegd. Dit betrof de begroting 2016, jaarverslag en jaarrekening 2015, het bod op de gemeentelijke woonvisie Nijmegen en Wijchen en het strategisch vastgoedbeleid.

Een aantal onderwerpen heeft in 2016 onze extra aandacht gekregen, onder andere:

- / diverse investeringsbesluiten nieuwbouw, groot onderhoud en herstructurering (o.a. Kolpingbuurt);
- / décharges groot onderhoudsproject Meijhorst en nieuwbouwprojecten Iewan en Eikpunt;
- / het huurbeleid;
- / implementatie Woningwet (waaronder scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB);
- / omvang en inzet overwaarde;
- / bod aan de gemeenten Nijmegen en Wijchen en prestatieafspraken;
- / risicoanalyse zorgvastgoed.

Verder hebben wij kennis genomen van onder andere de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2015 en de managementletter van de accountant.

Projectendag

In 2014 is door het bestuur in overleg met de raad de zogenaamde ‘Projectendag raad van toezicht’ ingevoerd. In deze nieuwe werkwijze worden wij 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. Ook in juni 2016 is er tot groot genoegen van alle betrokkenen de jaarlijkse projectendag georganiseerd. Op deze dag zijn de voorgenomen grootonderhoudsprojecten gepresenteerd en ook gerealiseerde en voorgenomen nieuwbouwprojecten in de Waalsprong.

Kerncommissies

De raad van toezicht heeft twee kerncommissies ingesteld: een auditcommissie en een remuneratiecommissie.

De auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad van toezicht en als klankbord voor het bestuur. Deze rol vervult de auditcommissie op de volgende onderdelen:

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

/ naleving van aanbeveling en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant.

De auditcommissie bestond tot 30 april 2016 uit de heer J.V.C.T. van Duren (voorzitter) en de heer S.M. Quint. In de periode tussen 30 april en 1 juni was de heer Quint beschikbaar voor advies. Na het aftreden van de heer Quint uit de raad van toezicht is vanaf 1 juni de heer B. Peperzak in zijn plaats benoemd. De heer Van Duren is voorzitter gebleven van de auditcommissie. De commissie beschikt met hen over voldoende financiële expertise. De commissie is in 2016 vijf keer bij elkaar geweest en heeft de raad van toezicht over een breed scala aan onderwerpen geadviseerd.

Zo heeft de auditcommissie een belangrijke rol gespeeld in de advisering over de omvang en de inzet van de overwaarde (de door de minister berekende indicatieve bestedingsruime van Talis) en de financiële consequenties van het huurbeleid 2016. Een ander belangrijk thema waar de auditcommissie zich dit jaar mee bezig heeft gehouden was het strategisch vastgoedbeleid. Maar ook rondom concrete projecten zoals, het herstructureringsproject Kolpingbuurt en het grootonderhoudsproject Jerusalem, heeft de auditcommissie de raad van toezicht van advies voorzien.

Vanwege de implementatie van de Woningwet heeft de auditcommissie dit jaar diverse adviezen gegeven, onder andere over de keuze voor een administratieve scheiding van DAEB/niet-DAEB en het financieel reglement. In 2016 zijn door de auditcommissie de eerste voorbereidingen getroffen voor de selectie van de accountant. De raad van toezicht heeft op voorspraak van de auditcommissie een selectiecommissie ingesteld bestaande uit de twee auditcommissieleden, één bestuurder en de controller. In 2017 zal dit tot besluitvorming leiden over de nieuwe accountant.

Daarnaast heeft de auditcommissie gefungeerd als klankbord van het bestuur ten aanzien van onder andere de volgende onderwerpen:

- / de omgang met de normen van de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het eigen normenkader van Talis;
- / de omgang met informatievoorziening richting externe stakeholders (n.a.v. de reactie op de brief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

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 een evaluatie van de prestaties van het afgelopen jaar en de doelstellingen voor het komende jaar zijn opgenomen. De commissie brengt hierover aan de raad van toezicht verslag uit. Ultimo 2016 zijn de leden van de remuneratiecommissie: mevrouw Ulenaers (voorzitter) en de heer Bleker.

In 2016 heeft de remuneratiecommissie de jaargesprekken met de leden van de raad van bestuur gevoerd.

Zelfevaluatie

De raad van toezicht moet één keer per twee jaar onder externe begeleiding haar eigen functioneren evalueren. Deze evaluatie heeft in 2016 plaatsgevonden.

Wij hebben naar aanleiding van een eerdere zelfevaluatie afgesproken dat wij na iedere vergadering reflecteren op ons functioneren tijdens de vergadering. Deze reflectie vindt plaats gezamenlijk met de raad van bestuur.

Deskundigheidsbevordering

Wij hebben ons verplicht op basis van de Governancecode over 2015 en 2016 minimaal 10 PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar.

Wij hebben in 2016 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd.

	PE-punten
<i>Elly van der Bijl</i>	
• Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	
• 'Morele moed' (Public Spirit)	
Totaal 2016	6
Totaal 2015 + 2016	23
<i>Yolande Ulenaers</i>	
• Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	
• Bijeenkomst RvC en stakeholders (VTW)	
• Themabijeenkomst en ALV (VTW)	
Totaal 2016	9
Totaal 2015 + 2016	10
<i>Roelof Bleker</i>	
• Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	
Totaal 2016	5
Totaal 2015 + 2016	22
<i>Jeroen van Duren</i>	
• Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	
• Bijeenkomst RvC en accountant (VTW)	
• Dag van de publieke financiering (Finance Ideas)	
• Congres Nieuw Toezicht (NVTZ)	
De heer van Duren is medio 2015 lid van de raad van toezicht geworden. In die hoedanigheid heeft hij in 2015 geen PE-punten behaald.	
Totaal 2016	12
<i>Bram Peperzak</i>	
De heer Peperzak is medio 2016 lid van de raad van toezicht geworden. In die hoedanigheid heeft hij in 2016 geen PE-punten behaald.	

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 huurders, leveranciers en andere belanghebbenden maakt deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. Wij stellen vast dat het toezicht in 2016 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 belangenverstrengeling tussen (leden van) de raad van toezicht en Talis.

Relatie met de huurders

Een delegatie van de raad van toezicht heeft twee bijeenkomsten bijgewoond met huurdersplatform (later in het jaar huurdersvereniging) Accio (in april en november). Tijdens deze bijeenkomsten is onder andere gesproken over het huurbeleid, ontwikkelingen in de sector algemeen, de transitie van huurdersplatform naar huurdersvereniging en het bod aan de gemeenten Nijmegen en Wijchen.

Stakeholdersbijeenkomst Wonen & Zorg

Eind 2016 hebben wij op uitnodiging van de raad van bestuur deelgenomen aan een stakeholderbijeenkomst over de woonbehoefte van kwetsbare doelgroepen. Aan deze bijeenkomst hebben wij met vertegenwoordigers van diverse zorgorganisaties, cliëntenraad en een maatschappelijk adviesbureau gesproken over de huisvesting van cliënten die voorheen in een intramurale setting verbleven en door nieuwe wetgeving (extramuralisering) zelfstandig in de wijk moeten gaan wonen.

Relatie met de externe accountant

Volgens de nieuwe Governancecode mogen corporaties niet langer dan acht jaar gebruik maken van dezelfde accountantsorganisatie om de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen. De bepaling geldt in beginsel vanaf verslagjaar 2016. Talis maakt al langer dan acht jaar gebruik van de diensten van dezelfde accountantsorganisatie (PWC). De huidige accountant tekent de controleverklaringen vanaf verslagjaar 2011. De huidige eisen uit de Governancecode geven aan dat Talis in 2016 een nieuwe accountantsorganisatie had moeten benoemen. Talis heeft echter gebruik gemaakt van de overgangsregeling om de benoemingstermijn van de nieuwe accountantsorganisatie met een jaar te verlengen. De belangrijkste reden hiervoor waren de drukke werkzaamheden die voortvloeien uit de implementatie van de nieuwe Woningwet. Met de nieuwe Woningwet is ook de vervroeging van het jaarverslaggevingstraject aan de orde gekomen. Zowel de jaarrekening als de dVi 2016 moeten worden ingeleverd voor 1 mei 2017. Met PWC is Talis aan de slag gegaan om het afsluitingsproces te dynamiseren om dit voor elkaar te krijgen. Talis wil dit traject samen met PWC afronden, waarna er in 2017 een nieuwe situatie ontstaat waarin de nieuwe accountant meer ruimte krijgt.

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 2 (Wet normering topinkomens) is sinds 1 januari 2015 van toepassing. De honorering van de leden van de raad van toezicht past binnen deze regeling. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de leden van de raad van toezicht opgenomen. De raad van toezicht heeft geen eigen budget, zodat eventuele uitgaven onderdeel uitmaken van de reguliere begroting van Talis. Wij achten de hoogte van de vergoedingen in overeenstemming met het maatschappelijke belang van adequaat en professioneel toezicht op een corporatie van deze omvang.

1 Inleiding

1.1 Blijven bewegen

Talis is als sociale huisvester voortdurend in beweging. We hebben aan honderden bestaande woningen groot onderhoud uitgevoerd om deze geschikt te maken voor de komende 25 jaar. En bijna 300 nieuwe woningen opgeleverd. Na aftrek van de bestaande woningen die we verkocht hebben (bijna 130) betekent dit dat we per saldo 170 woningen aan ons bezit hebben toegevoegd om te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er ieder jaar (niet voorziene) ontwikkelingen die onze aandacht vragen. In 2016 was dat vooral de grote toestroom van asielzoekers en de verwachte toename van de woningvraag van vergunninghouders en kwetsbare personen.

1.2 Huisvesten en verbinden

De kern van ons ondernemingsplan is onze missie: 'We bieden een steun in de rug door middel van passende en betaalbare huisvesting aan klanten die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien'. Onze ambities zijn de concrete vertalingen van dit bestaansrecht. De resultaten die we in 2016 hebben geboekt op de uitvoering van onze missie delen we graag.

Tevreden, betrokken en actief in een passende en betaalbare woning in een vitale woonomgeving

Bouwen en beheren gaat niet over stenen. Het gaat over mensen, over wonen en wijken. Op die manier kijken wij naar ons vastgoed. We investeren in woningen, zodat onze huurders er passend en betaalbaar kunnen wonen. Maar ook met de blik op de toekomst gericht. We willen graag dat onze woningen hun waarden behouden, zodat ook volgende generaties er prettig kunnen wonen.

Strategisch vastgoedbeleid

In 2016 hebben we ons strategisch vastgoedbeleid vernieuwd en zijn de keuzes gemaakt over hoe ons bezit er over tien tot vijftien jaar moet uitzien, in omvang en in kwaliteit. We willen onze woningen zo goed mogelijk laten aansluiten op de wensen en behoeften van onze huidige en toekomstige huurders. Omdat de demografische ontwikkelingen een toename laten zien van kleine een- en tweepersoons-huishoudens en van ouderen, betekent dit dat we in 2016 begonnen zijn om in de nieuwbouw en in aanpassing van bestaande woningen de focus te leggen op kleinere, levensloopgeschiktere woningen. We vinden dat er eigenlijk genoeg sociale huurwoningen zijn om onze doelgroep te huisvesten. We zien ook dat aan de toename van het aantal huishoudens op langere termijn een einde komt en er mogelijk ook krimp gaat optreden. In Wijchen overigens sneller dan in Nijmegen. Daarom gaan we in onze strategie niet langer uit van toename van ons woningbezit, maar voor de komende vijf tot tien jaar van consolideren daarvan. Tegelijkertijd horen we, vooral omdat er wordt 'scheef gewoond' in de



Nieuwe, kleinere eengezinswoningen die we in Grote Boel in de Waalsprong bouwen. In december startte de bouw en medio 2017 worden de vijftien woningen bewoond. Dit is al onze derde nieuwbouwfase in deze nieuwe wijk.

sociale huurwoningen, dat er de komende vijf tot tien jaar nog vraag is naar meer sociale huurwoningen. We reageren op de politieke wens om de nieuwbouw in de Waalsprong te versnellen door nieuwbouwplannen naar voren te halen, maar niet door extra nieuwbouw.

Betaalbaarheid en huurbeleid

Wij blijven inzetten op betaalbaarheid en hebben in 2016, net als het jaar ervoor, de huurprijzen van duurdere huurwoningen voor onze doelgroep verlaagd. De huur van een sociale huurwoning voor de doelgroep is bij Talis in 2016 maximaal € 628. Voor de overige woningen hebben we een gematigde huurverhoging toegepast. Tegelijkertijd maken we ons hard om het middeldure huursegment door commerciële beleggers te laten invullen. De pilot met een belegger in de Waalsprong (Grote Boel) laat zien dat hiervoor zeker mogelijkheden zijn. Samen met gemeenten en collegacorporaties zetten we ons in voor gedifferentieerde grondprijzen en een bijbehorende prijs/kwaliteitverhouding in de woningbouw.

Kwetsbare groepen

Begin 2016 zijn we geconfronteerd met alarmerende geluiden over de grote toestroom van asielzoekers. Hierdoor zou de woningbehoefte van vergunninghouders sterk toenemen en zou er in 2016 en 2017 extra woonruimte in forse aantallen moeten worden gerealiseerd.

Wij hebben voortdurend meegedacht in oplossingen en hebben de feitelijke ontwikkeling van deze verwachte tendens kritisch gevolgd. Zo hebben we in drie nieuwbouwcomplexen een aantal woningen aangepast voor kamergewijze verhuur aan vergunninghouders. In de loop van het jaar is duidelijk geworden dat dit volstond en dat we vergunninghouders, net als in voorgaande jaren, in onze bestaande woningen kunnen huisvesten.

Ook de alarmerende signalen over de gevolgen van de scheiding van wonen en zorg, waardoor er steeds meer kwetsbare personen een beroep moeten doen op een sociale huurwoning, hebben we gehoord. Er bestaat echter grote onduidelijkheid over de omvang van deze extra vraag. Onze ervaringen in 2016 zijn dat er vooralsnog geen ingrijpende maatregelen nodig zijn.

Duurzaamheid

We hebben onze doelstelling gerealiseerd om in 2016 ons woningbezit gemiddeld op energielabel C te hebben. Voor 2020 is de doelstelling gemiddeld energielabel B.

Verder aan de slag gaan met duurzaamheid doen we in het nieuwe kader van het ondertekende Klimaatakkoord van Parijs waaraan we ons committeren. Dit betekent dat maatregelen die we treffen om de doelstelling energielabel B te halen de transitie naar energieneutraliteit in 2050 (financieel en/of technisch) niet in de weg mogen staan.

Asbest

Als initiatiefnemer van het pamflet 'Laten we eindelijk normaal doen over asbest' pleiten we voor een proportioneel asbestbeleid waarbij de kosten in verhouding staan tot de risico's. Namelijk door per situatie de juiste afweging te maken op gebied van veiligheid, urgentie, wensen van huurder en budget. Als logische vervolgstap hebben we ons eigen beleid en de uitvoeringsorganisatie voor de tweede keer door een externe asbestaudit laten toetsen. Aanpassingen in beleid en organisatie werken we in 2017 verder uit.

Samenwerking

We hebben in 2016 veel geïnvesteerd in de relatie met onze huurders, samenwerkingspartners in de wijken waar we actief zijn en andere stakeholders. We hebben bijgedragen in de omvorming van ons huurdersplatform Accio in een huurdersvereniging Accio conform de Woningwet.

Met Accio en de gemeenten Nijmegen en Wijchen hebben we een intensief maar boeiend traject afgelegd, dat heeft geleid tot de ondertekening van prestatieafspraken in december. Vooral voor de rol van Accio, midden in haar eigen transitieproces, hebben we veel respect. Met onze partners in de wijken hebben we de relatie verder verstevigd, omdat door tal van ontwikkelingen de leefbaarheid onder druk dreigt te komen. We hebben nadrukkelijk ingezet om onze zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijken te vergroten.

Zakelijk, efficiënt, in balans en in ontwikkeling

We zijn een lerende organisatie en blijven in ontwikkeling. We zijn kritisch op onze kosten en het bewust inzetten van onze middelen. Vanuit het programma kostenbewustzijn hebben we in 2016 naar onze algemene beheerslasten gekeken, maar de focus ook verbreed naar vastgoedgerelateerde kosten. De verdere uitrol van Resultaatgericht Samenwerken is daar een goed voorbeeld van.

2 Verhuur en verkoop

We hebben mooie resultaten bereikt in 2016. Zowel als het gaat om tijdig en passend huisvesten van de doelgroep, als voor betaalbaarheid, huurachterstanden en de verkoop van woningen. Bijzonder is het grote aantal vergunninghouders dat een woning toegewezen kreeg. Het beeld dat de wachttijden voor een sociale huurwoning hierdoor oplopen, wordt niet bevestigd door onze cijfers. Integendeel: de zoektijd van actief woningzoekenden is de afgelopen vijf jaar vrijwel stabiel gebleven. Bij de jaarlijkse huuraanpassingen voor 2017 is huurdersvereniging Accio nadrukkelijk in een vroeg stadium betrokken.

2.1 Verhuringen

Niet te missen in het centrum van Nijmegen is Nimbus, een nieuwe woontoren dicht bij het station. In 2016 hebben ruim honderd nieuwe huishoudens een huurcontract getekend. En niet alleen in Nimbus, maar ook in diverse andere nieuwbouwcomplexen, zoals in Grote Boel in de Waalsprong, zijn eerste sleutels uitgereikt aan (nieuwe) huurders.

Er zijn 936 sociale huurwoningen opgezegd (exclusief de 103 voor verkoop gelabelde woningen). 657 in Nijmegen en 279 in Wijchen. Er zijn 1.091 sociale woningen verhuurd (832 in Nijmegen en 259 in Wijchen). Het verschil in Nijmegen komt voornamelijk doordat een aantal nieuwbouwprojecten is opgeleverd en er dus meer woningen konden worden aangeboden.

We hebben 16% van de woningen via loting verhuurd. Er zijn 58 woningen verhuurd aan mensen die een urgentieverklaring hadden (34 in Nijmegen en 24 in Wijchen), exclusief vergunninghouders. Verder zijn 109 woningen verhuurd aan vergunninghouders (58 in Nijmegen en 51 in Wijchen). Van de geadverteerde levensloop-

Lot uit de loterij

Eind augustus 2016 kwam de huuropzegging binnen van een huis aan de Voorstadslaan in Nijmegen. Een benedenwoning in een portiekflat, met twee kleine slaapkamers en een tuintje. Zonder de woning te hebben gezien, heeft de verhuurconsulent hem geadverteerd volgens het lotingmodel op Entree. Een week later werd zij overdonderd door maar liefst 1073 reacties!

Bij de eerste controle bleek dat de woning zwaar doorrookt was en erg vies. Vlak na die controle belde de eerste kandidaat dat ze de woning – ongeacht de staat – zou willen accepteren. We spraken af de woning toch eerst te bezichtigen wanneer de aannemer bijna klaar was met zijn werk.

De nieuwe huurder was dolgelukkig met de woning. Wanneer deze woning zou zijn geadverteerd via het (normale) hoofdmodel zou de woning zeker niet aan bijvoorbeeld de eerste dertig kandidaten worden verhuurd. En dus lang leegstaan. Nu is de woning aansluitend aan de mutatiwerkzaamheden verhuurd. Aan een heel gelukkige huurder.

Loting is dus een heel mooie kans voor mensen die heel graag een woning willen hebben.

geschikte woningen is 57% verhuurd aan mensen die ook daadwerkelijk een indicatie hadden. De vraag is of er bij huurders met een indicatie geen interesse is voor de woning en/of wijk. Of dat we meer levensloopgeschikte woningen hebben dan dat er woningzoekenden met een indicatie zijn. Woningen waarvan de toewijzing afwijkt van de regels van het aanbod- of lotingmodel (op basis van bemiddeling of in de vorm van experimenten) vallen onder maatwerk. De afspraak is dat corporaties jaarlijks maximaal 20% van alle vrijkomende woningen als maatwerk in mogen zetten. Dit is vooral voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We hebben in Nijmegen 10,6% en in Wijchen 9,8% van onze woningen door maatwerk verhuurd.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Corporaties moeten deze woningen ‘passend toewijzen’: ervoor zorgen dat de hoogte van de huur past bij de hoogte van het verzamelinkomen en de huishoudgrootte. De overheid heeft deze norm in de nieuwe Woningwet opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. Zij wil hiermee de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar houden. Passend toewijzen wil dus eigenlijk zeggen ‘huren naar inkomen’.

Mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot en met € 586,68 (bij een huishouden van één of twee personen) of tot en met € 628,76 (bij een huishouden met drie of meer personen). Talis heeft in 2016 meer dan 95% van haar woningen passend toegewezen.

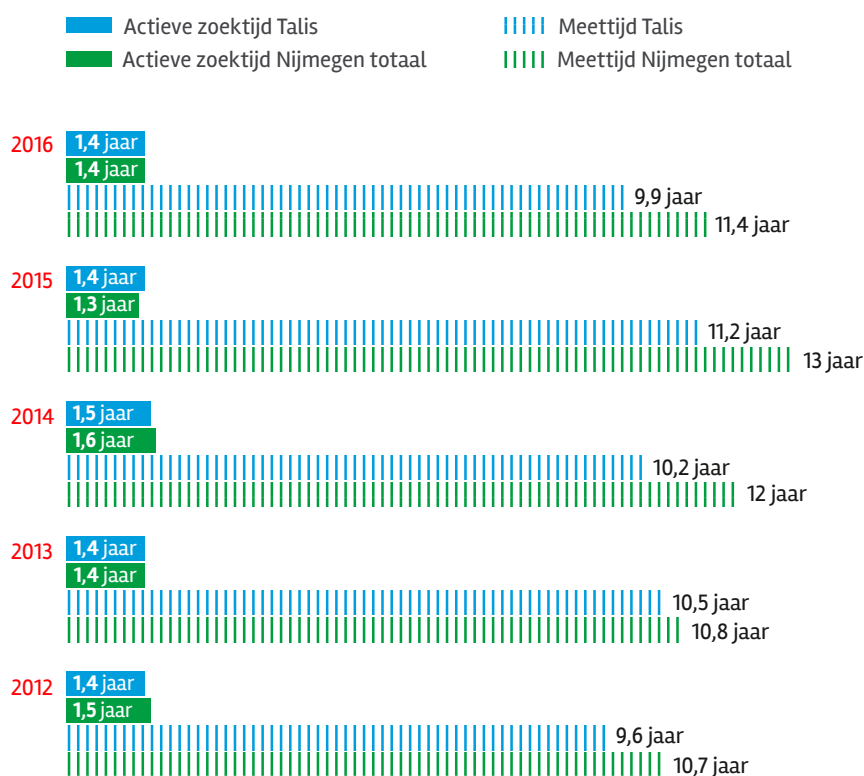
Wachten of niet?

Wij horen dat het lijkt alsof mensen de afgelopen jaren steeds langer moeten wachten voordat er een woning voor hen beschikbaar is. We zijn dit goed gaan bekijken. Dat beeld kan inderdaad ontstaan als je kijkt naar de tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd is (de registratiedatum; voor een doorstromer en herstarter de datum waarop deze persoon in de Basisregistratie personen (BRP) staat geregistreerd op het zelfstandig woonadres op het moment van inschrijven) in een register van woningcorporaties in de woningmarktregio, en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woonruimte (de meettijd). In ons onderzoek hebben we gekeken naar zoektijd: hoe lang moeten mensen actief zoeken via het woonruimtesysteem voor zij een woning krijgen? En we hebben gekeken naar hoe vaak een woning aangeboden moet worden aan woningzoekenden voordat deze woning wordt geaccepteerd (aanbiedingscoëfficiënt). Zoektijd wordt berekend aan de hand van actief woningzoekenden. Een woningzoekende is actief als hij minimaal één keer in een jaar heeft gereageerd op het woningaanbod.

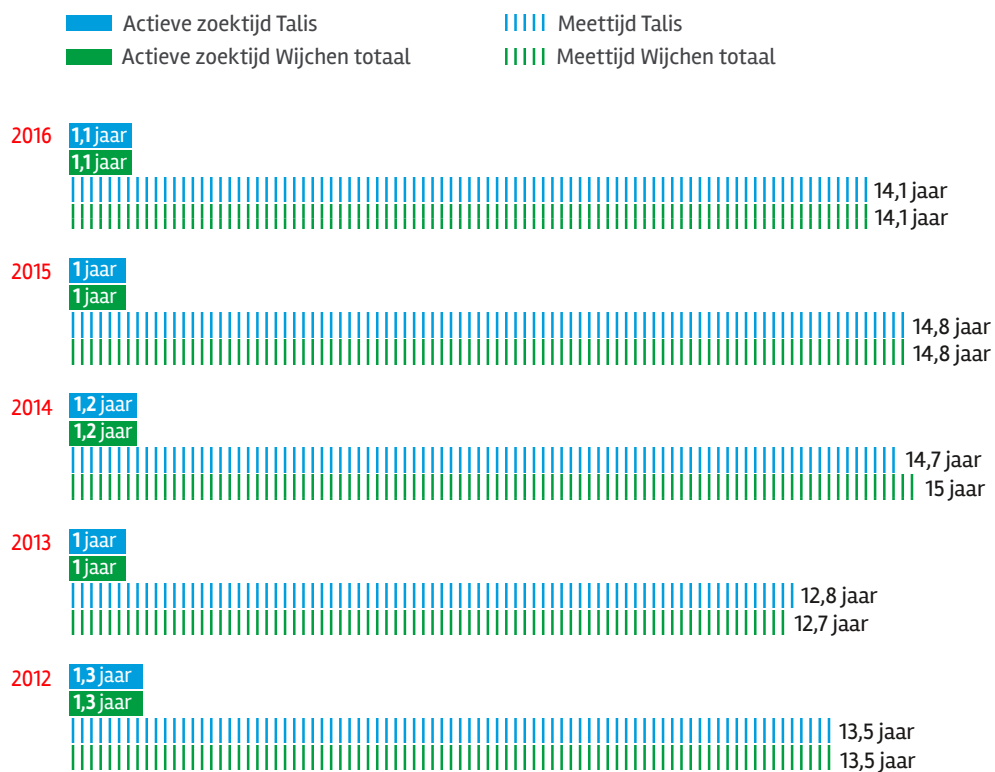
De gemiddelde zoektijd in Nijmegen blijft de laatste vijf jaar stabiel rond 1,5 jaar. De gemiddelde zoektijd in Wijchen is nog wat lager en schommelt tussen 1 en 1,4 jaar.

De vraag blijft of deze actief woningzoekenden daadwerkelijk een woning nodig hebben of dat ze ‘nieuwsgierig’ zijn en af en toe eens willen snuffelen in het aanbod van sociale huurwoningen.

Zoektijd in de gemeente Nijmegen

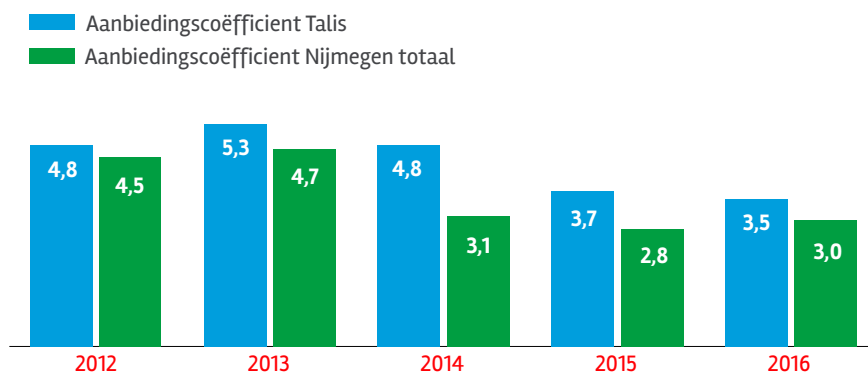


Zoektijd in de gemeente Wijchen

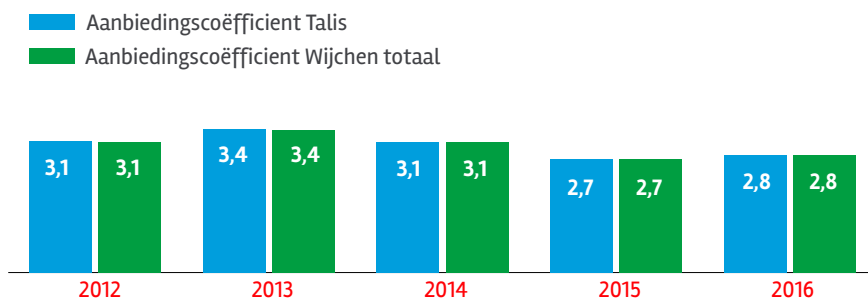


Hoe vaak een woning aangeboden moet worden aan woningzoekenden voordat deze woning wordt geaccepteerd (aanbiedingscoëfficiënt) geeft hier verder inzicht in. Een woning in de gemeente Nijmegen moest in 2016 gemiddeld drie keer worden aangeboden voor deze verhuurd werd. Voor woningen van Talis lag dit iets hoger. In Wijchen was deze aanbiedingscoëfficiënt in 2016 lager. Duidelijk is dat de aanbiedingscoëfficiënt de afgelopen vijf jaar is gezakt. Een aangeboden woning wordt dus sneller door een woningzoekende geaccepteerd. Vooral de daling in 2015 en 2016 valt op. We verwachten dat dit positieve effect deels te maken heeft met het (streef-)huurverlagingsbeleid van Talis, voor een ander deel met de verhoging van de woningkwaliteit door groot onderhoud. En wellicht dat passend toewijzen vanaf 1 januari 2016 hier ook een rol bij speelt.

Aanbiedingscoëfficiënt in Nijmegen



Aanbiedingscoëfficiënt in Wijchen



2.2 Voor wie we werken

In onze huurwoningen komen huurders te wonen met een laag inkomen. We zetten ons namelijk in voor huurders die niet zelfstandig in een woning kunnen voorzien. Dit is de doelgroep met een inkomen van maximaal € 35.739 (peildatum 2016), oftewel de EU-doelgroep. Binnen deze doelgroep leggen we een extra accent op de huishoudens die huurtoeslag ontvangen.

Ook zijn we huisvester voor bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het om kwetsbare huurders die een vorm van begeleiding of zorg nodig hebben. In woontoren Nimbus zijn bijvoorbeeld nieuwe bewoners gekomen die zorg ontvangen van Pluryn. Ook vergunninghouders wonen hier.

Door het scheiden van wonen en zorg krijgen corporaties te maken met meer vraag naar huurwoningen voor cliënten die moeten uitstromen uit zorginstellingen. Ook blijven ouderen steeds langer thuis wonen.



Vergunninghouders

Een Syrisch gezin in Wijchen, met hun begeleider van Vluchtelingenwerk. 'Het is een mooi dorp, Wijchen. In Aleppo hadden we een groot huis, we werkten allebei als ingenieur aan de universiteit. Alleen Aref heeft zijn diploma's hier. Maar de rest, en de spullen die we hadden, zijn er niet meer. We beginnen hier helemaal opnieuw'.

De Nijmeegse corporaties hebben afgesproken om de verdeling van de huurders uit zorginstellingen te laten verlopen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling. Talis neemt hiervan een evenredig deel voor haar rekening. In Wijchen hebben we ook enkele woningen via bemiddeling verhuurd aan cliënten uit een zorginstelling.

Vergunninghouders behoren ook tot de bijzondere doelgroepen. Door de grote toestroom van vluchtelingen in de tweede helft van 2015 hadden de gemeenten in 2016 met een fors hogere taakstelling te maken voor het huisvesten van vergunninghouders. Daarom hebben we ervoor gekozen om ook onzelfstandige wooneenheden te verhuren, zoals in de nieuwe wijk Grote Boel en woontoren Nimbus, en om de mogelijkheden van semipermanente huisvesting te onderzoeken. Dit laatste bleek een moeilijke opgave. Door de kortere afschrijvingstermijn dan bij permanente huisvesting is het lastig om semipermanente huisvesting financieel rond te krijgen.

In Nijmegen is een taskforce opgezet door de gemeente en de corporaties met als doel om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. Het gelukt in de permanente woningvoorraad om in 2016

aan de taakstelling te voldoen. Voor 2017 is de verwachting dat de taakstelling lager is vanwege de afname van het aantal vluchtelingen in Nederland. Voor de eerste helft van 2017 is deze lagere taakstelling al te zien.

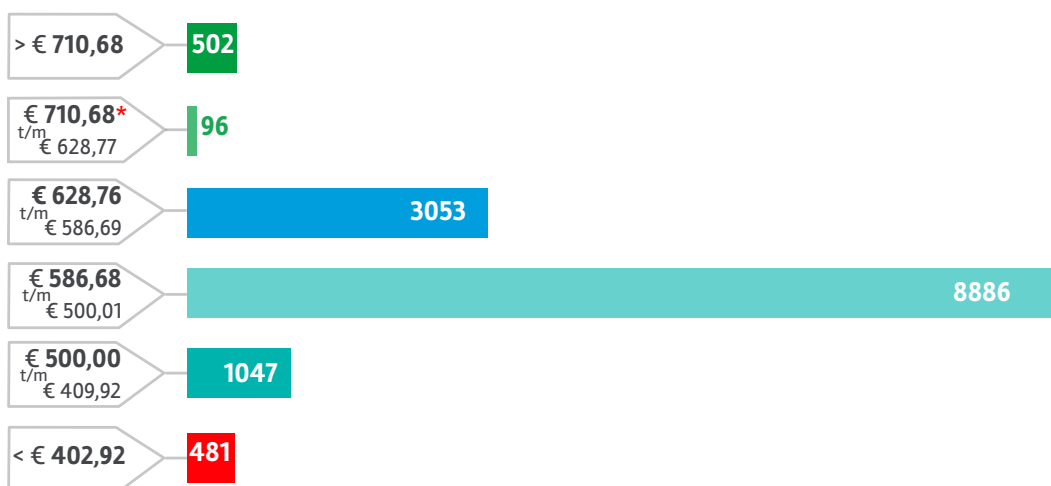
Ook in het voorstel voor de scheiding van sociaal en commercieel vastgoed (DAEB versus niet-DAEB) dat we eind 2016 moesten indienen bij de Autoriteit woningcorporaties geven we duidelijk aan waar we van willen zijn. We richten ons als huisvester uitsluitend op het wonen voor de EU-doelgroep en op (zorg)vastgoed voor kwetsbare doelgroepen. Ons commercieel vastgoed, zoals bijvoorbeeld onze duurdere huurwoningen aan de Gerard Noodtstraat in het centrum van Nijmegen, maar ook winkels en kantoren, gaan we zo veel mogelijk afstoten. We kiezen voor een administratieve scheiding.

2.3 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid blijft een belangrijk thema voor ons. We hebben twee jaar op rij, in 2015 en in 2016, de huurprijzen van duurdere huurwoningen voor onze doelgroep verlaagd, waardoor de woonlasten omlaag gaan. Daarnaast hebben we er in ons huurbeleid voor gekozen om de huurprijs aan te laten sluiten bij de kwaliteit van de woning. Ook zijn de woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat past bij de huurprijs. Het resultaat is dat meer dan 95% van de nieuwe huurders zogenaamd passend gehuisvest is. Hiermee voldoen we aan de wet over passend toewijzen die vanaf 1 januari 2016 van toepassing is.

Aantal woningen per huurprijscategorie (streefhuur)

* Dit zijn zorgwoningen waarvoor scheiden van wonen en zorg niet van toepassing is.



In de pers

*‘Supergoedkoop huren tegenover het station’,
‘De kleinste huurhuizen weer een paar tientjes goedkoper’ tot ‘Talis wil vaker huurcontracten voor een paar jaar’. Onze inspanningen om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten zijn niet onopgemerkt gebleven.*

Talis: supergoedkoop huren tegenover station

Huurhuizen van 400 euro op een mooie plek in de stad. Die zijn bijna niet te vinden. Maar Talis heeft een plan.

door Rob Jaspers

NIJMEGEN. Huurappartementen van 400 euro per maand, pal tegenover het station van Nijmegen. Dat is een plan van Talis.

Hij kondigde aan hierover in gesprek te gaan met de corporaties. **Starters** Voordel starters staan om die betaalbare huurwoningen te spreken. In Nijmegen staan nu nog

het restaurant, kantoren en woningen (huur en koop) te vinden. Talis neemt de huurwoningen af.

Zonder parkeerplaatsen Om huurwoningen met een prijs van 400 euro mogelijk te maken, moet Nijmegen wel investeren met enkele Talis-voorwaarden. Zo zal de gemeente de vaste parkeernorm voor deze woningen in het centrum moeten laten vallen. Leushuis. 'We zitten hier pal tegenover het station. Het is de zone

oververhittingen, dat moet de huurders. Misschien kunnen we gericht inzetten op huurders zonder auto.'

Volgens Leushuis is de gemeentelijke parkeernorm voor huurhuur in het centrum een dure grap. De investering van een parkeerplek schommelt tussen de 6.000 en 10.000 euro (ondergrond). Bij woonwonen Nijmegen, het verdedig bij de sporttunnel, heeft Talis moet de stad aanpakken.

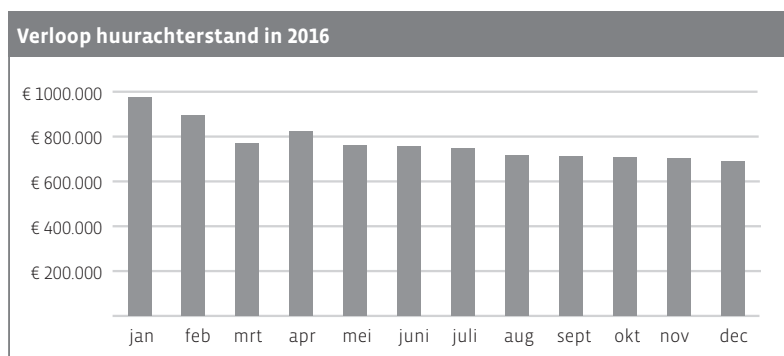
We hebben in 2016 gekozen voor een gematigde huurverhoging vanwege het betaalbaar houden van de woningen. De laagste inkomensgroep (onze doelgroep) kreeg een huurverhoging van 1,7%, terwijl 2,1% wettelijk was toegestaan. Daarbij hebben we ook dit jaar weer gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat betekent dat de middelste inkomensgroep een verhoging van 2,6% kreeg en de hoogste groep 4,6%. We geven een inkomensafhankelijke huurverhoging om zo huishoudens met een inkomen dat niet meer behoort tot de EU-doelgroep, te stimuleren om te verhuizen.

Een bijkomend voordeel van de verlaagde huurprijzen is dat we niet langer de concurrent zijn van marktpartijen die zich op het middensegment willen richten. Door ons te richten op het lagere prijs-segment, willen we stimuleren dat marktpartijen het hiaat opvullen en huurwoningen gaan bouwen met een huurprijs tussen € 600 en € 800. Hierover zijn we ook met de gemeente Nijmegen en beleggers in gesprek. De eerste pilot loopt in Grote Boel in de Waalsprong. Hiermee is Talis niet meer de huisvester van de middeninkomens, maar pakken we wel onze rol als verbinder.

Ook bij groot onderhoud zie je dat we werken aan betaalbaarheid. Zoals in Nijmegen bij de flat aan de Aubadestraat in Neerbosch-Oost. We verduurzamen woningen zonder huurverhoging voor de zittende huurder. Dit merken de huurders in hun portemonnee.

Huurachterstand

Gelukkig lukt het de meeste huurders om op tijd de huur te betalen. Ook in 2016 is de huurachterstand nog verder teruggelopen. In totaal bedraagt die € 0,7 miljoen ten opzichte van € 1 miljoen in 2015 en € 1,8 miljoen in 2014.



Huurachterstand in 2014, 2015 en 2016				
	Zittende huurders	Gemiddelde achterstand	Vertrokken huurders	Gemiddelde achterstand
31-12-2014	1044	€ 947	247	€ 3.486
31-12-2015	826	€ 575	217	€ 2.331
31-12-2016	573	€ 636	164	€ 2.015

Helaas zijn er ook huurders die het niet lukt om de huur op tijd te betalen. Hen helpen we graag waar we kunnen. Door bijvoorbeeld budgetcoaching aan te bieden, stellen we huurders in staat grip te krijgen op hun huishoudboekje. Een onafhankelijke coach begeleidt de huurder tijdelijk. Ze gaan samen op zoek naar de mogelijke oorzaken waardoor betalingsproblemen zijn ontstaan en stellen een plan op om weer overzicht te krijgen. De huurder blijft zelf verantwoordelijk voor en de baas over de eigen financiën. Dit levert meer inzicht en betere financiële vaardigheden op en de zelfredzaamheid wordt vergroot. Het afnemen of zelfs wegnemen van financiële druk heeft meestal een positief effect op de deelnemers. Vanwege het gunstige resultaat gaan we in 2017 door met budgetcoaching. Verder hebben we in Nijmegen het convenant 'Op de rit' (werknaam 'Vroegsignalering Schulden')

Budgetcoaching via woningcorporatie Talis

Mevr. Roos
huurster Talis

Still uit een filmpje over budgetcoaching

Doordat haar zoon met drie kinderen onverwacht bij haar moest komen wonen, kwam mevrouw Roos in de schulden. Een budgetcoach hielp haar hierbij. 'Ik vind dat ik heel erg goed en fijn geholpen ben, dat de mensen echt begrip hebben voor je. Het was een prettige manier van omgaan met de schulden. Hoe eerder je er bent, hoe makkelijker je geholpen kunt worden'.

ondertekend. Samen met de gemeente, Nuon, Vitens, CZ, VGZ en de andere woningcorporaties in Nijmegen. Doel is om betalingsachterstanden bij deze organisaties in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en aan te kunnen pakken, als de schulden nog niet hoog zijn opgelopen.

Als het dan ondanks alle inspanningen niet lukt om betalingsregelingen te treffen of andere goede afspraken te maken, gaan we alsnog over tot ontruiming. In 2016 zijn 81 ontruimingën aangezegd die te maken hadden met huurachterstand. Hiervan hebben we er 63 kunnen annuleren. Grotendeels omdat er uiteindelijk betaald is, een betalingsregeling is getroffen of doordat de huurder vrijwillig is vertrokken. In 18 situaties (14 in Nijmegen en 4 in Wijchen) was het noodzakelijk de ontruimingën daadwerkelijk uit te voeren. Dat is een dalende lijn sinds 2013 toen we nog 26 ontruimingën vanwege huurachterstand hadden.

2.4 We stimuleren doorstroming

Er zijn in Nijmegen en Wijchen voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep, maar er wonen nu ook huurders in die een te hoog inkomen hebben voor deze woningen. We noemen dit (goedkoop) scheefwonen. Door dit scheefwonen te verminderen, komen de woningen beschikbaar voor de doelgroep. We richten ons daarom niet meer op uitbreiding van de woningvoorraad in Nijmegen en Wijchen. Door dit zogenaamde consolidatiebeleid willen we leegstand in de toekomst voorkomen.

Scheefwonen gaan we onder andere tegen door een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven aan huurders die niet tot de doelgroep van Talis behoren. Hiermee proberen we deze huurders te bewegen om door te stromen naar een ander marktsegment.

Ook zetten we tijdelijke huurcontracten in om de doorstroming te bevorderen. In 2016 zijn we hiermee als experiment begonnen in woontoren Nimbus. In samenspraak met de gemeente Nijmegen hebben we ervoor gekozen om op deze centrumlocatie starters een kans te geven om met tijdelijke huurcontracten te wonen. Het huisvesten van starters en jongeren is een belangrijke volkshuisvestelijke doelstelling in de Woonvisie van de gemeente Nijmegen. En dat is in de Nimbus gelukt. Op het moment dat wij de woningen moesten adverteren en aanbieden, zijn we uitgegaan van tijdelijke contracten van 1 en 5 jaar, want het zag er naar uit dat nieuwe wetgeving die termijnen zou hanteren. De verhuur van de 1-jaarcontracten verliep moeizaam en ook niet zonder juridische bezwaren. Van de geplande 20 woningen met een 1-jarige huurovereenkomst hebben we uiteindelijk slechts 16 woningen kunnen verhuren. Aan de andere kant horen we dat de zorgaanbieder, waaraan we ook 5 woningen hebben verhuurd, blij is met de tijdelijke contracten. Het stimuleert de zelfredzaamheid van de cliënten. Vanwege de positieve effecten voor starters en voor de doorstroming willen we ook op andere locaties tijdelijke huurcontracten gaan inzetten. Inmiddels is duidelijk dat de wetgeving termijnen van 2 en 5 jaar hanteert.

Oplevering Nimbus

Een van de eerste huurders van woontoren Nimbus kreeg in maart zijn sleutel. De dag na oplevering van aannemer Slokker naar Talis, kregen de eerste 36 huurders hun sleutel. De klusspullen kwamen snel tevoorschijn en de hele dag was het een komen en gaan van nieuwe huurders met hun hulptroepen.



De keuze voor het vooruitlopen op wetgeving heeft voor het eerste half jaar van 2016 een negatief effect gehad op het huurdersoordeel van onze nieuwe huurders. Dit lag aanzienlijk lager, op een 6,8, dan we tot dan toe gewend waren. Het huurdersoordeel van nieuwe huurders in de tweede helft van het jaar ligt weer in lijn met voorgaande jaren op een 7,4. Wij hadden het vermoeden dat er een verband bestaat tussen het tijdelijk verhuren van de appartementen in Nimbus en de score van nieuwe huurders, zeker gezien jongeren over het algemeen negatiever oordelen dan andere leeftijdsgroepen (volgens het onderzoeksbureau USP). In de eerste helft van 2016 hebben we 614 woningen verhuurd, waarvan 19% in de Nimbus. Omdat wij verder geen veranderingen hebben doorgevoerd in ons verhuurproces, leek het er op dat de inzet van tijdelijke huurcontracten in de Nimbus tot onduidelijkheid of onvolledigheid van informatie heeft geleid.

Nader onderzoek naar deze klanttevredenheid liet zien dat de nieuwe huurders van Nimbus het proces beoordelen met een 6,1. Wanneer je de beoordelingen van de Nimbus buiten beschouwing laat, ontstaat er een beoordeling van een 7,2. Omdat 42 van de 143 respondenten op het onderdeel nieuwe huurders uit de Nimbus afkomstig is, wordt het algehele gemiddelde sterk beïnvloed: een 6,8 dus als eindoordeel.

2.5 Verkoop

Het verkopen van woningen kun je zien als een van de stimuleringsmaatregelen om scheefwoners te verleiden geen huurder te blijven. Daarnaast is verkoop ook een middel om wijken gedifferentieerder te maken en onze woningvoorraad te verversen.

We hebben 128 woningen verkocht in 2016. Daarvan zijn er 31 aan zittende huurders verkocht. Dit waren er 24 in 2015. Van de 128 woningen zijn er 61 zonder koopvorm (47 in Nijmegen en 14 in Wijchen) verkocht, 54 (36 in Nijmegen en 18 in Wijchen) woningen zijn met Koopgarant verkocht en 5 woningen zijn na terugkoop met Koopgarant zonder koopvorm en 8 opnieuw met Koopgarant doorverkocht. Het aantal terug- en doorverkopen neemt toe. Ook hebben we bedrijfsonroerendgoed verkocht: twee panden.

In 2016 voerden we nog steeds het label 'Een eigen huis'. Hiermee bieden we koopstarters de mogelijkheid een eigen woning te bezitten. Door de veranderde wetgeving was de stap naar een koopwoning voor veel huurders en starters erg groot, terwijl ze ook niet in aanmerking kwamen voor een (andere) sociale huurwoning. Door middel van 'Een eigen huis' werd deze groep mensen in staat gesteld om eigenaar van een woning te zijn.

De koopvormen die Talis aanbood, de Starters Renteregeling en Koopgarant, droegen bij aan de doelstellingen die we hebben gesteld. Echter medio 2016 is de Starters Renteregeling beëindigd. En we hebben besloten om per 1 januari 2017 te stoppen met de koopvorm Koopgarant. Het verkopen van woningen met een bepaalde koopvorm past niet meer bij onze kerntaak van een sociale huisvesting. Verder hebben de ontwikkeling van de regionale woningmarkt, de gunstige rentestand en de gunstige hypotheekregels ervoor gezorgd dat het gebruik van ondersteunende maatregelen, zoals Koopgarant, niet meer nodig zijn bij het kopen en verkopen van woningen. Het kopen van een woning voor de middeninkomens is inmiddels weer een reële optie. We zien ook dat de EU-doelgroep (bruto inkomen tot € 35.739, prijspeil 2016) in veel gevallen geen korting nodig heeft en kan kopen volgens reguliere verkoopvoorwaarden.

3 Vastgoed

De grenzen van de groei zijn in zicht. Waar de naoorlogse geboortegolf tot een aanhoudende uitbreiding van de stadsgrenzen leidde, lijkt in veel delen van Nederland groei plaats te maken voor stabilisatie. Het grote gezin van vroeger is verleden tijd en de vergrijzing zorgt voor een overgroot deel uit een- of tweepersoons huishoudens. Het leidt onder bestuurders en beleidsmakers tot het verleggen van accenten. De toekomst ligt niet buiten de stadsgrenzen (uitbreiding), maar daarbinnen: in de bestaande stad.

In ons nieuwe strategische vastgoedbeleid, *Over mensen, wonen en wijken*, hebben we onze prioriteiten voor de komende tien jaar vastgelegd. We hebben dit jaar veel werk verzet in het toekomstbestendig en veilig maken van onze bestaande en nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat we rekening houden met de vraag van morgen en de daarbij passende kwaliteit.

3.1 Veel aandacht voor bestaand bezit

In 2016 hebben we opgeschreven welke richting we de komende jaren met onze woningportefeuille op willen: ons nieuwe strategisch vastgoedbeleid. De liefde en zorg voor het thuis van onze huurders loopt daar als een rode draad doorheen. Dat is niet nieuw. Vooruitlopend op de herijking van het strategisch vastgoedbeleid hebben we fors geïnvesteerd in de kwaliteit en het uiterlijk van onze woningen in Dukenburg, Neerbosch-Oost en Wijchen-Noord. De komende jaren staan onder meer de woningen in Wijchen-Zuid en de Kolpingbuurt in Nijmegen op het programma.

We zijn in 2016 begonnen met de aanpak van drie hoogbouwflats met in totaal 224 woningen in Neerbosch-Oost. Inmiddels is de flat aan de Aubadestraat klaar. Hierdoor is de kwaliteit van de woningen verbeterd en heeft ook de entree van de wijk Neerbosch-Oost een nieuwe 'smoel' gekregen. De flats aan de Symfonie- en Nocturnestraat leveren we in 2017 op.

Aan de rand van Hatert in Nijmegen hebben we van 240 portiekflats de douche, keuken, toilet, en de buitenkant onder handen genomen. De woningen zijn nu groter (balkon), energiezuiniger en veiliger. En ze hebben weer een fris uiterlijk. Aanvankelijk waren de bewoners sceptisch gezien de overlast die de aanpak met zich mee zou brengen. We hebben deze zorgen weg kunnen nemen door hier samen met de aannemer direct mee aan de slag te gaan. Hierdoor kregen we na oplevering veel complimenten. Niet alleen voor de nieuwe keuken, het frisse uiterlijk en het grotere balkon, maar ook voor de pragmatische en klantgerichte aanpak.

De feiten van beide projecten op een rijtje:

Project	Aantal woningen	Kosten project	Energielabel-stappen	Opvallend
Neerbosch-Oost, Aubadestraat	70	€ 3.425.000	F/G naar A/B	Grote investering in energetische maatregelen
Hatert, etagewoningen	240	€ 10.165.000	C/B naar A	Toevoeging 'zeembalkon' aan voorzijde woning



Aubadeflat voor groot onderhoud

We hebben een aannemer gevraagd huiskamers in te richten voor de bewoners die hinder van het groot onderhoud kunnen ervaren. Zowel de bewoners van de Aubade- als de Symfoniestraat in Neerbosch-Oost hebben de ruimtes omarmd en het tot 'Ari's Place' gedoopt. Ari's Place brengt mensen bij elkaar en zo kunnen er leuke initiatieven ontstaan; er is samen gekookt en er is een rollatorwedstrijd gehouden. Met deze initiatieven draagt het uitvoeren van onderhoud ook bij aan het versterken van de onderlinge saamhorigheid in de buurt.



Hatert voor en na het groot onderhoud

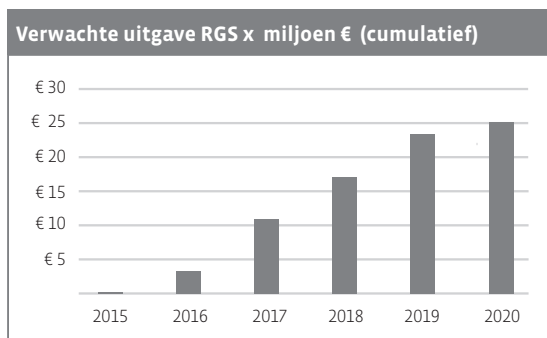
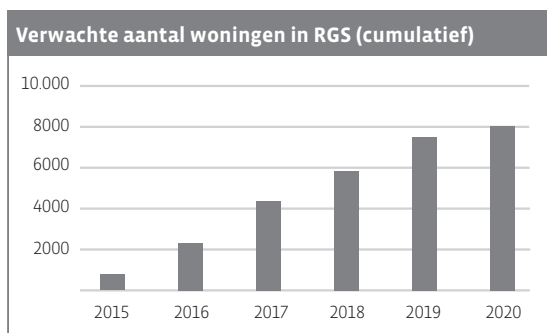
Tijdens het project kregen bewoners, aannemer en Talis steeds meer vertrouwen in elkaar. Niet alle bewoners waren altijd even positief, maar gelukkig kregen we ook genoeg complimenten. Alle huurders zijn uiteindelijk enorm trots op de grote balkons die ze hebben gekregen.

3.2 Resultaatgericht Samenwerken

Om beter grip te houden op de onderhoudslasten hebben we in 2015 Resultaatgericht Samenwerken (RGS) geïntroduceerd als nieuwe vorm van opdrachtgeverschap. Bij RGS blijft Talis eindverantwoordelijk voor de staat van een gebouw voor een langere periode, maar wordt de aannemer mede verantwoordelijk gemaakt. Daarbij worden naast de aannemers ook de bewoners vanaf planvorming betrokken bij onze onderhoudsprojecten. In onderstaande grafieken is te zien dat het aantal woningen en de uitgaven via de RGS-methode toenemen, zowel in 2016 als in de jaren daarna.

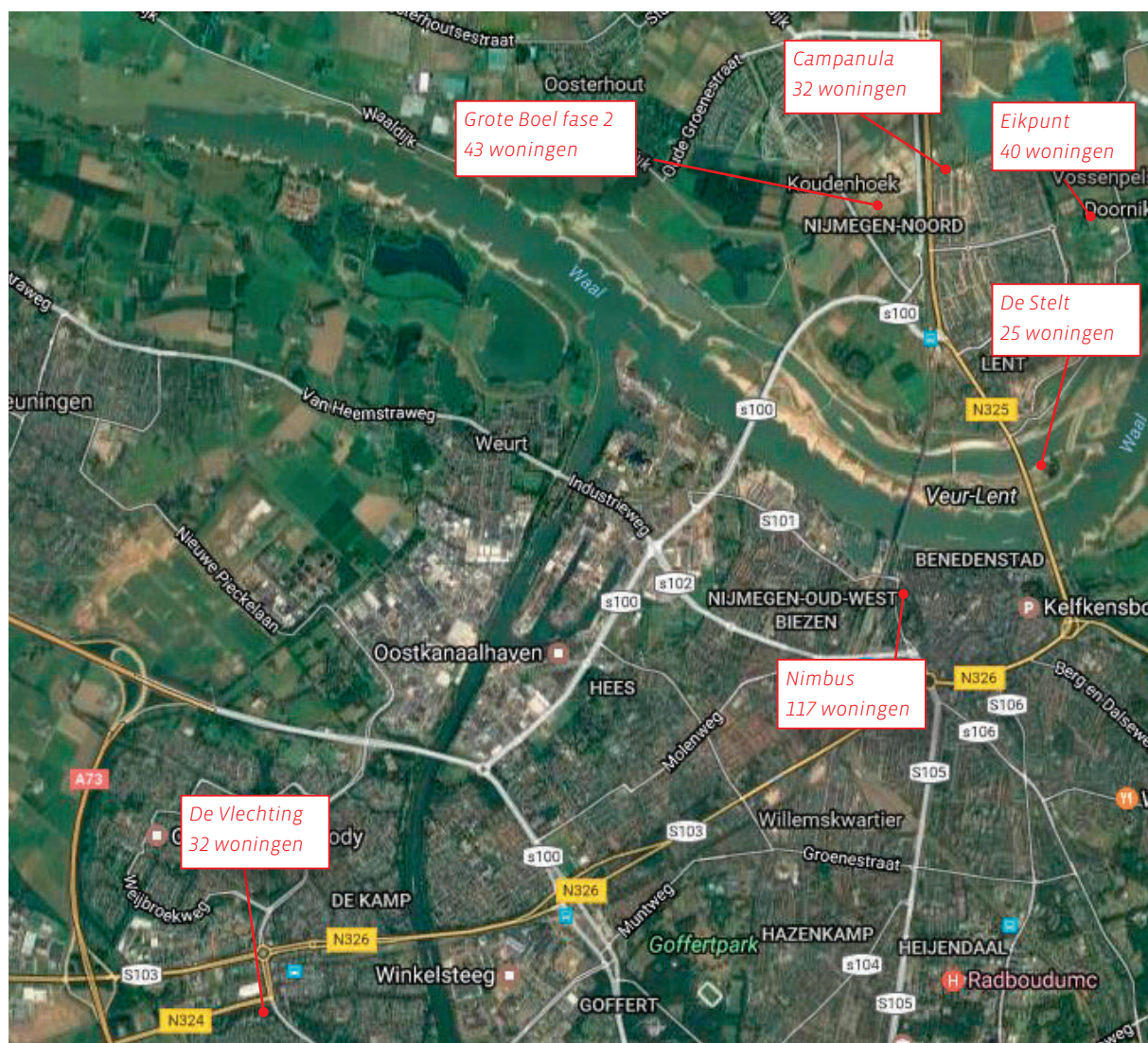
Het onderhoudsproject van de Buffelstraat geeft aan hoe Talis de rolverdeling op het gebied van (planmatig) onderhoud ziet. We pakken hierin de rol van regisserend opdrachtgever. We sturen op de kwaliteit en het resultaat van het onderhoud en niet alleen meer op de kosten ervan. Het voorbeeld laat zien dat we zo beter gebruik maken van de expertise van de aannemer. Regisseren door slimmer samen te werken om het juiste onderhoud tegen de juiste prijs uit te voeren. Dit doen we door met vaste aannemers samen te werken tegen vaste prijzen. Doordat aannemers een bepaalde kwaliteit garanderen, worden faalkosten en meerwerk voorkomen. Dit leidt volgens TNO in de toekomst tot een kostenreductie ten opzichte van onze huidige onderhoudsplanning. Voor de huurder resulteert dit in minder overlast en meer herkenbaarheid: één aannemer zit voor meerdere jaren op hetzelfde complex.

Om RGS tot een succes te maken is er een cultuuromslag gaande in de eigen organisatie en bij de aannemers. Van directief opdrachtgever naar een meer open houding om gezamenlijk met de betrokken aannemer scenario's op te stellen. We vragen hen letterlijk hoe zij de kwaliteit van een complex de komende jaren op orde houden. Dit is voor Talis en de aannemers een leerproces.



Een voorbeeld van RGS is het onderhoud aan een complex aan de Buffelstraat. Bewoners denken vanaf het begin mee over de aanpak van het onderhoud. Zo stellen ze hun vragen over mogelijke hinder van de werkzaamheden direct aan de aannemer, zodat de aannemer daar rekening mee kan houden. Dit resulteert in het advies om het onderhoud van de binnenkant van de woning los te koppelen van het onderhoud van de buitenkant van de woning. De schil van elke woning is in één dag klaar en de overlast voor onze huurders is beperkt. Huurders en aannemer worden zo gehoord. Om met de woorden van een bewoner te spreken: 'De renovatie heeft op uitstekende wijze plaatsgevonden'.

Wat direct opvalt aan onze nieuwbouw in 2016 is het groot aantal woningen dat we hebben gerealiseerd. De gemeente Nijmegen presenteerde eind december vol trots, dat er in 2016 maar liefst 1.200 woningen zijn gebouwd. Talis kan met evenveel trots zeggen daar een grote bijdrage aan te hebben geleverd: een kwart van die 1.200 woningen zijn onze sociale huurwoningen. We dragen in belangrijke mate bij aan de ambitie van het gemeentebestuur om versnelling aan te brengen in de sociale woningbouw. Vanaf 2013, toen Talis en de gemeente de Vaststellingsovereenkomst tekenden waarmee de GEM werd ontvlochten, hebben wij in de Waalsprong circa 100 woningen meer gerealiseerd dan met de gemeente was afgesproken.

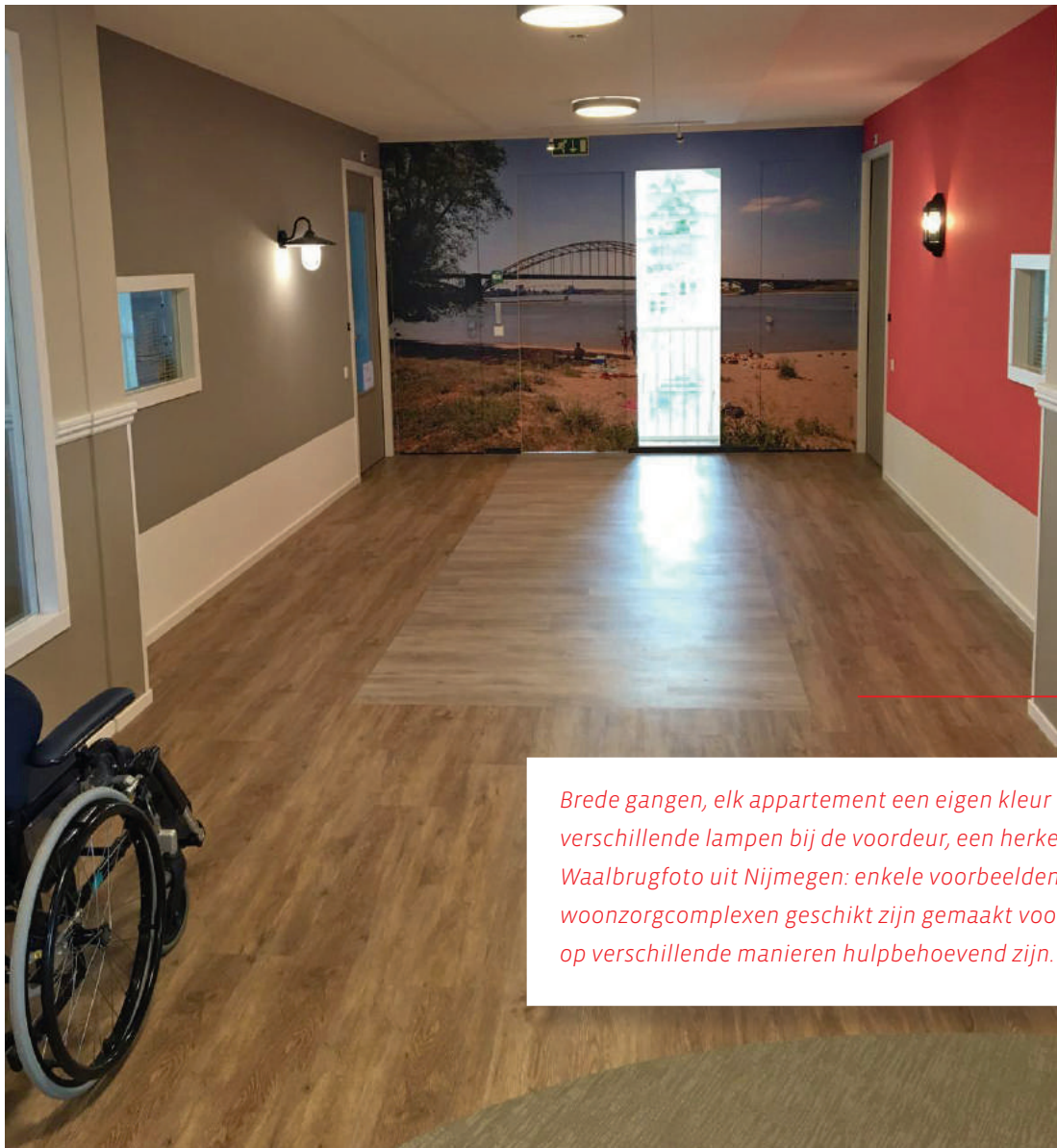


Complexnamen	Aantal opgeleverde woningen	Stichtingskosten per woning
Campanula	32	€ 143.000
De Stelt	25	€ 144.000
De Vlechting	32	€ 140.000
Eikpunt (incl. gemeenschappelijke ruimten)	40	€ 171.000
Grote Boel fase 2	49	€ 137.000
Nimbus	117	€ 157.000
Totaal	295	(gemiddeld) € 150.000

Verbetering van de huisvesting van zorgbehoevende ouderen

In 2016 leverden wij twee nieuwe woonzorgcomplexen op (Campanula en De Vlechting). Het derde soortgelijke project (Juliana), opgeleverd aan het eind van 2015, werd in 2016 in gebruik genomen. Met deze projecten (totaal 96 woningen) hebben we een belangrijke bijdrage geleverd aan de vernieuwing van wonen en (ouderen)zorg in Nijmegen. Verouderde verzorgingshuizen, zoals bijvoorbeeld Nieuw Doddendaal (van collegacorporatie Portaal) in de binnenstad en Piushove in Oost, konden dankzij de nieuwbouw worden gesloten. Met de spreiding van onze projecten (Dukenburg, Waalsprong en Oost) dragen we bovendien bij aan de mogelijkheden om in de eigen buurt te kunnen blijven wonen, ook als mensen veel en intensieve zorg nodig hebben.

De drie projecten zijn samen met ZZG zorggroep ontwikkeld. De samenwerking heeft geleid tot veel kwaliteit. ZZG zorggroep heeft een uitstekend programma van eisen ontwikkeld en wij hebben daar een uitgekende vastgoedoplossing voor gevonden. Een oplossing die flexibel is (lees meer in paragraaf 3.4), dankzij de doordachte plattegrond, en daardoor financieel haalbaar. De gebouwen zijn aan de binnenzijde nagenoeg identiek, maar de architectuur is geheel aangepast aan de omgeving. Ook in Wijchen zijn we in 2016 verder gegaan met de vernieuwing van wonen en zorg. De tweede fase van het project Elsthof/Klapstraat ging van start en leveren we in 2017 op.



Brede gangen, elk appartement een eigen kleur op de muur, verschillende lampen bij de voordeur, een herkenbare Waalbrugfoto uit Nijmegen: enkele voorbeelden van hoe drie woonzorgcomplexen geschikt zijn gemaakt voor bewoners die op verschillende manieren hulpbehoevend zijn.

Huurders doen mee en Talis bouwt zelf

In 2016 leverden we de tweede woongemeenschap op: Eikpunt. Een jaar eerder was Iewan al voor gegaan. En in 2016 startten we met de bouw van de derde woongemeenschap: Villa Sterappel.

Deze drie projecten zijn het toonbeeld van collectief particulier opdrachtgeverschap in de sociale huur. Het waren immers de bewoners die het initiatief namen en niet Talis. De bewoners vonden in Talis een medestander om hun woonwens te realiseren. Die woonwens was overigens in het geval van Eikpunt minder bijzonder dan bij Iewan. Eikpunt is niet gebouwd van stro. Bij Eikpunt staat het samen wonen en leven centraal. Er zijn dan ook veel en mooie gemeenschappelijke ruimten gemaakt, die inmiddels al intensief worden gebruikt door de woongemeenschap. Het slotstuk van dit project was de bouw van de stilteruimte. Een belangrijke ruimte voor de woongemeenschap, aangezien spiritualiteit en meditatie een centrale plek inneemt bij Eikpunt.

Het ontwerp voor de stilteruimte is vastgesteld via het proces van gedragen besluitvorming, dat ook kenmerkend is voor Eikpunt. Het is een prachtig ontwerp en tegelijkertijd qua uitvoering ook behoorlijk gecompliceerd. Vakmanschap was nodig.

Dat vonden we in onze eigen organisatie. Drie van onze timmerlieden zijn er, samen met enkele handige bewoners van Eikpunt, in geslaagd om het prachtige ontwerp daadwerkelijk te bouwen. Zij deden dit met veel passie en ontwikkelden tegelijkertijd hun vakmanschap. De projectleider vastgoed kreeg tegelijkertijd via dit kleine bouwproject de gelegenheid zich te verplaatsen in de rol van aannemer. Een leerzame ervaring voor de samenwerking met aannemers in andere reguliere projecten.

Opvang van vluchtelingen ook in nieuwbouw

Dé grote maatschappelijke opgave van 2016 was de opvang van vluchtelingen, met name uit Syrië. Iedere gemeente, dus ook Nijmegen en Wijchen, kreeg er mee te maken en corporaties zijn een natuurlijke partner in de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsstatus. Ook in 2016 slaagde Talis er in om de taakstelling te vervullen. Naast onze bestaande woningen hebben we daar voor het eerst ook nieuwbouw voor ingezet. Bijvoorbeeld in nieuwbouwproject De Stelt hebben we, tijdens de realisatie, twee rijwoningen aangepast voor kamergewijze verhuur aan acht alleenstaande, mannelijke vergunninghouders. Daarbij maakten wij als één van de eerste corporaties in Nederland gebruik van de speciaal hiervoor in het leven geroepen subsidieregeling van de Rijksoverheid. Hoewel het proces van toeleiding van huurders (vanuit het AZC naar de kamers in De Stelt) niet helemaal soepel verliep, hebben we van de samenwerking met gemeente, COA en Vluchtelingenwerk veel geleerd. Deze lessen brengen we in praktijk bij het volgende nieuwbouwproject (Grote Boel fase 2) waar we ook twee rijwoningen inzetten voor alleenstaande vergunninghouders. In De Stelt wonen de vergunninghouders sinds de zomer van 2016. Zij krijgen daarbij woonbegeleiding van een van onze wijkbeheerders.

Nimbus verfraait de skyline van Nijmegen

Een letterlijk hoogtepunt in 2016 was de oplevering van Nimbus, de woontoren tussen het centraal station en de binnenstad van Nijmegen. Met de oplevering kwam er een eind aan een lang ontwikkelproces dat in 2004 startte met de aankoop van deze locatie. In 2011 namen we het besluit om de ontwikkeling door te zetten, omdat we voldoende perspectieven zagen op een haalbaar plan. Op datzelfde moment besloten we om twee andere projecten (Metterswane en Nebo-klooster) te staken en de locaties te verkopen. De keuze voor Nimbus is geslaagd te noemen. We hebben op een toplocatie,



Nimbus is bij geen enkele bezoeker aan de stad onbekend gebleven. Door de hoogte van het gebouw, in combinatie met de plek in de stad, heeft Nimbus de skyline van Nijmegen gewijzigd. Op gepaste afstand van de monumentale St. Stevenskerk is rondom het station met Nimbus de aanzet gegeven tot een nieuwe en moderne toevoeging aan de skyline, waarmee de oudste stad van Nederland zich blijft vernieuwen.

dicht bij station en binnenstad, 117 appartementen in de sociale huur gerealiseerd. Met veel kwaliteit in de vorm van ruimte, uitzicht, parkeren etc.

De reacties vanuit de stad op Nimbus zijn overwegend positief. De aandacht voor architectuur en details (waaronder de nestkasten voor zwaluwen in de noordgevel en de balustraden van de galerij aan de zuidzijde) krijgt veel waardering.

3.4 Duurzaamheid

In 2016 is met de bekrachtiging van het Klimaatakkoord van Parijs de energie- en klimaattransitie in Nederland echt afgetrapt. Het kabinet voegde laat in het jaar daad bij woord door strevend naar klimaatneutraliteit in 2050 een Energieagenda op te stellen. Daarin zijn de verschillende routes uiteengezet richting 2050. Natuurlijk neemt ook Talis haar route. Wij onderschrijven het Parijse Akkoord en blijven actief bijdragen aan de transitie door kansen om het welzijn van mens, milieu en organisatie te benutten. Ook afgelopen jaar hebben wij dit onder meer gedaan door naast het reguliere (planmatige) onderhoud in Neerbosch-Oost en Hatert grootschalig te investeren in de veiligheid en energieprestaties van ruim driehonderd woningen (zie paragraaf 3.1). Deze woningen zijn klaargemaakt om de bewoners van nu en morgen te voorzien van goede woonruimte. Dit is vooral in het belang van onze huidige huurders, want zij profiteren direct van een comfortabele woning en een lagere energie-

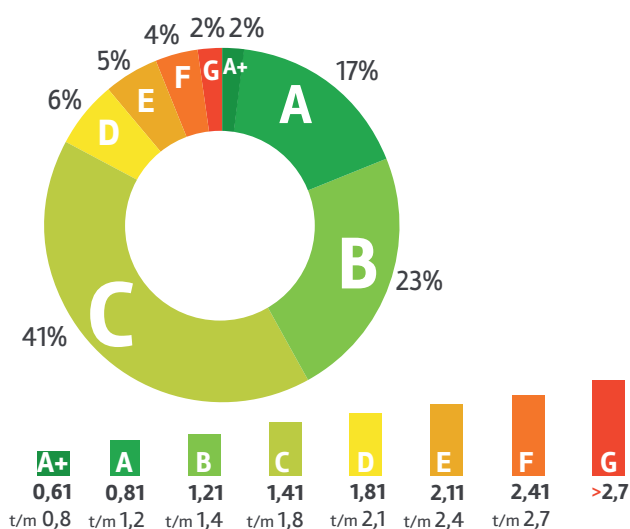
rekening. Een onderzoek naar het gasverbruik van het complex aan de Rentmeesterhof wijst uit dat er een jaar na groot onderhoud ruim vijftig procent (170.000 m³ gas) bespaard is. Voor een huurder betekent dit bij normaal verbruik een besparing van € 27 per maand. Ook ecologische woongemeenschap Iewan heeft laten weten nagenoeg geen energielasten te hebben. Zij heeft zichzelf het doel gesteld om de energierekening komend jaar helemaal naar nul te brengen.

Andere voorbeelden zijn de woonzorgcomplexen Campanula in Lent, De Vlechting in Dukenburg en Juliana in Oost. Hier hebben we geëxperimenteerd met appartementen met flexibele plattegronden. Dit jaar hebben zorgbehoevende huurders (met dementie of somatische klachten) hun intrek in deze complexen genomen. De vraag naar zware zorg is binnen deze doelgroep groot en hier hebben we in de plattegrond rekening mee gehouden. Omdat we het complex ook op lange termijn exploitabel willen houden, hebben we de mogelijkheid gecreëerd om de woningen – wanneer nodig – te transformeren naar reguliere appartementen. Zo is dit concept voor ons een voorbeeld van toekomstbestendig bouwen binnen onze eigen investeringsruimte.

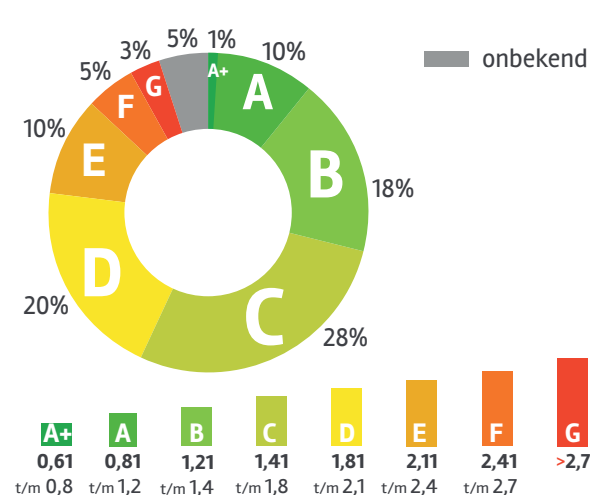
Energie-index

De energie-index (voorheen het energielabel) zegt iets over de energieprestatie van een woning. Hoe lager de energie-index, hoe energiezuiniger de woning is. We zetten ons al geruime tijd in om alle woningen energiezuinig te maken en zo de rekening voor de huurder laag te houden.

Energie-index Talis (per 31 december 2016)



Energie-index corporatiesector



3.5 Vastgoed naar type

Type waardering	Type vastgoed	Type huurobject	NIJMEGEN	WIJCHEN	Eindtotaal
Woongelegenheden	EGW	Eindwoning	61	29	90
		Hoekwoning	841	778	1.619
		Tussenwoning	2586	1538	4.124
		Twee-onder-een-kapwoning	68	277	345
		Vrijstaande woning	4	2	6
	MGW	Appartement	5177	1228	6.405
		Benedenwoning	83	102	185
		Bovenwoning	123	189	312
		Maisonnette	360		360
	Student	Appartement	30	5	35
		Kamer	37	1	38
	Zorg (extramuraal)	Aanleunwoning	10		10
		Appartement	248	115	363
		Woonzorgcomplexen	102		102
	Woongroep	Diversen	186		186
Subtotaal woongelegenheden			9.916	4.264	14.180
Bedrijfsonroerend goed	BOG	Atelier / werkruimte	1		1
		Kantoor	28		28
		Opslag / distributie	4		4
		Overig horeca	1		1
		Winkel	15		15
	MOG	Gemeenschapsgebouw	7	2	9
		Psychogeriatric (PG)	47		47
	Zorg (intramuraal)	Centrum voor verslavingszorg	1		1
		Gezinsvervangend tehuis		20	20
		Overig medisch	2		2
		Residentiële jeugdhulpverlening	21		21
		Verblijf voor verstandelijk gehandicapten		18	18
		Verzorgingstehuis		102	102
Subtotaal bedrijfsonroerend goed			127	142	269
Parkeergelegenheden	Garagebox	Berging	9	4	13
		Garage	770	80	850
	Parkeerplaats	Parkeerplaats in parkeergarage	619	184	803
		Parkeerterrein / parkeerplaats	199	43	242
		Stalling	158	116	274
Subtotaal parkeergelegenheden			1.755	427	2.182
Overig		Opstelplaatsen, antennes, etc.	25	9	34
Subtotaal overig			25	9	34
Eindtotaal			11.823	4.842	16.665

3.6 Asbest

In het pamflet ‘Laten we eindelijk normaal doen over asbest’ houden we een pleidooi voor een proportioneel asbestbeleid, om continu te zoeken naar een evenwicht tussen veiligheid, urgentie, wensen van huurder en budget, een evenwicht tussen ratio en emotie. Om de ‘ratio’ scherp in beeld te houden laten we elke twee jaar ons asbestbeleid en de uitvoering door externe experts doorlichten. In 2016 heeft deze toetsing opnieuw plaatsgevonden. Uit het rapport komt naar voren dat het bewustzijn bij de medewerkers ten aanzien van asbest hoog is, daarentegen kan de afstemming tussen onze teams verbeterd worden.

Bewust- en bekwaamheid van Talis en een aannemer zagen we terug op de vrijdagmiddag voor het pinksterweekend: een aannemer installeert in één van onze woningen in Wijchen een dakdoorvoer voor een cv-ketel. Als gevolg van het werk vallen onverwacht stukken dakbeschot in de slaapkamer en een voorkamer. In deze voorkamer staat een mooi aquarium en terrarium met schildpadden. De aannemer vermoedt een asbestbesmetting en zoekt direct contact met het asbestteam van Talis. Een medewerker van dit team gaat onmiddellijk in gesprek met de bewoners. In dit gesprek geeft hij uitleg over de risico's van asbest, waardoor de bewoners goed weten waar ze aan toe zijn. Daarnaast bepaalt de medewerker in overleg met verschillende experts dat het isoleren van de bron van het asbest de beste saneringsstrategie is. Het resultaat: de volgende dag is het huis asbestschoon, zonder veel overlast voor de bewoners en hun huisdieren.

Pleidooi voor minder asbesthysterie: 'Sanering is vaak weggegooid geld'

Hoogleraar veiligheid hekelt verbod op asbestdaken

De vondst van asbest leidt vaak tot emotionele reacties, onnodige ontruimingen en grootschalige schoonmaakoperaties. Dit terwijl de gezondheidsrisico's meestal minimaal zijn.

In de pers

‘Laten we eindelijk normaal doen over asbest’. Met deze oproep hebben we duidelijk een snaar geraakt. Op 2 juni opende De Volkskrant met ‘Pleidooi voor minder asbesthysterie, sanering is vaak weggegooid geld’. Aanleiding is de publicatie van een rapport, van een door Talis geïnitieerd onderzoek, naar redelijk asbestbeleid. We zijn veel het nieuws geweest, zowel lokaal, regionaal als nationaal (NOS, RTLnieuws, OmroepGelderland, Trouw, De Gelderlander). En dit was de bedoeling. We kunnen pas normaal doen over asbest als er normaal over gesproken wordt. En de grote media-aandacht heeft ertoe geleid dat de gesprekken die week op veel plekken in het land zijn gevoerd. Tot in de Tweede Kamer.

3.7 Andere tijden door hogere bouwkosten?

Tijdens de economische crisis konden veel projecten gunstig worden aanbesteed. Er was veel concurrentie op de markt. In 2016 hebben we die situatie zeer snel zien veranderen. De woningmarkt herstelde zich waardoor veel aannemers, onderaannemers en leveranciers inmiddels weer over veel werk beschikken. De bouwprijzen zijn daardoor snel gestegen. Het is nog de vraag welke impact dat heeft op de stichtingskosten, omdat Talis voornemens is om in nieuwe projecten overwegend kleinere woningen te bouwen (passend bij de grote vraag van één- en tweepersoonshuishoudens). Wellicht wordt de hogere prijs per m² gecompenseerd door het beperken van de m² per woning. Ook voor onderhoud kan dit een prijsopdrijvende uitwerking hebben. De inmiddels gekozen methode van Resultaatgericht Samenwerken (zie paragraaf 3.2) heeft hierop een dempend effect.

4 Leefbaarheid

Prettig wonen in een vitale en duurzame woonomgeving. De leefbaarheid vergroten en samen in de wijk kunnen wonen, is een kernopgave van onze organisatie. We verleggen het accent meer en meer naar de wijk. Vooral in die wijken waar veel van onze huurders wonen, zijn we nadrukkelijk aanwezig. Vanuit onze rol als huisvester leggen we de focus op de directe woonomgeving van onze huurders. Schoon, heel en veilig zijn hierbij de sleutelwoorden.

Daarbij zien we de eerste effecten die worden veroorzaakt door decentralisatie en bezuinigingen in de zorg. We merken een toename van mensen die extra aandacht nodig hebben en veelal gehuisvest worden in onze wijken, omdat daar de meeste goedkope woningen staan. In deze wijken zijn we nog nadrukkelijker in de wijk aanwezig en versterken we de samenwerking met belangrijke zorg- en welzijnspartners.

Bewoners van het Rentmeestercomplex, een hoveniersbedrijf en Talis-collega's aan de slag op Plantjesdag in mei. 246 woningen hebben groot onderhoud gehad en nu is het de beurt aan de tuin.



4.1 Verbinding en samenwerking

Nieuwe wet- en regelgeving is van invloed op de leefbaarheid in de wijken. Huurders doen steeds vaker een beroep op onze wijkbeheerders. We anticiperen hierop door de contacten met zorg- en welzijnspartijen te verbeteren. Door elkaar beter te leren kennen ontstaat begrip voor elkaar, zoeken wij elkaar sneller op, en maken zaken bespreekbaar zodat erger wordt voorkomen.

Op initiatief van Talis zijn het afgelopen jaar twee bijeenkomsten georganiseerd met als doel kennis- maken, samenwerking en elkaar versterken. Aan deze bijeenkomsten hebben medewerkers van corporaties, sociale wijkteams, wijkagenten en coördinatoren van de steun- en informatiepunten deelgenomen. Door deze sessies zijn de onderlinge contacten verbeterd.

Een brievenbus die uitpuilde was voor een wijkbeheerder aanleiding om contact te gaan maken met de huurder. Vervolgens is contact gezocht met het sociaal wijkteam en zijn een medewerker van het sociaal wijkteam en de wijkbeheerder samen op huisbezoek geweest. Resultaat is dat de wijkbeheerder het stokje kon overdragen en de huurder ambulante begeleiding krijgt.

Door alle veranderingen in de buitenwereld is het tegelijkertijd van belang dat onze samenwerking intern goed is georganiseerd. De wijkadviseurs sturen erop dat casuïstiek samen wordt besproken en integraal wordt aangepakt. Daarbij horen we elkaars inzichten en kunnen we van elkaar leren en elkaar ondersteunen. Door deze veranderingen worden er van onze medewerkers (met klantcontacten) andere vaardigheden gevraagd. Vaardigheden om te ontdekken of een oudere dementerend is, een huurder psychische problemen heeft, we te maken hebben met iemand die autistisch is. Als we dat weten ontstaat er een ander gesprek, omdat er meer begrip is voor de manier waarop door de huurder kan worden gereageerd. Zo is er voor onze medewerkers een training georganiseerd om deze problemen te herkennen. Hier geven we in 2017 vervolg aan.

Urban Partner (professionals in de wijk)

Het afgelopen jaar hebben wij geparticipeerd in het leertraject Urban Partner dat is opgezet door de gemeente Nijmegen. Het doel van het leertraject is een verbeterde samenwerking en een gedeeld beeld over participatie, een gezamenlijke taal en een herkenbare houding en gedrag van professionals (gemeente en partners) richting inwoners en initiatieven. Het traject Urban Partner vinden we belangrijk, omdat er een goede verbinding ontstaat met de partners in de wijken en het aansluit bij de inzet die wij de afgelopen jaren hebben geïntensiveerd. Onze bijdrage is, naast het deelnemen in het traject door de wijkbeheerder, het leveren van een actieelbegeleider. Het doel is tweeledig, namelijk betrokkenen leren met actieleren de dialoog aan te gaan en op die manier thema's in de wijk met een nieuwe blik te benaderen. Het complex Fenikshof, waar sprake is van veel vervuiling is als casus ingebracht. We hoeven hier niet meer alleen het probleem op te lossen. We doen dit gezamenlijk met de gemeente en andere partijen.

Samenwerking regieteams en sociale wijkteams

Door een goede samenwerking met regieteams en sociale wijkteams zijn dreigende ontruimingën voorkomen. Zo is een groot aantal huishoudens veel ellende bespaard gebleven. Ook het door ons ingezette traject budgetcoaching (zie paragraaf 2.3) heeft hierbij een grote rol gespeeld.

Een 87-jarige bewoonster is bijna haar woning uitgezet vanwege huur-achterstand. Door inzet van de Gemeentelijke Krediet Bank (GKB) en het inschakelen van het sociale wijkteam is dit gelukkig voorkomen. De inwonende dochter – met drankprobleem en toegang tot de betalingsrekening van de bewoner (moeder) – is begeleid naar de hulpverlening.

Het voordeel van het regieteam is dat er snel lijnen worden gelegd richting adequate hulpverlening, dat de procesregisseur toeziet op ieders rol en dat we samen optrekken en elkaar daarbij steunen en versterken. Zo is met een medewerker van het NIM Maatschappelijk werk een doorbraak tot stand gebracht tijdens een onverwachts huisbezoek bij een ouder echtpaar met jarenlange huurschulden, waarbij er sprake bleek te zijn van een gokverslaving. Tijdens zo'n gesprek zetten wij in op drang en dwang, waarbij de medewerker van het NIM inspringt op de hulpvraag.

Huisvesten kwetsbare doelgroepen en vergunninghouders

De instroom van vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen in de wijken is het afgelopen jaar toegenomen. Deze mensen komen voornamelijk in wijken met sociale huurwoningen te wonen; de wijken waar wij bezit hebben. Door intensief wijkbeheer en goede samenwerking met onze partners zorgen wij ervoor dat het woon- en leefklimaat in deze wijken stabiel blijft. Bij het toewijzen van woningen aan vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen denken wij na over vraagstukken als: kunnen we deze woningzoekende hier huisvesten zonder dat er overlast ontstaat, zijn de burens er tegen opgewassen, plaatsen we een voormalige veelpleger naast een andere ex-veelpleger met alle mogelijke consequenties, vindt er voldoende spreiding over de wijken plaats?

Door de wijkbeheerders te betrekken bij de sleuteluitgifte wordt kennis gemaakt met de nieuwe huurder en de woonbegeleider. Gegevens worden uitgewisseld en als het mis gaat heb je snel contact met elkaar. Het gaat om samenwerken, begrip hebben voor elkaar, maatwerk leveren door af te wijken van het gangbare (out of the box denken) en vooral vertrouwen hebben in elkaar.

Ook de kwetsbare huurders en vergunninghouders moeten meedoen, integreren en samen met de overige wijkbewoners iets opbouwen. Bij zorgaanbieders en vluchtelingenwerk hameren wij erop dat zij de huurder contact laten maken met de burens. De wijkbeheerders dragen hier ook toe bij door mensen in de wijk met elkaar te verbinden.

In Wijchen kenden onze wijkbeheerders – mede door het lopen van avond-rondes – een Syrische statushouder. ‘We hebben toen een gesprek met hem gehad. En daarna hem gevraagd ons te helpen als tolk bij overlastzaken of (andere) gesprekken met vergunninghouders. Doordat we hem kunnen vragen ons te helpen, zijn er al veel problemen opgelost die door de taalbarrière lastig waren. Hij doet inmiddels trouwens vrijwilligerswerk bij Vluchtelingenwerk’.

Ook hebben wij een oudere vrouw in contact gebracht met een blinde vrouw. Door het contact is de eenzaamheid van de oudere vrouw verminderd en de blinde vrouw wordt geholpen met haar wekelijkse boodschappen. De een vindt het leuk dat ze iets te doen heeft en de ander wordt ermee geholpen.



Bewoners van de Kolping wachten voor het wijkbeheerderskantoor gespannen op het verlossende woord. En met luid gejuich werd het nieuws ontvangen dat iedereen, naar tevredenheid, een nieuwbouwwoning krijgt toegewezen.

4.2 Participatie

Bewonersbegeleiding bij groot onderhoud

Afgelopen jaar hebben wij een bijdrage geleverd aan de voorbereidingen van diverse grootonderhoudsprojecten. Als er problemen zijn met bewoners (financieel of weigeren onderhoud vanwege sociale problematiek) dan gaan wij erop af. De bewonersbegeleider van de aannemer en de wijkadviseur en wijkbeheerder van Talis pakken de zorgcasussen op en betrekken indien nodig het sociale wijkteam erbij. Drie maanden na oplevering van de grootonderhoudsprojecten peilen we de tevredenheid van de bewoners onder andere op het onderdeel informatieverstrekking en begeleiding, zodat we verbeteringen kunnen aanbrengen bij volgende projecten.

In 2016 namen we het besluit om de Kolpingbuurt, onze oudste buurt in Nijmegen, ingrijpend te herstructureren. Dit besluit volgde op een interactief samenwerkingsproces met de bewoners van de buurt. Het plan voor sloop van ongeveer de helft van de woningen en renovatie van de andere helft, is samen met een brede klankbordgroep van bewoners gemaakt. Met een delegatie van de klankbordgroep is het sociaal plan geschreven en gepresenteerd aan alle bewoners. Samen kozen we voor sloop om ruimte te maken in deze buurt die nu zeer dicht bebouwd is en om woningtypes toe te kunnen voegen waar behoefte aan is bij de bewoners. In juni zijn de kavels voor de nieuwbouwwoningen toegewezen nadat iedereen zijn keuze kenbaar heeft kunnen maken. Uiteindelijk hebben 44 bewoners ervoor gekozen om de wijk te verlaten. Hiervan zijn 36 bewoners inmiddels verhuisd. De vrijgekomen woningen zijn tijdelijk verhuurd op grond van de Leegstandswet.

De fysieke herstructurering zien we als het sluitstuk van de sociale herstructurering die meer dan een decennium heeft geduurd en de Kolpingbuurt weer tot een 'normale volksbuurt' heeft gemaakt. Bij het besluit tot sloop is een sociaal plan gebruikt dat aansluit bij het recente sloop-renovatiereglement van Talis.

Bij de Muts in Wijchen hebben we ter voorbereiding op het groot onderhoud in 2017 een bewoners-projectgroep samengesteld. Toen duidelijk werd dat wij de naamborden aan de gevel gaan vernieuwen tijdens het groot onderhoud kwam vanuit hen het verzoek voor een naamswijziging. Inmiddels is er een nieuwe naam gekozen: Zuiderhoek. Ook hebben we twee ondergrondse vuilcontainers geplaatst in samenwerking met de gemeente Wijchen. De wens voor ondergrondse containers speelde al een hele tijd bij met name bij de oudere bewoners. Zij stalden hun grijze kliko's in de berging/kelder van het complex en moesten of met de lift of via een steile trap met een soort fietsrand ernaast de containers omhoog krijgen om aan de straat te zetten. Inmiddels zijn de twee ondergrondse containers tot ieders tevredenheid in gebruik.

Bewoners maken de wijk

In veel projecten denken we mee vanuit de rol van ondersteuner en niet meer als initiatiefnemer. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid en regie van huurders en partners. Een prachtig voorbeeld van een burgerinitiatief is de oplevering van wijkplaats BUUR in Brakkenstein. Dit was voorheen ontmoetingsruimte De Kanunnik, onderdeel van het woongebouw De Brackehove waar we woningen verhuren. Alleen de bewoners van het wooncomplex maakten gebruik van deze ruimte die beheerd werd door een zorgverlener. Toen deze partij de huur opzegde, stonden we voor een uitdaging. Door de transitie in de zorg richten zorgorganisaties zich steeds meer op zorg en minder op welzijn. Een nieuwe huurder was dan ook niet zomaar gevonden en de ruimte in eigen beheer nemen, was voor de bewoners geen optie. Toch wilden de bewoners hun plek waar ze koffie konden drinken of een spelletje konden spelen niet kwijt. Wel wilden ze de ruimte delen met andere mensen uit de wijk, bijvoorbeeld om een hapje te eten of te co-werken. Ook Talis zag dat er behoefte was aan

Jong en oud kan in BUUR terecht voor een hapje en drankje, een cursus, knutselen en nog veel meer.



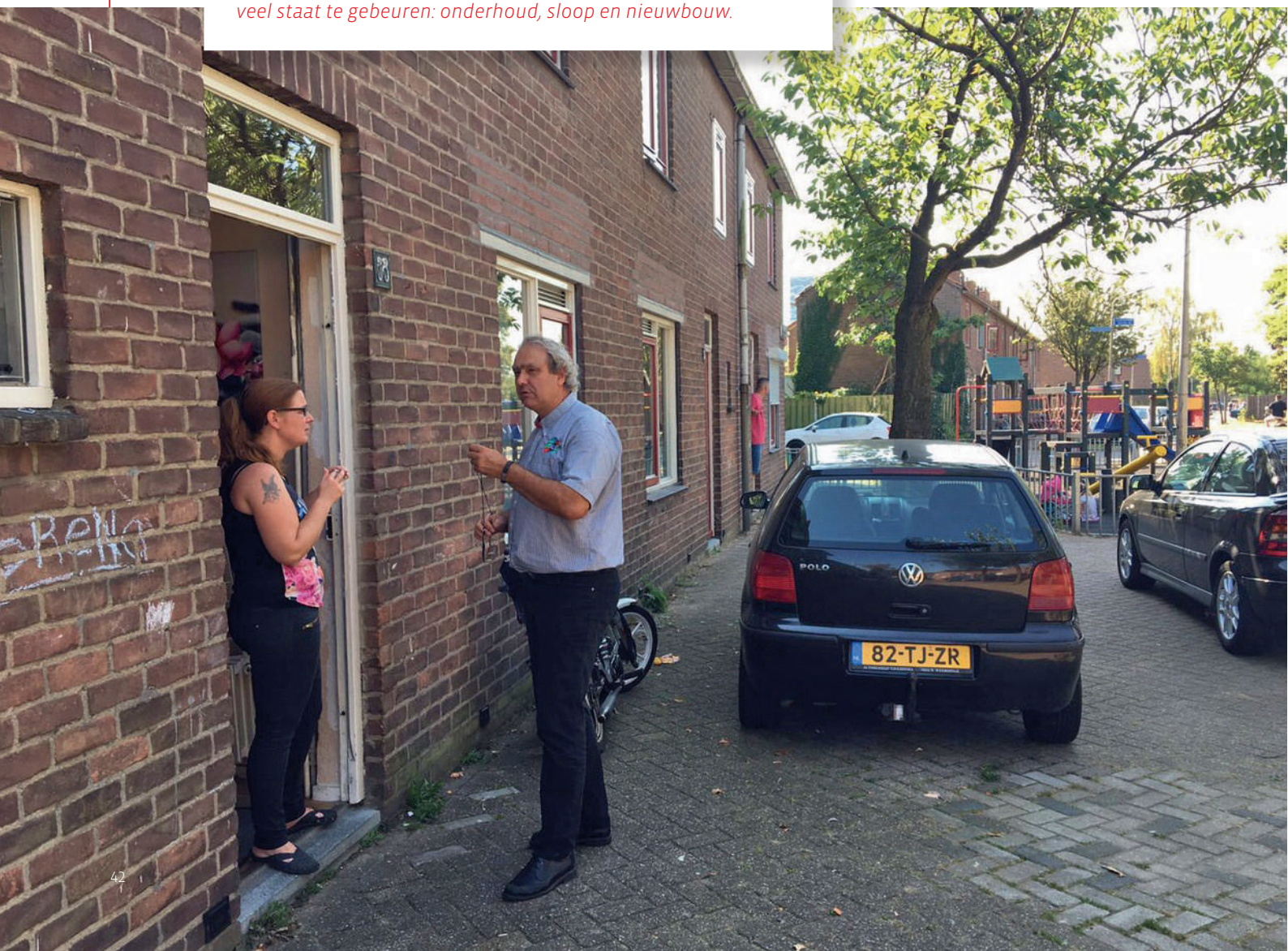
een plek voor ontmoeting in de wijk. BUUR is een ontmoetingsplek vóór en dóór de wijk Brakkenstein. Vele handen zijn ineen geslagen, schouders zijn er onder gezet en een enorme bulk doorzettingsvermogen hebben ervoor gezorgd dat wijkplaats BUUR haar deuren heeft geopend. Door samen te werken met partners, bewoners en vrijwilligers in de wijk is er een mooi resultaat bereikt.

4.3 Sociaal beheer

Zichtbaar in de wijk

De wijkbeheerders en wijkadviseurs van Talis werken veelal vanuit hun wijkbeheerderskantoren in de wijk, dicht bij onze huurders. Ze kennen veel bewoners en werken nauw samen met partners van Talis in de wijk en zijn herkenbaar op straat en makkelijk aanspreekbaar. Door decentralisatie en bezuinigen in de zorg de afgelopen jaren anticiperen we op mogelijke druk door steeds vaker aanwezig te zijn samen met andere belangrijke zorg- en welzijnspartners. Leefbaarheid heeft zich hierop in 2016 nog meer gefocust door de wijkbeheerderskantoren steeds meer multifunctioneel voor de wijk in te zetten. Zo maakt in de Kolpingbuurt een medewerker van het Werkbedrijf Rijk van Nijmegen een dag in de week gebruik van het wijkbeheerderskantoor om bewoners van de Kolpingbuurt te ondersteunen bij het vinden van werk.

De wijkbeheerder in de Kolpingbuurt in Nijmegen spreekt regelmatig met de bewoners. Helemaal nu er in die buurt nog veel staat te gebeuren: onderhoud, sloop en nieuwbouw.



Het initiatief van de wijkbeheerders om avondrondes te lopen is in 2016 nieuw leven ingeblazen. Zij lopen één keer per week met z'n tweeën 's avonds in de wijk. Regelmatig loopt iemand mee van bureau Toezicht & Handhaving. Zij zijn aanspreekbaar en spreken ook bewoners aan die zij normaal gesproken overdag niet thuis treffen.

Een wijkbeheerder kwam naar aanleiding van een ruzie tussen twee burens met een van hen in gesprek. Het probleem van overlast was snel opgelost, maar bij deze bewoonster bleek veel meer aan de hand te zijn. Hij signaleerde eenzaamheid, slechte gezondheid, een woning die erg groot was, armoede en weinig tot geen familie om op terug te vallen. Hij heeft haar geholpen bij het zoeken naar een meer passende woning. Vervolgens heeft hij vrijwilligers ingeschakeld via onze zorgpartners, zodat ze hulp had bij het verhuizen. Daarna samen met deze mevrouw naar de gemeente (Wet maatschappelijke ondersteuning) Wijchen gegaan om een scooter aan te vragen, zodat ze mobieler werd en vaker de woning uit kon. Tijdens de verhuizing heeft de wijkbeheerder contact gezocht met haar zus waarmee zij al dertig jaar geen contact meer had. Tijdens hun gesprek, in zijn bijzijn, is veel besproken en aan het einde van het gesprek werd alles vergeten en vergeven. Inmiddels hebben ze maandelijks contact.

Overlast

Naast de niet-kunners worden wij geconfronteerd met niet-willers. Bewoners die overal hun rommel neergooien, die andermans eigendommen vernielen, die geluidsoverlast veroorzaken, kortom die zich nergens iets van aantrekken. Ook met deze huurders voeren wij gesprekken; we schakelen buurtbemiddeling in, sturen brieven en starten juridische procedures om ze via een gedragsmaatregel of dreigende ontruiming te dwingen tot ander gedrag. Soms lukt dit en soms moeten we daadwerkelijk tot ontruimen over gaan. Gelukkig gebeurt dit niet vaak en als het gebeurt is er een goede afweging gemaakt met gemeente, politie en zorg- en welzijnspartijen die betrokken zijn. In 2016 hebben we drie woningen ontruimd vanwege overlast.

Schoon, heel en veilige woonomgeving

Om verloedering van een wijk of complex tegen te gaan zetten wij samen met de bewoners in op een schoon, heel en veilige woonomgeving. Zo zijn er het afgelopen jaar bij 54 eengezinswoningen in de Meijhorst (tuinenproject) huisbezoeken afgelegd samen met medewerkers van het sociaal wijkteam en bureau Toezicht. Door bewoners aan te spreken en kennis te laten maken met elkaar gingen bewoners aan de slag in hun tuinen. In 2015 zijn de bouwwerkzaamheden van de flats in de Voorstenkamp afgerond. Deze flatjes in de Voorstenkamp zijn een aandachtsgebied voor Bureau Toezicht & Handhaving omdat er vaak veel afval rondom de flats gedumpt wordt. Ook voor Talis zijn de flatjes een aandachtsgebied door het afval in de algemene ruimtes en op de galerijen. Daarom hebben we de samenwerking opgezocht en een opruimdag gehouden. Bij iedere flat zijn we deur aan deur aan gaan bellen om bewoners te betrekken. Hierdoor ontstond het gesprek dat zo belangrijk is om mensen bewust te maken.

In Zwanenveld hebben wij bij twee van de vier hoogbouwflats camera's geplaatst en de bergingsdeuren vernieuwd en voorzien van veiligheidsglas. Hierdoor zijn de bergingsgangen lichter, wat een gevoel van veiligheid geeft bij de bewoners.

5 Organisatie

In de Nijmeegse en Wijchense samenleving zijn we als sociale huisvester vaak herkenbaar aanwezig. Veel minder zichtbaar is onze interne organisatie die deze werkzaamheden faciliteert. Daarom willen we in dit hoofdstuk graag vertellen over de resultaten die we op dat vlak hebben bereikt. Over het stroomlijnen van besluitvorming om onze slagkracht te vergroten. Over het vergroten van ons kostenbewustzijn en zo nog beter middelen in te zetten. Over het maken van prestatieafspraken met de gemeenten Nijmegen, Wijchen en huurdersvereniging Accio. Over het vergroten van de huurdersparticipatie door het versterken van onze relatie met Accio. En niet in de laatste plaats door voortdurend te investeren in de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers.

5.1 Governance

Zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Dit is wat de samenleving vraagt van woningcorporaties. De wetgever draagt aan deze vraag bij met een nieuwe Woningwet die op 1 juli 2015 in werking is gegaan. Deze wet wil woningcorporaties heldere spelregels bieden voor sociale huisvesting en financiële risico's beperken. De wet bevat verschillende nieuwe onderdelen zoals het maken van prestatieafspraken met gemeentes en huurdersverenigingen, de scheiding tussen sociaal en commercieel vastgoed (DAEB/niet-DAEB-activiteiten) en het organiseren van de huurdersvertegenwoordiging. Talis is vroegtijdig begonnen met de implementatie van de wetgeving waardoor we mooi in de pas lopen met de implementatie van de verschillende onderdelen. Verderop vertellen we over onze inzet in 2016 op bijvoorbeeld de prestatieafspraken en onze huurdersvereniging Accio. Naast de nieuwe Woningwet is ook de Governancecode Woningcorporaties 2015 geïntroduceerd. Deze code weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht. Hierbij zijn voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing belangrijke thema's. Wij hebben in 2016 ons statuut en diverse reglementen aangepast in lijn met de Governancecode 2015. Daarnaast krijgen thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen via onze planning-en-controlcyclus, maar ook met training en door continu gesprek doorlopend aandacht. Dit zetten we in 2017 voort.

Bestuursmodel Talis

Talis heeft haar Governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. We werken met een raad van bestuur die bestaat uit twee bestuurders en een raad van toezicht van vijf personen. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurders en de raad van toezicht zijn vastgelegd in statuten, die verder zijn uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement werkwijze raad van toezicht. Deze documenten staan op onze website.

De raad van bestuur

- De heer W.H.C.M. (Walter) Hamers

Walter Hamers is per 1 september 2009 benoemd conform de Governancecode. De bestuursbenoeming gold voor vier jaar. Op 29 augustus 2013 is hij herbenoemd voor vier jaar op basis van een externe evaluatie van zijn bestuurlijke inzet, een en ander volgens de evaluatieopzet die bij zijn benoeming is afgesproken. Op 1 juni 2014 is bij Talis een tweehoofdige raad van bestuur ingevoerd en is hij voorzitter van de raad van bestuur geworden.

Walter Hamers heeft drie nevenfuncties:

- / voorzitter Stichting Nijmeegse Vierdaagsefeesten;
- / voorzitter Social Finance.corporatie SRR;
- / bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding BV Pensioenbedrijf zonder activiteiten.

- De heer R.P.J. (Ronald) Leushuis

Ronald Leushuis is benoemd per 1 juli 2014 tot lid van de raad van bestuur conform de Governancecode. De bestuursbenoeming geldt voor vier jaar. Hij is op januari 2012 begonnen als directeur vastgoed, daarna benoemd tot algemeen directeur en vervolgens tot lid van de raad van bestuur.

Ronald Leushuis heeft één nevenfunctie:

- / lid raad van advies JOKAN.

Hij was tot 1 december 2016 voorzitter van de raad van commissarissen van Stuurman.

In 2016 is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen bestuurders en Talis.

De beloning van beide bestuurders is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarbij heeft Talis net als vorig jaar de status van H-corporatie in de zin van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

Vanaf 1 januari 2015 wordt elke bestuurder verplicht door Aedes om binnen drie jaar voor deskundigheidsbevordering 108 PE-punten halen. Ook in 2016 hebben beide bestuurders hun deskundigheid verder bevorderd.

	PE-punten
<i>Walter Hamers</i>	
/ Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	2
/ Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	4
/ Trainingsdag ondernemingsraad Talis (SBI Formaat)	6
/ Waarden van Wonen. Toekomst van de maatschappelijke institutie (NSOB)	72
/ Voorjaarsbijeenkomst (Fuma 56)	7
/ VTW Ledenbijeenkomst 2016 (VTW)	2
/ Najaarsbijeenkomst (Fuma 56)	12
/ Opleiding Leiderschap & Post Moderne Devotie (Avicenna). Afronding februari 2017	34
Totaal	139

	PE-punten
<i>Ronald Leushuis</i>	
/ Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	4
/ Trainingsdag ondernemingsraad Talis (SBI Formaat)	6
/ Aedes Masterclass professioneel werkgeverschap (NEVI)	8
/ Bestuurdersoverleg (Vanenburg)	16
/ How to nudge (NSOB)	2
/ Masterclass (NRT0)	9
/ 24 uur sessie (PWC)	12
/ Opleiding Leiderschap & Post Moderne Devotie (Avicenna). Afronding februari 2017	34
Totaal	85

De raad van bestuur van Talis heeft het jaarverslag (bestaande uit het bestuursverslag en de jaarrekening) over 2016 ter vaststelling voorgelegd aan de raad van toezicht. De raad van bestuur heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 18 april 2017 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen van het accountantsverslag van PricewaterhouseCoopers N.V. Mede op grond van deze bevindingen stelt de raad van toezicht het jaarverslag vast. De goedkeurende accountantsverklaring is achter in het jaarverslag opgenomen.

Bestuursverklaring

De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting

Planning-en-controlcyclus

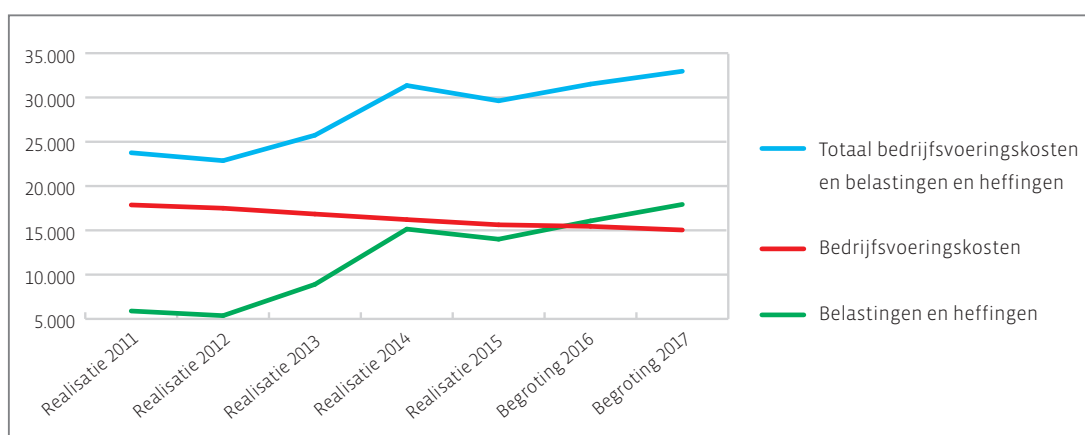
De afgelopen jaren hebben we de kwaliteit en leesbaarheid van de belangrijkste planning-en-control-producten, namelijk de begroting en jaarrekening, verbeterd. In 2016 hebben we dit voor de managementrapportage gedaan. Daarnaast hebben we stappen gezet om het proces van de jaarrekening te versnellen. Zo hebben op onderdelen al eerder (deel)controles plaatsgevonden dan in andere jaren (bedrijfswaarde, woningverkoop en marktwaarde). In 2017 gaan we door met de verbetering van de P&C-producten. De focus daarbij ligt vooral op de leesbaarheid van onze producten.

We ervaren ook een toenemende externe verantwoordingsdruk. We merken dat toezichthouders zoals de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de accountant steeds meer én hogere eisen stellen aan onze verantwoording. Deels wordt dat deze toezichthouders ook opgelegd. De accountant moet zich bijvoorbeeld houden aan de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en het accountantsprotocol. Dat zorgt voor een forse toename van de werkzaamheden.

Waar vorig jaar de dPi (prognose-verantwoording die aan het ministerie opgeleverd moet worden) circa 40 pagina's telde, moest dit jaar 170 pagina's aan gedetailleerde cijfermatige informatie worden aangeleverd.

5.2 Kostenbewustzijn

Sinds enige jaren loopt binnen Talis het programma Kostenbewustzijn. Door meer bewust te worden van onze bedrijfskosten kunnen we daar beter op sturen. We doen dat door gegevens over kosten te analyseren, te bespreken met direct betrokkenen en in breder verband te presenteren. Op deze manier verbeteren we onze bedrijfsvoering en zetten we ons maatschappelijk vermogen goed in. Deze inspanningen hebben de afgelopen jaren hun vruchten afgeworpen. Onze (beïnvloedbare) bedrijfsvoeringskosten zijn de afgelopen jaren fors gedaald met circa € 2,5 miljoen in totaal (de rode lijn in onderstaande grafiek). We hebben dit onder andere gedaan door inhuur fors terug te brengen. Dit is mogelijk gemaakt door te sturen op de inzetbaarheid en belastbaarheid van medewerkers, waardoor we met een gelijk aantal medewerkers meer projecten en activiteiten realiseren. Daarnaast zijn we er in geslaagd om flink te besparen op onze huisvestingslasten. Wel zien we dat de (niet-beïnvloedbare) kosten van belastingen en heffingen fors zijn gestegen de afgelopen jaren (de groene lijn in onderstaande grafiek).



Uit de meest recente Aedes-benchmark (die is gebaseerd op realisatiecijfers over het jaar 2015) blijkt dat we per woning eind 2015 netto bedrijfslasten hadden die € 109 hoger lagen dan het gemiddelde van de benchmark. In die netto bedrijfslasten zitten echter ook kosten zoals onze bijdrage aan de Vogelaaraanpak voor de wijk Hatert (alleen al die bijdrage scheelt in benchmarktermen circa € 40 per woning). Ook levert Talis een forse bijdrage als sociale huisvester, bijvoorbeeld waar het gaat om onderhoud, woningverbetering, nieuwbouw en om leefbaarheid. De hoogte van de netto bedrijfslasten is dus verbonden aan de maatschappelijke meerwaarde die gecreëerd wordt.

Talis ondersteunt huurders met advies, levering en montage van Wmo-voorzieningen. Toen we hier een paar jaar geleden mee begonnen, kregen we vaak boze reacties als we vertelden dat de kosten voor eigen rekening zijn. Inmiddels is maatschappelijk breed geaccepteerd dat we de kosten hiervoor niet met z'n allen meer kunnen opbrengen. Van 1 verzoek per maand zijn we naar 3 tot 5 verzoeken per week gegaan.

De technisch beheerders nemen in de woning op wat de wensen zijn en geven aan wat wij kunnen bieden en wat daarvan de kosten zijn. Er is een lijst met artikelen die we kunnen leveren. Een bewoner krijgt schriftelijk een prijsopgave, tekent voor akkoord, spullen worden besteld, en onze monteur brengt de voorziening dan op de juiste plaats aan. De huurder betaalt de kostprijs van de onderdelen en de montagetijd minus 1 uur.

We blijven vanuit het programma Kostenbewustzijn de komende jaren aandacht houden voor besparingen op de bedrijfslasten. Ten opzichte van 2015 (waar de benchmark voor de realisatiecijfers vanuit gaat) hebben we ook aanvullende besparingen gerealiseerd. Onder andere op het gebied van ict, waar we fors hebben bespaard op onze contracten. Voor 2017 verwachten we dat de netto bedrijfslasten gemiddeld € 22 per woning lager uitkomen dan het gemiddelde van de benchmark 2015. Een belangrijke ontwikkeling die we hebben ingezet voor een verdere besparing de komende periode op de netto bedrijfslasten is de toepassing van Resultaatgericht Samenwerken (RGS) in het onderhoud (zie paragraaf 3.2).

Spendanalyse

Een spendanalyse is simpel gezegd het achteraf analyseren van de kwantiteit van alle inkopen. Dit levert harde cijfers op die goed laten zien hoe de inkopen zijn opgebouwd. Door dit inzicht kunnen collega's proactief handelen en 'in control' zijn, waardoor de grip op het inkoopproces wordt verstevigd. Op basis van de uitkomsten van de spendanalyse zijn diverse processen en uitgaven nader bekeken. Te denken valt aan het analyseren van de hoeveelheid facturen die wij binnenkrijgen en hoe dit verminderd kan worden.

We hebben in 2016 een aantal efficiencyverbeteringen doorgevoerd waardoor we over 2016 in totaal 12.000 facturen hebben binnengekregen. Nog steeds veel, maar toch een significante besparing van 15% ten opzichte van een jaar eerder. We hebben dit onder andere bereikt door leveranciers te vragen meerdere bestelnummers op één factuur door te belasten.

Een ander voorbeeld is het doorlichten van de verzekeringsportefeuille waarbij we zowel hebben gekeken naar de inhoud als de kosten. Dit heeft niet tot een kostenbesparing geleid, maar wel duidelijk gemaakt dat wij zowel inhoudelijk als financieel dat thema goed op orde hebben. Dat zien we gelukkig vaker als we op een thema inzoomen.

Roadshow & kostenbewustzijnbord

De uitkomsten van de verschillende kostenanalyses hebben we gebruikt voor een quiz waarmee we alle teams hebben bezocht: de roadshow. De cijfers kwamen tot leven en leverden goede gesprekken op. Hierdoor hebben we organisatiebreed mensen aan het nadenken gezet over kosten. Veel medewerkers hadden tijdens de roadshow ideeën over het bewuster omgaan met onze kosten. Deze en andere ideeën hebben medewerkers op het kostenbewustzijnbord gehangen waarna uitvoering volgt.

5.3 Benchmarking en benchlearning

Benchmarking is een moment van bespiegeling (kijken naar onszelf) en vergelijking (kijken naar anderen). Wij doen dat aan de hand van verschillende jaarlijkse benchmarks (waarbij de belangrijkste de Aedes-benchmark is) en door uitwisseling van informatie met andere woningcorporaties. Benchmarking en benchlearning vormt daarbij een onderdeel van het programma Kostenbewustzijn (zie paragraaf 5.2).

Aedes-benchmark

De uitkomsten van de laatste Aedes-benchmark hebben we in breed verband besproken met bestuur en management. De bewustwording van resultaten en kosten in relatie tot het ingezette beleid en de gemaakte keuzes wordt door benchmarking groter. Je kunt zien welk effect een bepaalde beleidskeuze heeft en hier het gesprek met elkaar over voeren. Samen met zeven andere corporaties uit de regio en een extern bureau hebben we in 2016 gewerkt aan de vergelijkbaarheid van elkaars gegevens. Dit is een belangrijke stap om de komende jaren van elkaar te kunnen leren. Met de uitkomsten van de benchmark die eind 2016 is verschenen gaan we in 2017 intern en met de andere corporaties aan de slag.

Uitwisseling

Over verschillende onderwerpen hebben we ervaringen en informatie uitgewisseld met andere corporaties. Een voorbeeld daarvan is het bezoek aan een collega-woningcorporatie om te kijken hoe het inkoopproces daar is georganiseerd. Een ander voorbeeld is de driemaandelijke kennisuitwisseling met de corporaties die hetzelfde computersysteem gebruiken als Talis. Of de presentatie en uitleg die wij andere corporaties en bedrijven hebben gegeven over hoe wij intern de Dag van de Mobiliteit hebben georganiseerd. In 2017 gaan we met dit soort uitwisseling door en lopen verschillende medewerkers bijvoorbeeld een aantal dagen mee bij andere corporaties om zo over en weer van elkaar te kunnen leren.

5.4 Klanttevredenheid

Voorheen liet Talis door USP iedere twee jaar een algemeen klanttevredenheidsonderzoek uitvoeren. In 2016 zijn we echter tot het inzicht gekomen dat de bestaande opzet van het onderzoek niet meer aansluit bij de werkwijze van Talis en onze kerntaken. Voor ons belangrijke onderwerpen als betaalbaarheid en duurzaamheid kwamen bijvoorbeeld onvoldoende terug in de bestaande onderzoeksoptzet. Ook hebben wij de behoefte om het klanttevredenheidsonderzoek niet meer als losstaand onderzoek uit te voeren, maar beter aan te laten sluiten op Continu Monitor en de Aedes-benchmark. Daarom gaan we in 2017 naar een nieuwe opzet om klanttevredenheid te meten.

Wel zijn wij de klanttevredenheid op onze belangrijkste processen blijven meten. Onderzoeksbureau USP interviewt maandelijks bijna 100 huurders. Dit noemen we de Continu Monitor. Onze huurders wordt gevraagd naar hun mening over het proces rondom het huren van een woning (nieuwe huurders), het proces van de afhandeling van reparatieverzoeken en het proces met betrekking tot het beëindigen van de huurovereenkomst (vertrokken huurders).

Prestatieveld huurdersoordeel	2016	2015	B
Nieuwe huurders	6,8	7,5	C
Huurders met reparatieverzoek	7,4	7,4	B
Vertrokken huurders	7,5	7,2	B

Omgaan met klachten

We doen ons best om goede dienstverlening en kwaliteit te leveren. En toch zijn er soms klachten. Met klachten kunnen onze 14.000 huurders in de eerste plaats terecht bij Talis. Als de huurder vindt dat de behandeling van een klacht via onze interne procedure niet tot een bevredigende oplossing heeft geleid, kan hij/zij naar de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen. Daarnaast kan een huurder ook naar deze commissie stappen als het antwoord van Talis niet tot een bevredigende oplossing heeft geleid.

In totaal zijn er in 2016 52 klachten ingediend, 36 bij ons en 16 bij de Klachtencommissie.

Klachten bij Talis

Alle 36 ingediende klachten bij Talis zijn door ons in overleg met de klant naar tevredenheid afgehandeld.

De klant was het niet eens met de manier waarop een medewerker heeft geacteerd	31%
De klant had een klacht over de woning	25%
De klant was het niet eens met het beleid van Talis	17%
De klant had een klacht over overlast, verhuur of verzekeringen	27%

Klachtencommissie

Als Talis en de huurder er samen niet uitkomen, kan de huurder naar de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen (KWCN). In 2016 behandelde de KWCN 16 klachten over Talis, eentje meer dan in 2015.

Meer dan de helft van de klachten ging over een door Talis vastgestelde procedure. Een voorbeeld hiervan is de vraag van een huurder naar een kostenvergoeding voor schoonmaakwerk dat de huurder zelf gedaan heeft. De huurder was het er niet mee eens dat wij deze vergoeding niet wilden geven en ging naar de Klachtencommissie. Vervolgens is de klacht in onderling overleg tussen de huurder en ons naar tevredenheid opgelost. Een derde van de klachten betrof individueel woningonderhoud.

(Gedeeltelijk) gegrond verklaard door de Klachtencommissie	5
Ongegrond verklaard door de Klachtencommissie	5
Niet-ontvankelijk verklaard door de Klachtencommissie	1
Niet in behandeling genomen door de Klachtencommissie	2
In onderling overleg tussen Talis en de huurder opgelost	3

In het eigen jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen wordt uitgebreid verslag gedaan van haar werkzaamheden en de geschillen in 2016.

5.5 Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersverenigingen zijn steeds meer met elkaar in gesprek. Dit is de essentie van de nieuwe Woningwet. Corporaties maken met hun huurdersorganisatie en met de gemeente jaarlijks afspraken op basis van een 'bod' dat de corporatie doet op de woonvisie van de gemeente. In het bod staan bijvoorbeeld de plannen van Talis voor nieuwbouw en groot onderhoud. Voor 2016 zijn in overleg met de gemeenten Nijmegen en Wijchen geen prestatieafspraken gemaakt, mede omdat de nieuwe woonvisies van de gemeenten nog niet gereed waren. We zijn wel aan de slag gegaan om prestatieafspraken voor 2017 te maken op basis van ons bod voor 2017.



Johan Noppe (Portaal), wethouder Bert Velthuis (gemeente Nijmegen), David Borger (Talis) en Max van den Berg (huurdersvereniging de Klink) nemen de Stookjerijktrofee in ontvangst. De Nijmeegse prestatieafspraken zijn zo groen omdat daar de energiedoelstellingen voor 2020 het meest ambitieus zijn, de stad en haar corporaties een duidelijke visie hebben op een energieneutrale huurvoorraad, de betrokkenheid van huurders in het overleg met corporatie en gemeente zo goed geregeld is, en omdat het bijhouden (monitoring) van de voortgang prima geregeld is.

Talis heeft haar bod de eerste helft van 2016 gedaan aan de gemeente Nijmegen, de gemeente Wijchen en aan huurdersvereniging Accio. Vervolgens zijn in de tweede helft van 2016 prestatieafspraken met beide gemeenten en Accio gemaakt voor 2017. Eind december zijn de prestatieafspraken getekend. In de prestatieafspraken staan onder andere ook afspraken over duurzaamheid. Nijmegen (huurders, woningcorporaties en de gemeente) heeft hiermee de Stookjerijktrofee 2016 gewonnen voor de meest groene prestatieafspraken.

Woningcorporaties mogen slechts in één woningmarktregio investeren in vastgoed (nieuwbouw, renovatie, herstructurering). Voor collegacorporaties Portaal, De Kernen en Mooiland betekent dit dat zij niet mogen investeren in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De corporaties hebben hiervoor bij de minister ontheffing gevraagd.

Wij zijn met Portaal in gesprek om eventueel de nieuwbouwopgave van Portaal in de Waalsprong over te nemen als Portaal geen ontheffing krijgt van de minister. Ook is er gesprek tussen Talis en De Kernen die bezit heeft in Wijchen. De Kernen wil met name in enkele kleine kernen van Wijchen zoals Bergharen nog wat woningen toevoegen voor ouderen en jongeren. We hebben de intentie uitgesproken om voor beide gemeenten de opgaven naar vermogen in te vullen. Accio heeft zich in 2016



*Het oprichtingsbestuur van Accio met links onderaan voorzitter Riek Janssen.
‘We willen dat huurders aan het roer blijven staan en ook echt inspraak hebben
in belangrijke besluiten’.*

volop ingezet in het proces van biedingen en prestatieafspraken waarbij vooral de thema's betaalbaarheid en huurbeleid hun aandacht heeft. Wij waarderen de inzet van Accio zeer. In 2017 worden de prestatieafspraken voor 2018 geactualiseerd en vernieuwd. Parallel daaraan worden gemaakte afspraken voor 2017 uitgevoerd en begin 2018 geëvalueerd.

5.6 Huurdersvereniging Accio

Onze huurdersvereniging Accio heeft een druk jaar achter de rug. Eind 2015 liet de minister weten dat huurdersplatform Accio niet voldeed aan de eisen van de Woningwet om een formele huurdersvertegenwoordiging te zijn. Daarop hebben we samen met Accio intensief verkend wat de mogelijkheden waren om het platform Accio om te vormen tot een formele huurdersvertegenwoordiging. Dit leidde tot de oprichting van huurdersvereniging Accio waarvan de statuten in de zomer van 2016 getekend zijn. Het oprichtingsbestuur heeft samen met Talis een wervingsactie opgezet. Binnen een half jaar waren er 1600 leden.

Op 26 november was de eerste algemene ledenvergadering (ALV) van Accio. Met een hoge opkomst van ruim 160 mensen was het bestuur van Accio dik tevreden. Tijdens de ALV is het 'oprichtingsbestuur' afgetreden en is het nieuwe bestuur door de leden gekozen. Onderwerpen als het werkplan Accio in 2017 en meedoen in themagroepen zijn besproken. In 2017 ligt de focus vooral op het verder vormgeven van de huurdersvereniging en het contact met de achterban. Het bestuur wordt hierin ondersteund door adviesbureau Atrivé.



Tijdens de huurdersbijeenkomsten – die we samen met onze huurdersvereniging Accio hebben georganiseerd – hebben we deze beeldende toelichting gebruikt. Deze laat zien waar we voor staan, mee bezig zijn en wat we tijdens die bijeenkomsten met huurders gingen bespreken.

Accio en Talis hebben in oktober samen huurdersbijeenkomsten georganiseerd in Nijmegen en Wijchen. De belangstelling was groot. In verschillende rondes hebben huurders, bestuursleden van Accio en medewerkers en bestuurders van Talis met elkaar gesproken over onderwerpen als huurdersparticipatie, huurbeleid, zelf aangebrachte voorzieningen en doorstroming. Ons huurbeleid en de prestatieafspraken staan natuurlijk ook in 2017 op de agenda.

5.7 Duurzame inzetbaarheid medewerkers

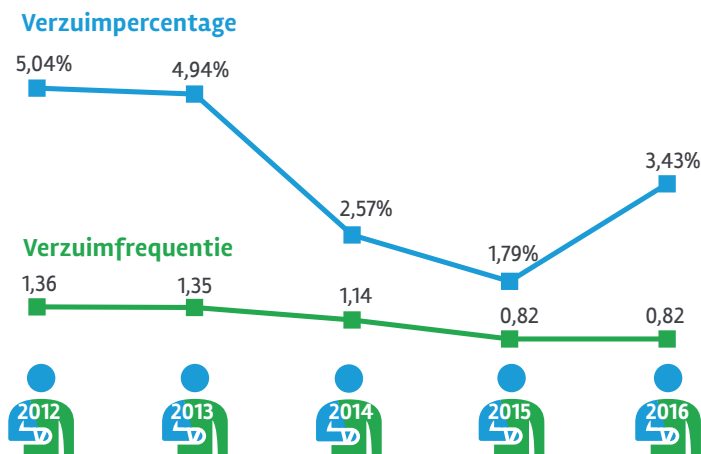
Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers 'duurzaam inzetbaar' zijn. Talis zet in op een integrale benadering van het thema duurzame inzetbaarheid. Ons strategisch personeelsbeleid is gebaseerd op de pijlers gezondheid, vakbekwaamheid (kennis en vaardigheden), motivatie en werksituatie. We zien deze pijlers terug in het verzuimbeleid, de wijziging van de gesprekscyclus, het verbeteren van de arbeidsomstandigheden (RI&E), de werkvermogensmonitor, het management-ontwikkeltraject en de Dag van de Mobiliteit. De inzet op preventie van verzuim en de verbetering van het werkvermogen wordt ook in 2017 voortgezet. We blijven streven naar gemotiveerde, productieve medewerkers die op een gezonde manier de werkzaamheden uitvoeren en kunnen uitvoeren.

De arbeidsmobiliteit van onze medewerkers speelt een grote rol. De flexibiliteit in rollen die tegenwoordig wordt verwacht en de continue veranderingen in de woningsector vragen om een goede interne en externe arbeidsmarktpositie. Kortom, medewerkers met een werkvermogen waarbij de individuele kennis en vaardigheden en de eisen die het werk nu en in de nabije toekomst stelt, in balans zijn. Continue aandacht voor het werkvermogen en de inzetbaarheid van onze medewerkers is nodig.

Verzuimcijfers Talis

De verzuimfrequentie in 2016 is op het lage niveau van 2015 gebleven. Deze frequentie, het gemiddelde aantal ziekmeldingen per medewerker per jaar, is dé belangrijkste indicator voor de verzuimcultuur en het werkvermogen van de medewerkers.

Het kalenderjaar 2016 is afgesloten met een gemiddeld verzuimpercentage (het aantal verzuimde kalenderdagen gedeeld door de personeelsomvang, vermenigvuldigd met aantal kalenderdagen) dat hoger is dan het jaar daarvoor. Deze stijging kunnen we verklaren door langdurig verzuim bij enkele medewerkers. We hebben gekeken wat de oorzaak daarvan is en concluderen dat de oorzaak niet in werk gerelateerde factoren lag. Desondanks houden we de ontwikkeling van het verzuim in 2017 scherp in het oog.



Ondanks de toename van het gemiddelde verzuimpercentage, ligt deze onder het landelijk gemiddelde voor organisaties in de niet-commerciële sector. Het laagste verzuim zien we in sectoren waarin vooral jonge medewerkers werkzaam zijn. Talis kan, kijkend naar de gemiddelde leeftijd van onze medewerkers (ruim 45 jaar), stellen dat de effecten van het strategisch personeelsbeleid en de blijvende inzet op duurzame inzetbaarheid gunstig zijn op het werkvermogen van de medewerkers.

Binnen ons strategisch personeelsbeleid verschuift de focus in 2017 naar 'leren en ontwikkelen' en de bundeling van de kennis en krachten van de woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. De inzet is om medewerkers te inspireren en te 'verleiden' om aan de slag te gaan met hun loopbaan waardoor beweging in de regio op gang komt. Natuurlijk ook om een optimale inzet van de talenten in en voor de sector en regio te realiseren via een uitwisseling van kennis, projecten, vacatures en kandidaten.

Voormalig Talis-beleidsmedewerker: 'Nadat ik mijn studie had afgerond ging ik op zoek naar een baan. Maar... dit bleek in mijn werkveld niet zo makkelijk. De functie van junior beleidsmedewerker bij Talis kwam voor mij op het juiste moment. Tijdens dit traineeship kon ik kriskras door de organisatie bewegen waardoor ik de organisatie en het werkveld van de woningcorporatie goed leerde kennen. Ik kreeg bij Talis meteen veel verantwoordelijkheden en vertrouwen. Als starter wil je dolgraag laten zien wat je kunt en omdat ik de ruimte kreeg kon ik ook laten zien wat ik in mijn mars heb. Je bouwt natuurlijk in korte tijd ook een belangrijk netwerk op binnen de sector. Dus ben ik me extern gaan oriënteren. Zo kwam de functie van gebiedsregisseur bij Mooiland voorbij. Een droomfunctie voor mij. Ondanks dat ik jong en relatief onervaren was, mijn concurrenten ouder waren en beschikten over meer werkervaring, koos Mooiland toch voor mij.'

Integriteit

Talis beschikt via het GIMD – ‘de specialist voor bedrijfsmaatschappelijk werk’ – over een vertrouwenspersoon voor het onderwerp ongewenst gedrag. In 2016 zijn geen meldingen gedaan van ongewenst gedrag bij deze externe vertrouwenspersoon. Het onderwerp ‘meldingen van vermoede misstanden bij Talis’ is belegd bij het CAOP (Centrum voor arbeidsverhoudingen bij overheidspersoneel). Het CAOP fungeert vanaf 2010 als loket en secretariaat voor meldingen van vermoede misstanden. Het CAOP heeft in 2016 geen meldingen ontvangen vanuit of over Talis. Ook is er geen beroep gedaan op het secretariaat.

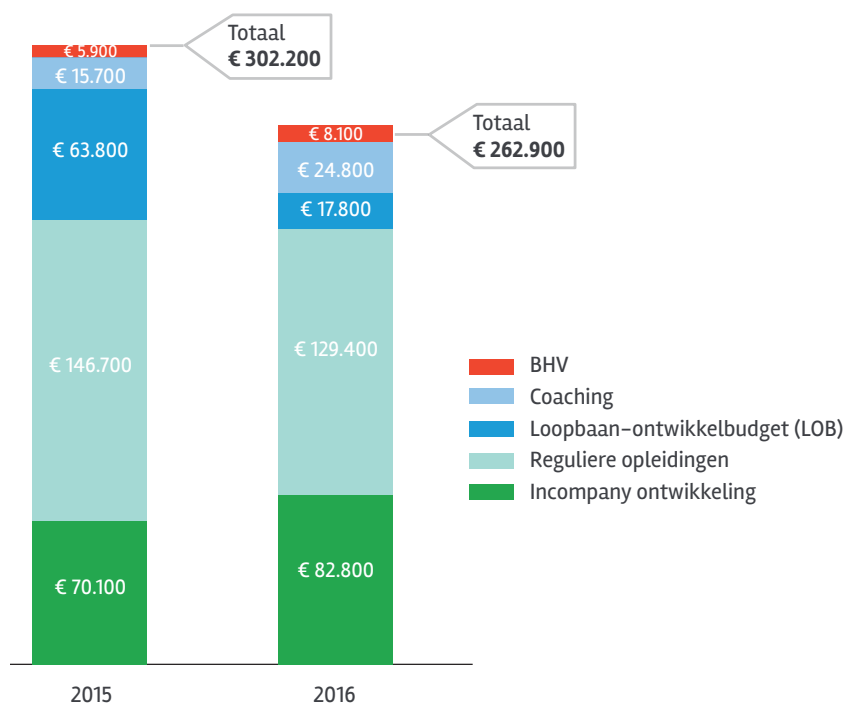
Personeel: kengetallen

Organisatie-kengetallen	2016	2015
Aantal fte's (begroot)*	151,28	152,53
Mannen	49%	47%
Vrouwen	51%	53%
In deeltijd	43%	43%
Gemiddelde leeftijd	46,4	45,3
Gemiddelde lengte dienstverband	9,4	9,6
Uit dienst getreden	16 (10%)	16 (10%)

* Het begrote aantal fte's in 2015 is de zogenoemde ‘kernbezetting’. Afgesproken is dat dit het formatieplafond van Talis is.

Ontwikkel- en opleidingskosten

In 2016 was 5,2% van de brutoloonsum begroot voor ontwikkel- en opleidingskosten (inclusief 1,2% voor teambuilding). Van dit budget is 75% ook daadwerkelijk uitgegeven. Ten opzichte van vorig jaar is per medewerker € 168,- minder besteed. We zien een flinke afname in de besteding van het individuele loopbaan-ontwikkelbudget (LOB) van medewerkers. In 2015 is nagenoeg door alle medewerkers met LOB geïnvesteerd in e-learning. Dit zijn eenmalige uitgaven geweest.



Er is veel aandacht voor verbetering van de vakbekwaamheid van onze medewerkers, één van de vier pijlers waarop het strategisch personeelsbeleid van Talis is gebaseerd. Hierbij is in 2016 de trend doorgezet van het traditionele leren naar een mix van leermiddelen met juist ook het praktijkleren door te doen en te ervaren op de werkvloer. Voortdurend blijven leren in een continu veranderende omgeving, als onderdeel van onze bedrijfscultuur, is een logisch vervolg op het talentgerichte resultaat- en ontwikkelgesprek. Leren van elkaar en met elkaar, zowel in de eigen organisatie als in andere organisaties in de regio.

Dag van de Mobiliteit

De Dag van de Mobiliteit was ook in 2016 een groot succes. Een jaarlijks terugkerende uitwisseling van medewerkers van lokale bedrijven en organisaties om in elkaars keuken te kijken, en inspiratie, ideeën en leerervaringen op te doen.

Een van de deelnemers die een dag bij Talis meeliep: 'Ik kreeg een zeer gunstige indruk van jullie organisatie. De uitstraling van zowel de kantoorruimte als van de medewerkers was fris, open, professioneel en transparant. Het team van Talis gelooft mijns inziens oprecht in het gemeenschappelijke doel. Waaraan ze allen vanuit hun eigen disciplines samenwerken. Ik merkte her en der zeker ook trots op Talis. Dat heb ik in sommige organisaties wel anders meegemaakt ;-)

Bewonderenswaardig hoe Talis een (softe) sociale doelstelling weet te realiseren, op een zakelijke en professionele wijze. En dat dan ook nog met een relatief klein team. Chapeau!

5.8 Ondernemingsraad

Ook in 2016 was er een sfeer die recht doet aan de intentie van de Wet op de ondernemingsraden: het op de hoogte zijn, meedenken en meepraten over de ontwikkelingen in de organisatie vóór de formele besluitvorming.

Vergaderingen

De ondernemingsraad (OR) heeft zes keer zelf vergaderd en zes overlegvergaderingen met de bestuurder gehad. De OR heeft zoals gebruikelijk twee keer overleg gevoerd met de raad van bestuur waar twee leden van de raad van toezicht bij aanwezig waren. Tijdens deze vergaderingen wordt gezamenlijk een half jaar teruggeblikt en een half jaar vooruitgekeken. De OR heeft een keer overlegd met de bedrijfsarts.

Aanvragen en verzoeken

Deze adviesaanvragen zijn in 2016 voorgelegd aan de OR. Er is positief op geadviseerd.

- / positionering VvE-beheer;
- / organieke herpositionering projectleiders leefbaarheid.

De OR is gevraagd instemming te verlenen aan deze verzoeken. Er is instemming gegeven.

- / klachtenregeling ongewenste omgangsvormen (deze kwam nog uit 2015);
- / actualisering regeling 'bijzondere gebeurtenissen';
- / verlofregeling sleutelfunctionarissen 2017.



De leden van de ondernemingsraad, eind 2016.

Ook heeft de OR in 2016 een initiatiefvoorstel ingediend. Aan het begin van het jaar bleek namelijk dat de meeste collega's niet blij waren met het afschaffen van de collectieve vrije dagen (zoals besloten in 2015). Dit was natuurlijk aanleiding voor de OR om echt actie te ondernemen. Het is regelmatig besproken met het bestuur, binnen teams, binnen de OR, richting het hele personeel etc. Als we het bijvoorbeeld hebben over minimale bezetting: bedoelen we dat dan per team of Talis-breed? Wat betekent dit voor het werk in jouw team? Wat als je verplicht wordt te werken op deze specifieke dagen? De meningen bleken verdeeld. De gesprekken in de organisatie liepen eind 2016 nog, dus het uiteindelijke advies van de OR aan de raad van bestuur over het wel of niet aanwijzen van collectieve vrije dagen is doorgeschoven naar 2017.

Naast de officiële adviesaanvragen en instemmingsverzoeken, zijn gedurende het jaar ook andere zaken besproken. Zoals de visitatie, splitsing DAEB/niet-DAEB, strategisch vastgoedbeleid en klimaatbeheer.

Verkiezingen

In 2016 waren twee leden reglementair aftredend en is een lid voortijdig afgetreden. In totaal waren er dus drie vacatures in de OR. Naast de twee aftredende leden hebben zich nog twee medewerkers verkiesbaar gesteld. Er konden dus weer verkiezingen worden georganiseerd. Deze vonden plaats in december en waren door de zeer hoge opkomst een groot succes. Het blijft wel jammer dat niet alle teams van Talis in de OR vertegenwoordigd zijn. Daar gaat de OR haar best voor doen zodra er een vacante plek komt.

6

Financieel beleid en beheer

Het jaar stond voor een groot deel in het teken van de implementatie van de nieuwe Woningwet. Op financieel gebied was dit onder andere door de introductie van het Reglement financieel beleid en beheer, waardering op marktwaarde volgens de full-versie van het handboek en de scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten. Ook is de ingezette efficiëncyslag om te komen tot een besparing van de beheerlasten voortgezet. De financiële resultaten van 2016 en de meerjarenprognose geven een positief beeld van de financiële positie van Talis. De financiële ratio's blijven binnen de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties. Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging, wat van belang is om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op het bereikte bedrijfsresultaat, onze huidige en verwachte financiële positie en daaraan verwante onderwerpen.

6.1 Bedrijfsresultaat

We sluiten het boekjaar 2016 af met een positief jaarresultaat van circa € 26,2 miljoen (2015 positief € 103,8 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2016	Begroting 2016	Jaarrekening 2015
Bedrijfsopbrengsten	100.700	101.274	96.094
Bedrijfslasten	-107.737	-85.779	-72.628
Bedrijfsresultaat	-7.037	15.495	23.466
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	36.198	39.222	98.005
Financiële baten en lasten	-15.535	-15.714	-15.454
Jaarresultaat voor belastingen	13.626	39.003	106.017
Belastingen	12.540	-	-2.181
Resultaat deelnemingen	-	-	-
Jaarresultaat na belastingen	26.166	39.003	103.836

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Het jaarresultaat zoals verantwoord in de winst-en-verliesrekening kent een aantal mutaties welke geen effect hebben op de kasstromen. Het betreft de waardering van de vastgoedportefeuille, de woningverkoop, de onrendabele investeringen en de effecten voor de belasting latenties. Als deze

mutaties buiten beschouwing gelaten worden dan geeft dit inzicht in het resultaat uit normale bedrijfsvoering. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een batig saldo van € 27,4 miljoen (2015: € 28,5 miljoen batig), zie onderstaande tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2016	Jaarrekening 2015	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkoop)	98.736	95.352	3.384
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen)	-55.844	-51.426	-4.418
Financiële baten en lasten	-15.535	-15.454	-81
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	27.357	28.472	-1.115

Het negatieve verschil ad € 1,1 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2016 ten opzichte van 2015, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Gerealiseerde bedrijfsresultaat (bedragen in € 1.000) + = voordelig verschil; - = nadelig verschil	Realisatie 2016 t.o.v. 2015
Huuropbrengsten (algemene huurverhoging en oplevering nieuwbouw)	+2.921
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	+650
Overige effecten	-187
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>3.384</i>
Hogere onderhoudskosten	-4.884
Toename zakelijke lasten en heffingen	-1.055
Lagere beheerkosten	+1.149
Lagere leefbaarheidsuitgaven	+736
Overige effecten	-364
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>-4.418</i>
Rente baten en lasten	-81
Totaal	-1.115

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2016 € 12,8 miljoen lager uit. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door onrendabele investeringen waarvan de besluitvorming een andere timing kent dan waar in de begroting rekening mee werd gehouden. Daarnaast is in de begroting geen rekening gehouden met de belastinglatenties en acute belastingplicht ad € 12,5 miljoen.

6.2 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Talis heeft de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. De waardering van het vastgoed kent vele aannames die gestoeld zijn op historie of verwachtingen. In deze paragraaf is de betekenis van die aannames, en mogelijke veranderingen hierin, inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet, mutatiegraad, exit yield en leegwaarde ontwikkeling de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2016. Een aanpassing van 1% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van bijna € 127 miljoen in de waardering tot gevolg. Dit leidt tot andere uitkomsten ten aanzien van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2016 zoals de loan to value. De beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's blijft desondanks positief. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

De gevoeligheidsanalyse is als volgt samengesteld:

Gevoeligheidsanalyse (bedragen x € 1.000)					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2016	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door exploiteren/uitponen)	+ 8,27% + 8,41%	-/- 1,00%	-46.099	-/- 3,10%
2	Exit yield (door exploiteren/uitponen)	+ 6,96% + 6,71%	+ 1,00%	-45.291	-/- 3,05%
3	Disconteringsvoet (door exploiteren/uitponen)	+ 6,33% + 6,70%	+ 1,00%	-126.841	-/- 8,54%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 2,28%	-/- 1,00%	-51.693	-/- 3,48%
5	Huurverhoging boven inflatie			-4.034	-/- 0,27%
	– jaar 1	+ 1,20%	-/- 0,50%		
	– jaar 2	+ 0,80%	-/- 0,40%		
	– jaar 3	+ 0,40%	+ 0,00%		
	– vanaf jaar 4	+ 0,00%	+ 0,00%		
6	Verhuurderheffing	Conform tarief	+ 10,00%	-10.203	-/- 0,69%

6.3 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

In het jaarverslag wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld te weten marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht en er wordt een beschouwing gegeven van de onderlinge verschillen.

Marktwaarde in verhuurde staat

Vanaf het verslagjaar 2012 hanteert Talis de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de toekomstige geprognosticeerde exploitatie opbrengsten en -lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde.

Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde. De discontovoeten waartegen de kasstromen contant worden gemaakt verschillen eveneens. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid zoals het huur-, verkoop, onderhoud- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Kasstromen

Op basis van de hiervoor beschreven verschillen ziet de samenstelling van de marktwaarde en bedrijfswaarde er als volgt uit:

Samenstelling marktwaarde en bedrijfswaarde (bedragen x € 1.000)		
Categorie	Contante waarde kasstromen marktwaarde	Contante waarde kasstromen bedrijfswaarde
Huuropbrengsten	715.840	1.485.743
Verkopen	726.424	66.942
Overige opbrengsten	-	14.404
<i>Totaal inkomsten</i>	<i>1.442.264</i>	<i>1.567.089</i>
Onderhoud en verbeteringen	108.659	356.721
Directe lasten	124.188	277.113
Indirecte lasten	44.895	198.697
<i>Totaal uitgaven</i>	<i>277.741</i>	<i>832.531</i>
Restwaarde	364.000	79.362
Waarde	1.528.522¹	813.920

¹ Bedrag wijkt af van de balanswaardering met € 21,4 miljoen omdat in de balanswaardering rekening is gehouden met een voorziening onrendabele investeringen en een afwijkende waarderingsmethode van een aantal complexen.

Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de zogenaamde leegwaarde – de marktwaarde in onverhuurde staat – een veel gebruikte waarderingsmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten.

Van de waarden kan het volgende overzicht worden gegeven:

Waarden x € 1.000	Per 31 december 2016		Per 31 december 2015	
	Totaal	Gemiddeld per woning	Totaal	Gemiddeld per woning
Marktwaarde in verhuurde staat	1.549.968	96	1.476.354	94
Bedrijfswaarde	813.920	50	841.336	53
Leegwaarde	2.012.502	124	1.944.020	124

De marktwaarde in verhuurde staat is 77% van de leegwaarde. De bedrijfswaarde is 40% van de leegwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde wordt in feite veroorzaakt door de contractuele beklemming die rust op de (verhuurde) woningen.

De gehanteerde waarderingsgrondslag is wel bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 1.084 miljoen en de solvabiliteit 65%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van bedrijfswaarde bedraagt het eigen vermogen € 348 miljoen en de solvabiliteit 38%.

6.4 Financieel meerjarenbeeld

In december 2016 is de begroting voor 2017 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2018 tot en met 2021. In de begroting zetten we het in 2015 aangepaste huurbeleid voort, investeren we opnieuw een aanzienlijk bedrag in groot onderhoud en nieuwbouw en hebben we het nieuwe strategische vastgoedbeleid uitgewerkt. Uit de begroting en de meerjarenprognose blijkt dat de financiële positie van Talis gezond is.

Bij het samenstellen van de begroting is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting. De scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten is verwerkt en de winst- en verliesrekening is via het functionele model opgenomen. Ook waardeert Talis al sinds enkele jaren op marktwaarde. Dit vormt dan ook de basis van het opgestelde meerjarenbeeld.

In onze meerjarenprognose rekenen we met een oplopende prijsinflatie van 0,6% in 2017 naar 2,0% in 2021. De kostenindexen stijgen van 1,6% in 2017 naar 2,5% in 2021. Bij de verhoging van de huren is uitgegaan van de huursombenadering, waarbij de huren met maximaal 1% boven inflatie van het voorgaande jaar mogen stijgen, inclusief huurharmonisatie. De verwachte inflatie over 2016 was 0,20% waardoor in de begroting is uitgegaan van een maximale huursomstijging van 1,2%.

Uitkomsten doorrekening (bedragen x € 1.000)						
	Realisatie 2016	Begroting 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Jaarresultaat	26.166	12.176	25.073	26.952	47.863	42.276
Eigen vermogen	1.083.834	1.096.010	1.121.083	1.148.035	1.195.898	1.238.174
Solvabiliteit*	65%	64%	65%	65%	66%	67%
Loan to value*	28%	28%	30%	30%	29%	28%
Interest dekkingsratio (ICR)**	2,2	2,6	2,7	2,6	2,5	2,7
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7
Operationele kasstromen	28.640	22.016	19.618	20.531	24.475	24.560

* Op basis van marktwaarde

** Op basis van berekeningswijze WSW

Op grond van de uitkomsten van onze doorrekeningen blijkt dat de financiële positie van Talis stabiel blijft en dat de operationele kasstromen structureel positief zijn.

6.5 Financiering en financiële sturingsvariabelen

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit verband zijn de eisen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) stellen aan het financieel presteren van woningcorporaties, leidend voor Talis.

WSW beoordeling

De financiële continuïteit wordt in grote mate bepaald door de bereidheid van het WSW om borgingsfaciliteit toe te kennen. Sinds 2014 hanteert het WSW een nieuw risicobeoordelingskader waarbij corporaties worden beoordeeld op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Beide zijn van belang bij de bepaling van het borgingsplafond. Het borgingsplafond is het maximale volume aan geborgde leningen dat een corporatie mag hebben uitstaan in een bepaald jaar.

Bij de kwantitatieve beoordeling baseert het WSW zich op financiële ratio's waaraan corporaties moeten voldoen. Talis gebruikt deze ratio's dan ook voor de toetsing van het financiële beleid en voor interne sturing. De vijf ratio's staan in onderstaande tabel. De berekeningen zijn gebaseerd op prognosecijfers uit begroting 2017 en realisatiecijfers van de laatste drie verslagjaren. Talis voldoet op basis van de gehanteerde cijfers ruimschoots aan de gestelde normen.

Ratio's	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,2	2,6	2,7	2,6	2,5	2,7
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	> 1,0	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7
LTV (Loan to Value)	< 75%	54%	53%	57%	57%	57%	56%
Solvabiliteit	> 20%	38%	36%	38%	39%	40%	41%
Dekkingsratio (Leningschuld/ WOZ-waarde)	< 50%	23%	22%	23%	23%	22%	21%

De kwalitatieve beoordeling van het WSW is gebaseerd op 24 vragen die inzicht geven in de aard, omvang en beheersing van bedrijfsrisico's.

Aan de hand van de kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling wordt er een risicoclassificatie vastgesteld die samen met de omvang van de geborgde leningenportefeuille bepalend is voor de toekenning van het borgingsplafond. Dit wordt verduidelijkt in onderstaand schema. Categorieën zwart en wit komen nauwelijks tot niet in aanmerking voor groei van de leningenportefeuille.

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
	Hoog			
	Midden			
	Laag			

Classificatie op basis van rating en hoogte borging

Omdat Talis de komende jaren uitbreiding van de leningportefeuille voorziet is het voor Talis van belang om in de 'laagste' risicoklasse te worden ingedeeld. Gelet op de omvang van de geborgde schuld van Talis per ultimo 2016 van circa € 429,6 miljoen (categorie 2), zal Talis daarom een lage risicoscore moeten zien te verkrijgen.

In 2016 heeft het WSW een kwalitatieve beoordeling bij Talis uitgevoerd. Op basis van deze beoordeling en de financiële ratio's die voor de komende jaren ruim voldoen aan de WSW-normen, is het de verwachting dat Talis ook in de komende jaren in de (benodigde) 'laagste' risicoklasse zal worden ingedeeld.

Autoriteit woningcorporaties

Met het verschijnen van het Beoordelingskader DAEB / niet-DAEB scheiding is door de Autoriteit woningcorporaties een nieuwe set aan financiële ratio's geïntroduceerd die, hoewel vergelijkbaar in naamstelling, op sommige vlakken een andere berekeningswijze kent dan de oorspronkelijke WSW ratio's. Ook dit normenkader is relevant voor Talis en ook dit normenkader wordt dan ook gehanteerd. In de tabellen hieronder zijn de uitkomsten op basis van de definities van de Autoriteit woningcorporaties opgenomen. De cijfers uit de onderstaande tabellen zijn ontleend aan het ingediende scheidingsvoorstel. Zoals blijkt uit de ratio's voldoet Talis ook aan de normen.

DAEB							
Ratio's	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	> 1,4	-	2,31	2,20	2,28	2,61	2,61
Solvabiliteit	> 20%	56%	56%	56%	56%	57%	59%
LTV	< 75%	55%	54%	59%	59%	58%	56%
DSCR	> 1,00	-	1,68	1,68	1,72	1,89	1,84
Dekkingsratio	< 70%	27%	28%	30%	31%	30%	29%

Niet-DAEB							
Ratio's	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	> 1,8	-	6,59	5,91	6,76	6,26	6,11
Solvabiliteit	> 40% ¹	59,9%	63%	66%	69%	73%	76%
LTV	< 75%	38%	37%	35%	34%	31%	29%
DSCR	> 1,00	-	1,17	1,03	1,18	1,09	1,15
Dekkingsratio	< 70%	34%	32%	31%	29%	27%	25%

¹ Voor de niet-DAEB tak geldt daarnaast op moment van scheiding per 1-1-2017 een norm voor de solvabiliteit van maximaal 60%.

Talis totaal							
Ratio's	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	> 1,4	-	2,44	2,31	2,41	2,72	2,69
Solvabiliteit	> 20%	58%	57%	58%	58%	59%	61%
LTV	< 75%	53%	53%	57%	57%	56%	54%
DSCR	> 1,00	-	1,64	1,62	1,68	1,82	1,79
Dekkingsratio	< 70%	27%	28%	30%	31%	30%	28%

Investeringsbeslissingen

Conform het investeringsstatuut moeten investeringen voldoen aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's.

6.6 Reglement Financieel Beleid en Beheer

Elke corporatie dient vanaf 1 januari 2017 te beschikken over een Reglement Financieel Beleid en Beheer. Dit betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. Talis heeft het financieel reglement opgesteld en deze is in december 2016 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Het financieel reglement is vanaf 1 januari 2017 van kracht.

6.7 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. 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 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd. Naar aanleiding van het nieuwe Reglement Financieel Beleid en Beheer zal het treasurystatuut in 2017 worden 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 en gebeurt enkel na goedkeuring van de Raad van Toezicht. Voor het gebruik van rentederivaten gelden interne regels, vastgelegd in het treasurystatuut, en de vigerende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

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 2016

De omvang van de lening portefeuille is in 2016 toegenomen met € 17 miljoen. Ultimo december 2016 bedraagt de totale lening portefeuille van Talis circa € 441 miljoen. Ultimo 2015 bedroeg de totale omvang van de lening portefeuille nog € 424 miljoen.

In 2016 zijn vijf nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 50 miljoen gestort. Hiervan is € 30 miljoen aangetrokken in verband met de herfinanciering van af te lossen leningen en € 20 miljoen voor de financiering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

In 2016 is ook het aantal geplande renteherzieningen gerealiseerd, die geleid hebben tot lagere rentepercentages. Daarnaast beschikte Talis in 2016 over een kredietfaciliteit van € 7,5 miljoen, waarvan beperkt gebruik is gemaakt.

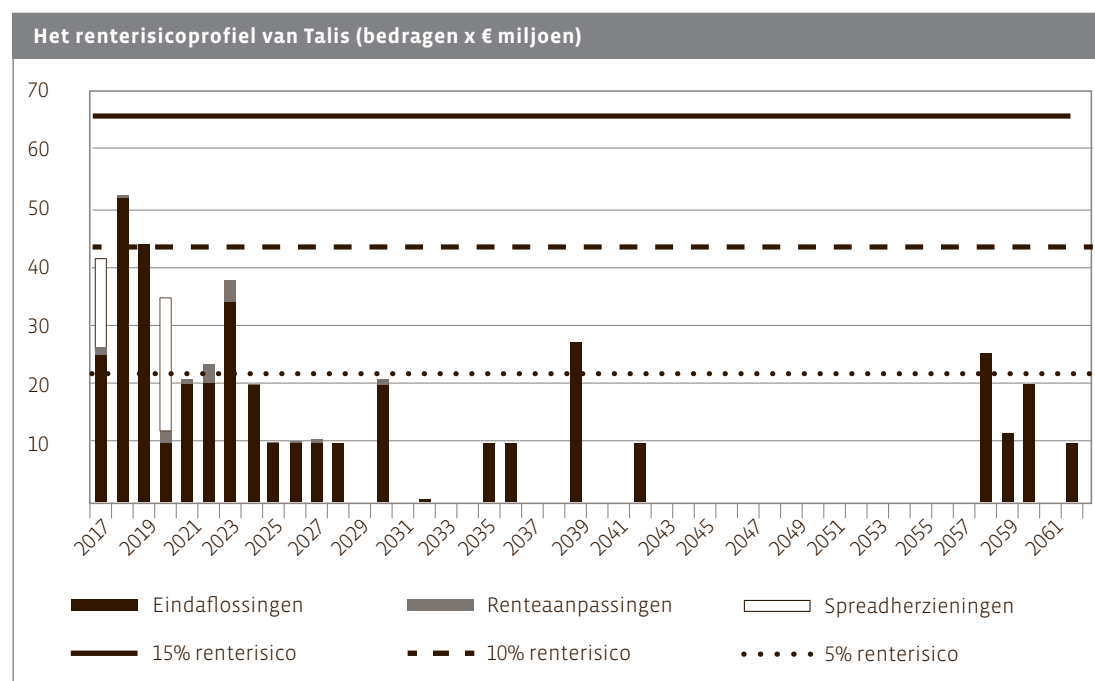
Derivatenrisico

Per 31 december 2016 bedraagt de marktwaarde van de derivaten bij Talis € 5,1 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de swaps waar een mogelijke dekingsverplichting (margin call) op zit bedraagt € 1,9 miljoen negatief. Bij het scenario van een 1% rentedaling ten opzichte van de rentestand van 31 december 2016 bedraagt de marktwaarde van de derivaten portefeuille € 6,2 miljoen negatief. Bij het scenario van een 2% rentedaling bedraagt de marktwaarde € 7,3 miljoen negatief. In beide scenario's 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.

Renterisicoprofiel

In 2015 is de WSW renterisico richtlijn van 15% komen te vervallen. Deze richtlijn hield in dat een corporatie jaarlijks over maximaal 15% van de omvang van de lening portefeuille renterisico mocht lopen in de vorm van renteherzieningen en eindaflossingen.



Talis heeft besloten om deze richtlijn intern te handhaven om spreiding in het renterisico te behouden. Uitzondering hierop is de verwerking van spreadherzieningen bij basisrenteleningen. Deze neemt Talis voortaan slechts voor 50% van de hoofdsom mee in de berekening vanwege het lagere renterisico dat

hiermee gemoeid is. Naast de 15% renterisico norm zal Talis bij renteherzieningen en het afsluiten van nieuwe financiering ook rekening houden met de normen voor spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico zoals opgenomen in de kwalitatieve beoordeling door het WSW.

Zoals blijkt uit de grafiek blijven de renterisico's op basis van bovengenoemde definitie in alle jaren onder de norm van 15% waarbij er slechts enkele jaren zijn waarin het renterisico meer dan 10% bedraagt. Ook laat Talis bij de spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico, die onderdeel uitmaken van de kwalitatieve beoordeling van het WSW, geen hoge risicoscore zien.

6.8 Wet- en regelgeving

Saneringsheffing

Met ingang van 1 juli 2015 is de saneringstaak aan het WSW overgeheveld. In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op de steun vanuit het WSW. De steun van het WSW wordt bekostigd uit middelen, opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. Voor 2016 heeft de minister besloten om geen saneringsheffing op te leggen. De heffing voor de jaren daarna is nog niet bekend en hangt mede af van lopende of nieuwe saneringsgevallen. WSW maakte daarom een zo goed mogelijke inschatting van het bedrag waar corporaties in de kasstromen rekening mee moeten houden. Voor de jaren 2017 tot en met 2021 nemen corporaties een heffing in het kasstroomoverzicht op die is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is in 2013 ingevoerd en in 2016 geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is besloten om de verhuurderheffing ook voor toekomstige jaren te handhaven. Het tarief voor 2018 is vastgesteld en laat ten opzichte van het tarief voor 2017 een stijging zien. Daarnaast zijn er enkele heffingsverminderingen geïntroduceerd. In 2016 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 8,4 miljoen.

Nieuwe woningwet

Per 1 juli 2015 is de Nieuwe woningwet van kracht geworden. Veel onderdelen van de nieuwe Woningwet zijn in 2015 en 2016 al gerealiseerd bij Talis. Enkele onderdelen lopen nog door in 2017 en latere jaren, zoals de definitieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten en een nieuwe aanpassing van de statuten vanwege aanpassingen vanuit de Veegwet.

Autoriteit woningcorporaties

Per 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) integraal toezicht op alle woningcorporaties als opvolger van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De autoriteit valt onder ministeriële verantwoordelijkheid en is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport. De autoriteit functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties.

Vennootschapsbelasting

De aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2014 ingediend. De aangifte voor het jaar 2015 wordt voor 1 mei 2017 ingediend.

Talis voert thans gesprekken met de Belastingdienst over diverse fiscale onderwerpen teneinde zekerheid te krijgen over haar fiscale positie. Deze gesprekken gaan met name over het fiscaal te hanteren onderscheid tussen onderhoud en verbetering, en de uitgangspunten voor de berekening van de onderhoudsvoorziening.

In november 2016 is een vaststellingsovereenkomst (VSO) afgesloten met de Belastingdienst ter afwikkeling van een aantal fiscale punten. Dit betrof de voorziening groot onderhoud en verrekenbare verliezen van Talis BV. Deze VSO is overeengekomen om tot een praktische afwikkeling te komen van de vennootschapsbelasting 2012. Na ondertekening van de VSO heeft de Belastingdienst de definitieve aanslag voor de vennootschapsbelasting 2012 opgelegd.

Naast deze punten speelt ook de discussie rondom de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde. De Belastingdienst neemt het standpunt in dat afwaardering naar lagere bedrijfswaarde verplicht is bij een relatieve waardedaling per verhuureenheid van 30% of meer. Er kan echter ook worden gekozen voor een vrijwillige afwaardering van het vastgoed. In 2017 zal door Talis een definitief fiscaal standpunt worden ingenomen en zal het gesprek met de Belastingdienst worden voortgezet. Hierboven genoemde ontwikkelingen hebben een substantieel financieel effect op de fiscale positie en de te betalen vennootschapsbelasting.

6.9 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

In juni 2016 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor het eerst de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties gepubliceerd. Dit probeert een indicatie te geven van het maatschappelijk gebonden vermogen dat een corporatie tot haar beschikking heeft om haar volkshuisvestelijke taak nu, maar ook in de toekomst, uit te oefenen.

De bestedingsruimte wordt uitgedrukt in drie verschillende vormen van inzet van de bestedingsruimte: investeringen in nieuwbouw, investeringen in renovatie / duurzaamheid en huurverlaging- of matiging. Bij iedere categorie afzonderlijk wordt aangegeven wat de maximale bestedingsruimte is wanneer alle middelen op dat betreffende doel ingezet worden. Dat betekent dat de bedragen in de drie verschillende categorieën niet optelbaar zijn: het is of/of. De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit dPi 2015 en dus op de begroting 2016 en meerjarenprognose 2017-2020. De uitkomsten van Talis zijn terug te vinden in onderstaande tabel. In 2017 zal het ministerie een nieuwe indicatieve bestedingsruimte bekendmaken op basis van de nieuwe begrotingsgegevens.

Indicatieve bestedingsruimte Talis (bedragen x € 1.000)			
Gemeente	Nieuwbouw	Verbetering	Huurkorting
Nijmegen	180.000	142.000	5.260
Wijchen	85.200	67.500	2.500
Totaal	265.200	209.500	7.760

6.10 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 (ICR) en de operationele kasstromen. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de posten gewaardeerd op basis van het continuïteit principe.

De gevolgen van de verhuurdersheffing en de saneringssteun raken Talis uiteraard terdege in financieel opzicht. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de financiële resultaten uit de begroting 2017 en de meerjarenprognose is dat de financiële positie van Talis gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan het beoogde investeringsprogramma.

6.11 Planning-en-controlcyclus

De afgelopen twee jaar zijn verbeterlagen gemaakt in de planning-en-controlcyclusproducten (begroting, managementrapportages en jaarrekening). Hiermee wordt de sturing van de interne organisatie op een hoger niveau gebracht. Dit naast de eerder genoemde toegankelijkheid van informatie voor onze stakeholders. In 2017 ligt de focus op versnelling van de planning-en-controlprocessen, omdat externe toezichthouders eerder van informatie moeten worden voorzien.

6.12 Risicomanagement

Over de risicomanagement binnen project ontwikkeling, zegt onze accountant het volgende: 'de beleving binnen Talis is naar onze mening goed op orde, het proces van risicobeheersing wordt zichtbaar op de werkvloer beleefd en periodiek breed gecommuniceerd met diverse verantwoordelijkheden.'

Risicoverantwoording en goed inzicht in de wijze waarop Talis omgaat met haar risico's is van groot belang. Een goede risicobeheersing is één van de belangrijke thema's uit de Governancecode voor woningcorporaties. Inmiddels is risicomanagement een regulier onderdeel geworden van het sturen op beheersing van onze processen en projecten.

Wij hanteren een indeling in de volgende categorieën:

- / Strategische risico's;
- / Operationele risico's;
- / Projectrisico's.

Strategische risico's zijn regelmatig onderwerp van gesprek in het bestuurlijk overleg. Ook in de raad van toezicht worden de strategische risico's geagendeerd en besproken.

Het risicomanagement informatiesysteem Naris ondersteunt ons bij het eenvoudig monitoren van de risico's en beheersmaatregelen (eind 2016: 102 risico's). Deze risico's variëren van verhuurrisico's, financiële risico's, tot het voldoen aan wet- en regelgeving. Een risicoprofiel is dynamisch: regelmatig komen er risico's bij of verdwijnen er risico's. Om een goed en actueel inzicht in het risicoprofiel te hebben en te houden is een koppeling met de planning- en controlcyclus gemaakt. Wijzigingen worden op korte termijn gesignaleerd en aangepast in het risicomanagement informatiesysteem.

Voorbeelden van wijzigingen in 2016:

- / Verlaging van het risico op huurachterstanden door verbeteringen in het incassoproces en verlaging van het risico van onderhuur, doordat wij regelmatig achter de voordeur komen en de wijkbeheerder weet wat er speelt in de wijk.
- / Verbetering van de brandveiligheid door correctieve maatregelen als onderdeel van groot onderhoud en door inspecties van de woningvoorraad van voor 1985.
- / Beperking van risico's rondom veranderende wet- en regelgeving door goed volgen van de actualiteit, betrekken van onze jurist en voorleggen van casussen aan accountant of toezichthouder.
- / Verlaging van risico's op het gebied van inkoop door aandacht voor de inkoopfunctie, een helder aanbestedingsbeleid, zorgvuldige aannemer/leverancier selectie en inkoopvoorwaarden.
- / Verlaging van risico's rondom onderhoud door een nieuwe vorm van opdrachtgeverschap: resultaatgericht samenwerken (RGS). Hierbij worden aannemer en bewoners vanaf planvorming betrokken. Dit leidt tot betere kwaliteit, lagere kosten, minder overlast en meer herkenbaarheid.

Risicorapportages

Risicokaart

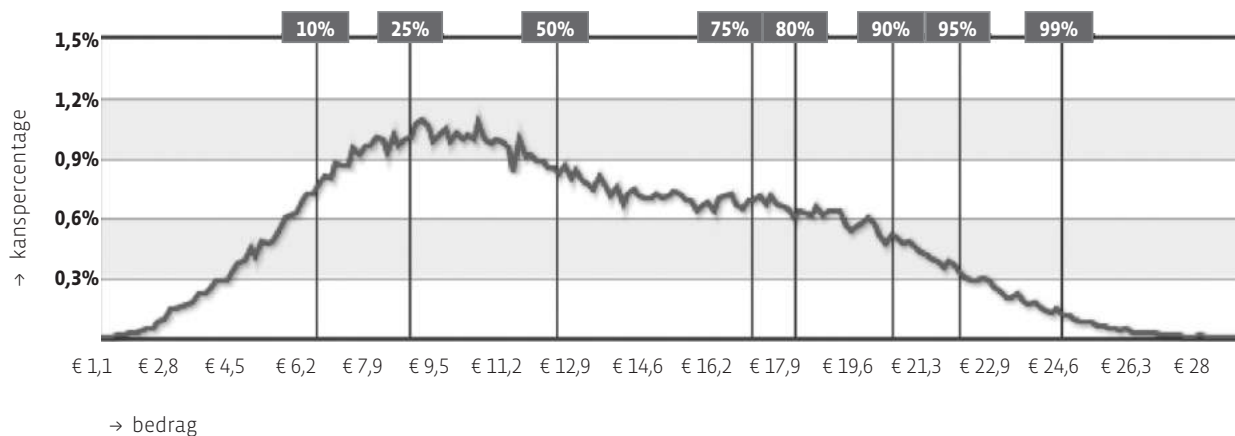
Onderstaande risicokaart geeft inzicht in de spreiding van de risico's naar kans en gevolg. Uit de tabel blijkt dat binnen Talis acht risico's zijn benoemd in de hoogste geldgevolg klasse, waarvan er vier met tevens een grote kans van optreden. De risico's in de drie donkerste gebieden (grote kans van optreden en groot geldgevolg) krijgen uiteraard veel aandacht, maar ook de kleine risico's worden met elkaar gedeeld.

Geld gevolg					
$x > € 700.000$	2	1	1	1	3
$€ 350.000 < x < € 700.000$	4	2		2	
$€ 140.000 < x < € 350.000$	3	3	2		1
$€ 35.000 < x < € 140.000$	8	4	3	3	5
$x < € 35.000$	8	5	4	2	10
Kans van optreden	10%	30%	50%	70%	90%

Simulatie

Het is niet waarschijnlijk dat alle risico's zich gelijktijdig en in hun maximale omvang voordoen. Daarom wordt op basis van de ingevoerde risico's een risicosimulatie uitgevoerd. Een simulatie berekent verschillende scenario's van een model. We hanteren binnen Talis een zekerheidspercentage van 95%. In onderstaande grafiek zien we dit terug bij de waarde op de x-as van € 21,9 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 21,9 miljoen om alle risico's af te dekken. Met de huidige financiële middelen is dit voor Talis geen probleem.

Kansverdeling (bedragen x miljoen €)



De vijf risico's die het meeste invloed hebben op dit resultaat zijn:

	Risico	Toelichting	Beheersmaatregel
1	De veiligheid van onze woningen.	Als de veiligheid in de woningen niet gewaarborgd zou kunnen worden, kan dat leiden tot gezondheidsrisico's en kosten van woningsanering.	Onderzoek en programma Veiligheid, waardoor inzicht ontstaat in de technische staat van de woningen; Correctieve maatregelen via groot onderhoud; Preventieve maatregelen door inspecties bij dagelijks - en mutatie-onderhoud; Training van medewerkers; Budget vrijgemaakt voor sanering.
2	De heffingen vanuit de overheid en de Autoriteit woningcorporaties worden zo groot dat de kasstromen onder druk komen te staan.	Dit zou uiteindelijk kunnen leiden tot het niet meer verstrekken van een borging voor financiering van DAEB activiteiten door het WSW.	Het continu volgen en monitoren van kasstromen volgens de financiële parameters van de Autoriteit woningcorporaties.
3	Niet voldoen aan EU-regelgeving op gebied van de toewijzingseisen (inkomenstoetsing en passendheid).	Het niet voldoen aan de regeling kan leiden tot een bestuurlijke boete en tot intrekken van de staatssteun.	Nauwgezet volgen van de wijzigingen in de regelgeving en de aandacht voor de interne processen en controle hierop; Overleg met zorgpartijen, gemeenten en intermediaire verhuurders.
4	We krijgen niet de benodigde 70% akkoord van de bewoners met de instemming voor planvorming.	Pas als 70% van de bewoners akkoord is kan het project starten.	Goede en reële communicatie met huurders en eigenaren.
5	Het scheiden van wonen en zorg en de consequentie voor het passend toewijzen van huurders met een zorgindicatie.	Dit leidt tot verminderde huurinkomsten.	Risicoanalyse van ons zorgvastgoed en overleg met zorgpartijen en gemeenten.

7

Jaarrekening

7.1 Balans per 31 december 2016

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.054	3.541
	3.054	3.541
1.2 Materiële vaste activa		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.356	81.179
DAEB vastgoed in exploitatie	1.452.638	1.395.175
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.034	53.864
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.497	33.787
	1.631.525	1.564.005
1.3 Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	4.307	1.535
Leningen u/g	-	-
	4.307	1.535
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.638.886</i>	<i>1.569.081</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	355	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	80	85
	435	85
Onderhanden projecten	882	141
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	361	479
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	204
Overige vorderingen	563	98
Overlopende activa	4.067	2.901
	5.195	3.683
1.6 Liquide middelen	14.397	5.655
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>20.909</i>	<i>9.564</i>
TOTAAL ACTIVA	1.659.795	1.578.645

PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
1.7 Eigen vermogen		
Overige reserves	349.302	345.883
Herwaarderingsreserve	734.532	711.785
<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>1.083.834</i>	<i>1.057.668</i>
1.8 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	54.732	14.247
Voorziening latente belastingverplichting	-	9.768
Overige voorzieningen	797	-
<i>Som der voorzieningen</i>	<i>55.529</i>	<i>24.015</i>
1.9 Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	17.120	18.700
Schulden/leningen kredietinstellingen	395.982	372.400
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.099	54.036
<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>473.201</i>	<i>445.136</i>
1.10 Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.580	1.749
Schulden aan kredietinstellingen	26.418	31.227
Schulden aan leveranciers	5.453	3.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.987	3.570
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.793	10.490
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>47.231</i>	<i>51.826</i>
TOTAAL PASSIVA	1.659.795	1.578.645

7.2 Winst-en-verliesrekening 2016

(x € 1.000)

		2016	2015
2.1	Huuropbrengsten	91.381	88.460
2.2	Opbrengsten servicecontracten	4.489	4.727
2.3	Lasten servicecontracten	-4.576	-4.727
2.4	Overheidsbijdragen	51	50
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.222	-13.084
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.162	-21.546
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.116	-6.742
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>45.845</i>	<i>47.138</i>
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	741	91
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-726	-83
2.10	Toegerekende organisatiekosten	-10	-8
2.11	Toegerekende financieringskosten	-5	-
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.077	5.021
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-662	-601
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.964	-4.190
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>1.451</i>	<i>230</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.893	-21.202
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.874	97.227
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	173	687
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-15.846</i>	<i>76.712</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	853	798
2.19	Kosten overige activiteiten	-1.439	-682
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-586</i>	<i>116</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-82	-99
2.21	Leefbaarheid	-1.621	-2.626
2.22	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	16	87
2.23	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	49
2.24	Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.573	-15.590
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-15.535</i>	<i>-15.454</i>
	Resultaat voor belastingen	13.626	106.017
2.25	Belastingen	12.540	-2.181
	Resultaat na belastingen	26.166	103.836

7.3 Kasstroomoverzicht 2016

directe methode (x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2016		2015	
Huren	91.513		89.399	
Vergoedingen	4.622		4.727	
Overheidsontvangsten	51		50	
Overige bedrijfsontvangsten	921		1.461	
Renteontvangsten	38		124	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<i>97.145</i>		<i>95.761</i>
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	-9.535		-9.476	
Onderhoudsuitgaven	-16.924		-14.900	
Overige bedrijfsuitgaven	-17.330		-18.486	
Rente uitgaven	-15.757		-16.056	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-74		-43	
Verhuurdersheffing	-8.376		-7.804	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-509		-1.359	
Vennootschapsbelasting	-		-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>-68.505</i>		<i>-68.124</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten		28.640		27.637
Kasstroom uit (des)Investeringsactiviteiten	2016		2015	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.607		14.229	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.036		978	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)Investeringsontvangsten overige	-		50	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		<i>19.643</i>		<i>15.257</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-32.452		-34.581	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-19.854		-19.543	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-426		-3.286	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-726		-83	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop voor doorverkoop	-2.109		-1.136	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investerings overig	-180		-586	
Externe kosten bij verkoop	-875		-1.012	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>-56.622</i>		<i>-60.227</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>-36.979</i>		<i>-44.970</i>

vervolg op volgende pagina

Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	57		368	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA		57		368
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-36.922		-44.602
Financieringsactiviteiten	2016		2015	
Nieuwe door WSW geborgde leningen	50.000		40.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-		-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-		-	
Tussentelling inkomende kasstromen		50.000		40.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.874		-12.110	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.102		-1.070	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-		-10.000	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-32.976		-23.180
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		17.024		16.820
Mutatie liquide middelen		8.742		-145
Wijziging kortgeldmutaties		-		-
Liquide middelen per 1-1		5.655		5.800
Liquide middelen per 31-12		14.397		5.655

7.4 Algemene toelichting

Algemeen

Woningcorporatie Talis is een stichting met de status van 'Toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De vestigingsplaatsen zijn Nijmegen en Wijchen. De statutaire vestigingsplaats is Waalbandijk 18 te Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van woningcorporatie Talis is 10017157.

Groepsverhoudingen

De verbinding Talis FBI B.V. waarvan Woningcorporatie Talis 100% van de aandelen bezat, is in 2016 opgeheven. Ook is de verbinding Talis B.V. in 2016 beëindigd. Hierdoor is per 31 december 2016 niet langer sprake van een consolidatie en een groepssituatie in de jaarrekening.

Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 is de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- / De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- / Tot en met 2015 werden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeerden als financieringstransacties, welke op basis van de terugkoopverplichting weer teruggekocht werden door Talis gepresenteerd onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van het boekjaar 2016 is deze classificatie van teruggekochte woningen gewijzigd. De verantwoording is nu afhankelijk van het beleidsvoornemen met betrekking tot de teruggekochte woning. Wanneer de organisatie de intentie heeft om deze teruggekochte woning weer in de verhuur op te nemen dan vindt verantwoording plaats onder de Onroerende zaken in exploitatie. Wanneer de organisatie de intentie heeft om de woning te verkopen vindt verantwoording plaats als voorraad. Bij een gelijkblijvend beleid zal presentatie onder de verkoop onder voorwaarden plaatsvinden.
- / Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarden marktwaarde* verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd;
- / Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. Zie hiervoor tevens de toelichting bij de presentatiewijzigingen.

Deze stelselwijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat. De gevolgen voor het eigen vermogen zijn als volgt:

Effecten 2016 (x € 1.000)	Eigen Vermogen 01-01-2016
Ottrekking overige reserves	€ 711.785
Dotatie herwaarderingsreserve	€ 711.785

Schattingswijzigingen

- / Vanaf 2012 past Talis al de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag toe. Vanaf verslagjaar 2016 houden we rekening met de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- / 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 bedrijfs-waarde. De uitgangspunten voor waardering worden jaarlijks geactualiseerd.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

- / Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kas-stroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:
 - Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa;
 - De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;
 - Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

Schattingen

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

7.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzienings-wet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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 ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen die zijn toegelicht bij de stelselwijzigingen en de presentatiewijzigingen. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor de paragraaf 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 van de nieuw aangetrokken leningen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

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

Verwerking van groot onderhoud

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

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.

DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Kwalificatie

Talis richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (*Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016*).

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

De waarderingsmethodieken zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 1.2.10) van Ortec Finance B.V. Dit TMS is door BDO Audit & Assurance B.V. gecertificeerd volgens de NV COS standaard 3000 voor Assurance opdrachten.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

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

Talis heeft de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2016* voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Talis de voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Talis opereert.

Bij de marktwaaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Parameter	2016	2015
Markthuur	€ 250 - € 1.317	€ 250 - € 1.481
Leegwaarde	€ 24.000 - € 486.000	€ 29.000 - € 480.000
Instandhoudingsonderhoud	€ 570 - € 1.444	€ 665 - € 1.456
Mutatiekans	5,0% - 20,0%	5,0% - 20,0%
Disconteringsvoet	5,45% - 8,60%	6,01% - 9,01%

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
Markthuur	€ 250 - € 1.410	€ 250 - € 1.317
Exit Yield	5,24% - 9,84%	3,61% - 12,24%
Leegwaarde	€ 25.300 - € 485.600	€ 24.000 - € 486.000
Disconteringsvoet	6,49% - 7,86%	5,45% - 8,60%
Mutatie- en verkoopkans	2,0% - 50,0%	5,0% - 20,0%
Onderhoud	€ 453 - € 1.005	€ 570 - € 1.444

Door toepassing van de full-versie in plaats van de basisversie is de marktwaaarde woningen ongeveer € 53 miljoen (+3,6%) hoger.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille 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. Het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een aannemelijkheidsverklaring bepaald.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) 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 geprognoseerde 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 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 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf 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.

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties en WSW zijn voorgeschreven.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / Voor 2017 is rekening gehouden met een inkomensafhankelijke huurverhoging en de huursombenadering. Met de huursombenadering is de huurverhoging begrensd op prijsinflatie plus 1% (inclusief huurharmonisatie).
- / Voor de jaren vanaf 2022 is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging conform voorgeschreven parameters (2%). Voorgaand jaar: vanaf 2017 huursombenadering en vervolgens conform voorgeschreven parameters;
- / Jaarlijkse huurderving van gemiddeld 1,21% voor de eerste vijf prognosejaren (voorgaand jaar: 1,28%). Vanaf jaar zes is 0,75% aan huurderving ingerekend, omdat vanaf jaar zes geen woningverkooppen zijn ingerekend;
- / Huurharmonisatie op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur. Er wordt in de bedrijfswaardeberekening rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor vijf jaar ingerekend (conform voorgaand jaar);
- / Talis conformeert zich aan de economische parameters van het beoordelingskader. De jaarlijkse stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten varieert in de komende drie jaar in de breedte van 1,6% tot 2,20%. Vanaf het zesde prognosejaar is de sectorparameter van 2,5% gehanteerd (conform voorgaand jaar);
- / Belastingen en verzekering als genormeed bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar);
- / Kosten algemeen beheer van € 693 per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden (voorgaand jaar: € 756);
- / Leefbaarheidsuitgaven zijn uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroom

genererende eenheden. Voor 2017 is dit op projectniveau beoordeeld en is 50% van de totale kosten direct toerekenbaar (conform voorgaand jaar);

- / Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 350 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 347 per woning);
- / Kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.040 per verhuureenheid (conform voorgaand jaar). Voor nieuwbouw vanaf 2007 is de norm € 780. Dit met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen;
- / 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 de (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding (conform voorgaand jaar);
- / Een rekenrente van 5% (voorgaand jaar: 5%) voor WSW-geborgde woningen;
- / Een rekenrente van 5% (voorgaand jaar: 5%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- / De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (conform voorgaand jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- / Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 en 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief.
- / De heffingsbijdrage van het Aw maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Voor de jaren 2017 en latere jaren is rekening gehouden met een tarief van € 3,30 per woongelegenheden en € 0,025 per € 1.00 WOZ-waarde van de woongelegenheden. Vorig jaar is deze heffing niet ingerekend in de bedrijfswaarde van de jaarrekening.
- / In de bedrijfswaarde is een bedrag voor saneringsheffing opgenomen voor de jaren 2017 tot en met 2021. Deze heffing is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Vorig jaar is deze heffing niet ingerekend in de bedrijfswaarde;
- / De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

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 het 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 het 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.

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

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

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 materiële vaste activa.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van het aangetrokken vreemde vermogen in 2016. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

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 vervolgwaaardering 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

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

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

Leningen u/g

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

Overige effecten

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

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

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

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies 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.

Voorraden

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

brenge. 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

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze 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.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaar-

rekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Talis in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde tegen een percentage van 3%.

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 2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110% (2015: 109%). De minimale vereiste dekkingsgraad van SPW bedraagt ten minste 105%. 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. Voor nadere informatie verwijzen we naar desbetreffende paragraaf in de toelichting op de balans.

Langlopende schulden

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. 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 komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van 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 ineffectieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De inflatie over 2015 bedraagt 0,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- / 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- / 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- / 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

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.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. 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 de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengst-verantwoording 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 overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

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

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

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

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

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde materiële vaste activa 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.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

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.

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

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar omvang toegelicht.

Waardeveranderingen post vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot

investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

Belastingen

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

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

7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasuryjaarplan waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de treasuryadviescommissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de 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 treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels 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 treasurycommissie, 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 treasurystatuut.

De marktwaardeontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt nauwkeurig gemonitord en in de periodieke management rapportage opgenomen. Daarbij wordt ook nagegaan of een 2%-punt rentedaling aanleiding kan zijn 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', Overige effecten' als gevolg van wijzigingen in de marktrente. 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 treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Woningcorporaties) 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. Talis hanteert 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 2016 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Talis ook in 2017 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Overigens zal er waarschijnlijk slechts in beperkte mate sprake zijn van niet-DAEB investeringen doordat Talis zich nadrukkelijk richt op activiteiten in de DAEB sfeer en haar niet-DAEB activiteiten afbouwt. 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 dat Talis loopt per balansdatum zijn als volgt:

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2016
Banktegoed per 1 januari 2017	14.397
Kredietlimiet	7.500
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen	22.016
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-34.243
Aflossingen	-27.998
Financieringsbehoefte	-18.328¹
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	60.374

¹ Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in augustus 2016

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte ad € 18,3 miljoen 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 de Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). De dPi moet nog door deze instanties worden beoordeeld.

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

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

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 waarderingsmodellen 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.

7.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde materiële vaste activa zijn gehanteerd zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie. 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

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Talis heeft in de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2017 t/m 2031 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,536% (2017), 0,569% (2018-2022) en 0,543% (2023-2031) van de WOZ-waarde.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 511 woningen (voorgaand jaar: 341 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2017-2021. Dit betreft zowel verkopen van DAEB en niet-DAEB bezit. De woningverkopen vormen een onzeker element in de berekeningen.

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 2013 tot en met 2016 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- / Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- / De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- / Afwaarderen naar lagere bedrijfswaarde;
- / 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.

7.9 Kasstroomoverzicht

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

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

7.10 Toelichting op de 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 exploitatie	
<i>Stand per 31 december 2015</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.987
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.446
Boekwaarden per 1 januari 2016	3.541
<i>Mutaties 2016</i>	
Investerings	180
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-668
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Overboeking naar Materiële vaste activa	-
Totaal mutaties	-488
<i>Stand per 31 december 2016</i>	
Verkrijgingsprijzen	8.167
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.114
Boekwaarden	3.054

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 € 0,8 miljoen (2015: € 0,8 miljoen) en de inventaris is voor € 1,5 miljoen (2015: € 1,5 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<i>Stand per 31 december 2015</i>				
<i>Boekwaarden per 1 januari 2016</i>	1.395.175	1.289.918	81.179	70.584
Mutaties 2016				
Investerings	18.831	18.553	98	322
Aankopen	426	3.161	-	-
Desinvesteringen	-5.410	-4.190	-3.554	-
Mutatie actuele waarde	17.250	86.459	10.778	10.273
Waardeverminderingen	-7.804	-11.452	-	-
Overboekingen	34.170	12.726	8.855	-
Totaal mutaties	57.463	105.257	16.177	10.595
<i>Stand per 31 december 2016</i>				
Boekwaarden	1.452.638	1.395.175	97.356	81.179
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<i>Stand per 31 december 2015</i>				
<i>Boekwaarden per 1 januari 2016</i>	53.864	45.556	33.787	18.405
Mutaties 2016				
Investerings			32.765	35.703
Aankopen				
Desinvesteringen	-1.385	-562	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	8.126	-
Herwaardering	472	512	-	974
Waardeverminderingen	-50		-7.850	-2.064
Terugneming van waardeverminderingen	581	656	4.246	1.197
Overboekingen	6.552	7.702	-49.577	-20.428
Totaal mutaties	6.170	8.308	-12.290	15.382
<i>Stand per 31 december 2016</i>				
Boekwaarden	60.034	53.864	21.497	33.787

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 14.180 woningen, 269 BOG/MOG en 2.182 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.850 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de

bedrijfswaarde van deze activa is € 814 miljoen (2015: 841 miljoen). Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 27 miljoen gemuteerd (negatief). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

Verhuurderheffing

In de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2017 t/m 2031 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,536% (2017), 0,569% (2018-2022) en 0,543% (2023-2031) van de WOZ-waarde.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.600 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 19% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 117 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 15,4 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 13,7 miljoen. Per 31 december 2016 zijn 43 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 4,5 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 471 (2015: 430) verhuureenheden opgenomen. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 734 miljoen (2015: € 752 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 7.5 'grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 80 miljoen (2015: € 89 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 7.5 'grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

- / De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend voor het niet-DAEB vastgoed; in 2017 is dit 0,2%, oplopend naar 2% in 2021.
- / De verhuurderheffing is niet van toepassing voor niet-DAEB vastgoed.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,2 miljoen (2015: € 0,3 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,99 % (2015: 1,55%).

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: € 1.587 miljoen (2015: € 1.519 miljoen).

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

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

Vastgoed in ontwikkeling – in 2016 opgeleverde nieuwbouwprojecten

Toelichting verloop van projecten die in 2016 in exploitatie zijn genomen:

Vastgoed in ontwikkeling – in 2016 opgeleverde nieuwbouwprojecten	
Boekwaarde ultimo 2015	31.204
Investerings 2016	13.340
<i>Subtotaal</i>	44.544
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2015 voor deze projecten	-248
Dotatie onrendabele investering in 2016	-
Vrijval onrendabele investering in 2016	248
Herwaardering 2016	8.126
Totale marktwaarde projecten die in 2016 in exploitatie zijn genomen	52.670

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele investeringen	Marktwaarde
Nimbus huurwoningen	18.478	-	19.198
Nimbus MOG	692	-	733
Eikpunt	6.332	-	8.699
Campanula	4.584	-	6.022
De Vlechting	4.498	-	6.068
De Stelt	3.600	-	5.266
Grote Boel fase 2	6.751	-	7.075
Totaal	44.935	-	53.061

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Elsthoof fase 2	2.250	2.250	-
Passerot	659	659	-
Oostflank	526	526	-
Eiland van Laauwik	754	754	-
Metterswane	194	14	180
Kolpingbuurt	13.511	3.296	10.215
Herstructurering Nieuwbouw			
Totaal	17.894	7.499	10.395

Voor een totaal van € 7,5 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 10,4 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2016</i>	8.130
Dotatie projecten ultimo 2016 nog in ontwikkeling	14.010
Dotatie projecten die in 2016 zijn opgeleverd	-
<i>Subtotaal</i>	<i>22.140</i>
Vrijval projecten ultimo 2016 nog in ontwikkeling	-3.999
Vrijval projecten die in 2016 zijn opgeleverd	-247
<i>Subtotaal</i>	<i>17.894</i>
Onttrekking 2016	-
Stand per 31 december 2016	17.894

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2016</i>	1.535	-	-	1.535
Waardevermeerdering	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-70	-	-	-70
Dotatie latente verkoopresultaten	2.842	-	-	2.842
Waardeverminderingen	-	-	-	-
Stand per 31 december 2016	4.307	-	-	4.307

Latente belastingvordering(en)

De latente belastingvorderingen bestaan uit:

	31-12-2016	31-12-2015
Latentie disagio	80	150
Latentie compensabele verliezen	1.385	1.385
Latentie verkoopresultaten	2.842	-
Totaal latente belastingvorderingen	4.307	1.535

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2016 bedraagt afgerond € 0,3 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 80.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2016	€ 599
Ottrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 279
Stand per 31 december 2016	€ 320

In 2016 is een belastinglatentie gevormd voor de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen en parkeermogelijkheden die Talis de komende tien jaar verwacht te verkopen.

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. Indien de latentie op basis van nominale waarde was bepaald dan had over de totale waarde van het vastgoed een latentie van € 37 miljoen moeten worden gevormd gebaseerd op het tarief van 25%.

1.4 VOORRADEN

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

1.4 VOORRADEN		
	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoed bestemd voor de verkoop	355	-
Overige voorraden	80	85
	435	85

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft woningen welke teruggekocht zijn vanuit de regeling Koopgarant. Het gaat om twee woningen welke regulier doorverkocht worden.

	31-12-2016	31-12-2015
Woningen in voorraad	355	-
Vastgoed bestemd voor de verkoop	355	-

Overige voorraden

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

	31-12-2016	31-12-2015
Voorraad materialen	80	85
Overige voorraden	80	85

Onderhanden projecten

Aan het einde van 2016 is met de afnemers van de eerstelijnsgezondheidszorg voorzieningen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het complex binnen het project Klapstraat Elsthoof fase 2. De afnemende partijen hebben zich middels deze overeenkomst verplicht tot het kopen van de voorziening.

De bouw van het project is in november 2015 gestart en zal naar verwachting in maart 2017 worden opgeleverd. De koopsom wordt bij de oplevering van de voorziening betaald.

	31-12-2016	31-12-2015
Klapstraat Elsthoof fase 2	882	141
Totaal onderhanden projecten	882	141

1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2016	31-12-2015
Huurdebiteuren	361	479
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	204
Overige vorderingen	563	98
Overlopende activa	4.067	2.901
Totaal vorderingen	5.195	3.683

In het afgeronde saldo van de overlopende activa van € 4.067.000 is een bedrag inbegrepen van € 3.267.000 met betrekking tot de nog te ontvangen subsidies. Hiervan hebben subsidies voor een bedrag van € 3.222.000 een looptijd langer dan een jaar. De te ontvangen subsidies van de Borgesiusstraat, Mackaypad en de Thorbeckestraat voor een bedrag van € 45.000 zullen in 2017 worden overgemaakt. De overige posten kennen een 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		
	31-12-2016	31-12-2015
Huurdebiteuren	693	979
Voorziening wegens oninbaarheid	-332	-500
Totaal huurdebiteuren	361	479

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 365.000 (2015: € 475.000) uit zittende huurders en € 328.000 (2015: € 504.000) vertrokken huurders. Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht. De hoogte van de voorziening is volgens statische benadering vastgesteld. Deze methode is gebaseerd op individuele inschatting van het risico van oninbaarheid van de vordering.

1.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
	31-12-2016	31-12-2015
Rekening-courantverhoudingen	-	1
Totaal rekening-courantverhoudingen	-	1

Dit betreft een rekening-courantverhouding met de personeelsvereniging van Talis. Omtrent betalings-termijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2016	31-12-2015
Omzetbelasting	204	204
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	204	204

De vordering ultimo 2016 bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting voor het kalenderjaar 2013. Deze vordering bestaat hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen van deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding is btw teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

1.5.4 Overige vorderingen		
	31-12-2016	31-12-2015
Overige debiteuren	563	98
Totaal overige vorderingen	563	98

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

1.5.5 Overlopende activa		
	31-12-2016	31-12-2015
Te ontvangen rente	10	68
Te vorderen inzake verzekeringen	-	108
Vooruitbetaalde bedragen	335	326
Te verrekenen servicekosten	22	-
Te ontvangen subsidiegelden	3.266	2.226
Overige	434	173
Totaal overlopende activa	4.067	2.901

In 2015 heeft Talis bij een aantal complexen gebruik kunnen maken van STEP-subsidie (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector). Dit subsidietraject is nog niet volledig afgerond. Het traject van ruim € 3,2 miljoen kent een looptijd tot en met 2018. De overige posten kennen een looptijd korter dan een jaar.

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

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

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2016	31-12-2015
Direct opvraagbaar	14.397	5.655
	14.397	5.655

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 7.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen.

1.7 EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	345.883	298.027
Gevolgen stelselwijziging	-	-
Stand per 1 januari	345.883	298.027
Uit resultaatbestemming	26.166	103.836
Overige mutaties	-22.747	-55.980
Stand per 31 december	349.302	345.883

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. € 26,2 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	711.785	655.805
Realisatie door verkoop	-7.138	-7.230
Realisatie door sloop	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	29.885	63.210
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	734.532	711.785

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Talis dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

1.8 VOORZIENINGEN

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2016 is als volgt:

	Stand per 1 januari 2016	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2016
Voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	14.247	52.880	5.978	6.417	54.732
Voorziening latente belastingverplichting	9.768	-	9.768	-	-
Overige voorzieningen	-	797	-	-	797
Totaal	24.015	53.677	15.746	6.417	55.529

Van de voorzieningen is een bedrag van € 5,9 miljoen (2015: € 13,1 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 en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
	31-12-2016	31-12-2015
Onrendabele investeringen nieuwbouw	10.394	4.235
Onrendabele investeringen herstructurering	44.338	10.012
Totaal overige voorzieningen	54.732	14.247

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:

	31-12-2016	31-12-2015
Hatert	-	4.145
Neerbosch hoogbouw	-	5.867
Neerbosch Nocturnestraat	1.672	-
Kolpingbuurt Herstructurering Onderhoud	7.840	-
PeGe Wijchen	17.326	-
Jerusalem eengezinswoningen	12.009	-
Jerusalem etagewoningen	1.290	-
Zuiderhoek	2.663	-
Kruisbergseweg	1.538	-
	44.338	10.012

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

In 2016 heeft de Belastingdienst nieuwe standpunten ingenomen met betrekking tot de fiscale onderhoudsvoorziening. Ten tijde van het verstrijken van de aanslagtermijn van de aangifte vennootschapsbelasting 2012 is onduidelijkheid ontstaan over de mogelijkheid tot het opnemen van een voorziening. Vanuit voorzichtigheidsprincipe is ervoor gekozen om in 2016 geen onderhoudsvoorziening op te nemen en de hiervoor gevormde latentie in zijn geheel te laten vervallen.

1.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorziening is gevormd voor de verwachte uitgaven aan de reeds verkochte woningen uit het complex Jerusalem etagewoningen.

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2016 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2016	Aflossings- verplichting 2017	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	18.700	1.580	1.189	15.931
Schulden/leningen kredietinstellingen	422.401	26.419	128.464	267.518
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.099	-	-	60.099
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	501.200	27.999	129.653	343.548

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2017 bedraagt € 28,0 miljoen.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf 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	1.481	1.517	1.357	1.102
Schulden/leningen kredietinstellingen	53.470	46.523	11.117	20.973
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	54.951	48.040	12.474	22.075

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2016 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
<i>Stand per 1 januari 2016 (lang- en kortlopend)</i>	20.449	403.628	424.067
Nieuwe leningen	-	50.000	50.000
Aflossingen	-1.749	-31.227	-32.976
Stand per 31 december 2016 (lang- en kortlopend)	18.700	422.401	441.100

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 27.998

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 413.102

De reële waarde van de leningen ultimo 2016 is € 557 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:

	31-12-2016
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	18.700
Gewogen gemiddelde rente	2,69%
Gewogen gemiddelde looptijd	13

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2016
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	360.401
Gewogen gemiddelde rente	3,26%
Gewogen gemiddelde looptijd	16
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	62.000
Gewogen gemiddelde rente	-0,16%
Gewogen gemiddelde looptijd	2

Voor de variabel rentende leningen is voor € 62 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswaps (bedragen x € 1.000)											
Rente swap	Tegen-partij swap	Nomi-naal swap	Ingangs-datum swap	Eind-datum swap	Te ont-vangen variabele rente swap	Vaste rente swap	Markt-waarde swap 31-12-2016	Lening	Nomi-naal lening	Eind-datum lening	Rente lening
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6M Euribor	4,09%	-430	56	10.000	21-11-2017	6M Euribor
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6M Euribor	4,41%	-1.863	57	20.000	03-12-2018	6M Euribor
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6M Euribor	4,75%	-999	58	10.000	21-11-2018	6M Euribor
79	BNG	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6M Euribor	4,00%	-1.594	99	9.000	03-09-2018	6M Euribor
								102	10.000	03-09-2018	6M Euribor
80	BNG	3.000	01-03-2010	03-09-2018	6M Euribor	4,16%	-261	99	3.000	03-09-2018	6M Euribor
Totaal		62.000					-5.148		62.000		

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 5,1 miljoen negatief (2015: - € 8,3 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 4,33%.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 430 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen met een marktwaarde per 31-12-2016 van € 140 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 0,30%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spread herzieningen (bedragen x € 1.000)							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Einddatum	Basisrente%	Spread%	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,030	0,120	12-04-2017	11.500
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,220	01-09-2020	25.500
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,460	01-10-2020	20.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,340	01-09-2017	10.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,990	0,350	03-04-2017	10.000
Totaal							77.000

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

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2016	2015
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.775	47.811
Verminderings / vermeerderingen	-1.739	-1.840
Schuld per 1 januari	54.036	45.971
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	7.011	8.596
Toevoeging	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.778	-1.012
Herwaardering	848	481
Afwaarderingen	-18	-
	6.063	8.065
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	60.925	55.775
Verminderings / vermeerderingen	-826	-1.739
Totaal	60.099	54.036

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

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

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

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan kredietinstellingen	26.418	31.227
Schulden aan overheid	1.580	1.749
Schulden aan leveranciers	5.453	3.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.987	3.570
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.793	10.490
	47.231	51.826

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

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan kredietinstellingen	26.418	31.227
Schulden aan overheid	1.580	1.749
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	27.998	32.976

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 € 7,5 miljoen.

	31-12-2016	31-12-2015
Crediteuren	5.453	3.790
Totaal schulden aan leveranciers	5.453	3.790

	31-12-2016	31-12-2015
Omzetbelasting	2.509	3.063
Pensioen en premies sociale verzekeringen	478	507
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.987	3.570

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2016, de geprognosticeerde verschuldigde winst-belasting, nog af te dragen integratieheffing en loonheffing over de periode december 2016.

	31-12-2016	31-12-2015
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 2017 betaald zal worden.

	31-12-2016	31-12-2015
Waarborgsommen	29	27
Vooruit ontvangen huren	1.332	1.321
Niet vervallen rente per 31 december	5.764	5.784
Vakantiedagenverplichting	338	347
Servicekosten	667	616
Nog te ontvangen facturen	1.655	2.370
Diversen	8	25
Totaal overlopende passiva	9.793	10.490

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 73.000. Dit bedrag heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan €61.000 een looptijd van meer dan vijf jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 2016 tot 2024.

Operationele leases

Talis heeft voor 39 auto's leasecontracten afgesloten. Deze contracten zijn aangegaan medio 2015 en de meeste eindigen medio 2022.

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

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 176.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 634.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 183.000
--------------------------	-----------

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 € 6,5 miljoen (2015: 30,3 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot twee jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1.000)	
Klapstraat Elsthoof fase 2	€ 1.600
Eiland van Laauwik	€ 300
Oostflank	€ 2.500
Villa Sterappel	€ 300
Grote Boel fase 2	€ 300
Grote Boel fase 3	€ 1.300
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	€ 200
Totaal	€ 6.500

Onderhoudsverplichtingen

Uit het laatste boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 27,1 miljoen (2015: 10,2 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee 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.

Lopend geschil

Er is op dit moment een lopend geschil, betrekking hebbende op een asbestbesmetting, dat onder de rechter is en waarbij de aansprakelijkheid van Talis door de kantonrechter is vastgesteld. In een vervolgsprocedure (een zogenaamde schadestaatprocedure) zal moeten worden vastgesteld wat de financiële consequenties hiervan zouden kunnen zijn voor Talis.

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. Een deel van deze kavels is al afgenomen, waardoor voor de periode 2017 t/m 2028 nog een verplichting is van circa 800 kavels. 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.

In het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS) heeft Talis in 2015 met vier ondernemers in de regio van Nijmegen raamovereenkomsten getekend voor de aanpak van het planmatig onderhoud. In 2016 is er een overeenkomst aan toegevoegd. Met vijf aannemers is eveneens een raamovereenkomst afgesloten. Deze raamovereenkomsten treden in werking vanaf het moment dat de aannemer het keurmerk heeft verkregen. De aannemer schrijft samen met Talis het meest optimale scenario voor de komende vijftien jaar en krijgt vervolgens de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar.

Heffing saneringsfonds

Talis zal 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 lijn met vorig jaar is het verzoek aan corporaties voor de jaren 2017 tot en met 2021 een bedrag hiervoor op te nemen. Dit bedrag is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Voor de jaren daarna hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen in de prognoses.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd en de effecten hiervan zijn in 2016 geëvalueerd. Op 31 januari 2017 ging de Eerste Kamer akkoord met de Wet Verhuurderheffing. Daarmee zijn de heffingsverminderingen en het tarief voor 2018 definitief. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- / Vanaf 1 januari 2017 korting voor nieuwbouwwoningen die onder de aftoppingsgrens worden verhuurd.
- / Vrijstelling voor verhuurders met minder dan 51 woningen.
- / Geen heffing over het gedeelte van de WOZ-waarde van een woning boven 250.000 euro.
- / Vanaf 2018 wordt het tarief 0,591 procent van de WOZ-waarde.

Het ministerie van Financiën heeft vooralsnog onderstaande bedragen ingeboekt. Het betreft uitsluitend de bijdrage van woningcorporaties, niet van andere verhuurders.

Jaar	Tarief percentage WOZ	Geraamde netto bijdrage corporaties (x € 1.000)
2014	0,381	1.100.000
2015	0,449	1.200.000
2016	0,491	1.300.000
2017	0,543	1.600.000
2018	0,591	1.600.000
2019	0,591	1.700.000
2020	0,592	1.700.000

In 2016 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 8,4 miljoen.

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 2016 bedraagt dit obligo € 16,5 miljoen (2015: € 15,8 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Leningen

Talis heeft per 31 december 2016 geen leningen meer uitstaan met hypothecaire zekerheid.

Kredietfaciliteit

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

Eigenbouwerschap

Talis legt ieder nieuwbouwproject waar Talis niet per definitie als eigenbouwer kan worden gekwalificeerd aan de Belastingdienst voor met het verzoek hier een standpunt over in te nemen. Het is van belang uitsluitend te krijgen of de Belastingdienst Talis aanmerkt als eigenbouwer en derhalve aansprakelijk stelt, ingeval de (onder)aannemer onverhoopt niet aan zijn fiscale verplichtingen kan voldoen dan wel heeft voldaan. Bovendien is het uitsluitend op het eigenbouwerschap van belang om te weten of de verleggingsregeling van de Wet Omzetbelasting van toepassing is. Talis voert momenteel overleg met de Belastingdienst over acht nieuwbouwprojecten.

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 471 contracten (2015: 426) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 60,9 miljoen (2015: € 55,7 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Per 1 januari 2017 is Talis gestopt met deze verkoopvorm. Dit heeft als gevolg dat er geen nieuwe contracten meer gesloten worden en de teruggekochte woningen vervolgens regulier doorverkocht gaan worden.

Starters Renteregeling

Talis heeft tot en met medio 2016 het product Starters Renteregeling toegepast. De initiatiefnemers van deze verkoopvorm hebben medio 2016 gecommuniceerd deze verkoopvorm te willen beëindigen. Vanaf 1 juli 2016 zijn er geen nieuwe aanvragen meer mogelijk, maar loopt het beheer van de lopende leningen wel door. Ultimo 2016 zijn er 43 woningen (2015: 46 woningen) verkocht met de Starters Rente Regeling. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na tien 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 (2015: € 0,6 miljoen).

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. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht. De verwachting is dat er de komende vijf jaar gemiddeld drie panden per jaar worden aangekocht.

Verbonden partijen

Per 31 december 2016 is er geen sprake meer van verbindingen. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden met verbonden partijen.

7.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 HUUROPBRENGSTEN

2.1 HUUROPBRENGSTEN		
	2016	2015
Woningen en woongebouwen	89.782	87.054
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.279	3.255
Huurderving wegens leegstand	-1.437	-1.196
Huurderving wegens oninbaarheid	-243	-653
Totaal huuropbrengsten	91.381	88.460

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

- / Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1.669 (x € 1.000)
- / Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 1.613 (x € 1.000)
- / Verkoop van woningen tot een bedrag van € 825 (x € 1.000)

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

	2016	2015
Gemeente Nijmegen	62.712	60.226
Gemeente Wijchen	28.669	28.234
	91.381	88.460

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	4.536	4.727
Contributies	-	-
Vergoedingsderving wegens leegstand	-47	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.489	4.727

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

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2016	2015
Schoonmaken	1.051	1.039
Elektra	174	194
Halverlichting	397	481
Waterlevering	318	284
Groenvoorziening	325	294
Lift	208	193
Glasverzekering	222	228
Diversen	177	264
Vrijval balanspost 2014	-	-53
Totaal lasten servicecontracten	2.872	2.924
Warmtewet		
Warmtekosten	1.704	1.803
Totaal servicekosten en warmtewet	4.576	4.727

Deze kosten betreffen lasten in het kader van de service- en stookkosten en de warmtewet. Deze worden gecompenseerd door de opbrengsten servicekosten. In deze kosten zit een bedrag begrepen van € 44.000 vanwege niet afrekenbare servicekosten en een bedrag van € 45.000 wegens servicelasten leegstand (bedragen x € 1.000).

2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN

2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
	2016	2015
Overige rijksbijdragen	51	50
Totaal overheidsbijdragen	51	50

De overheidsbijdragen bestaan uit subsidies die worden ontvangen vanwege de aanleg van zonnepanelen in de wijk Hatert.

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	4.661	5.088
Verhuurderheffing	8.377	7.804
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	184	192
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	13.222	13.084

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
	2016	2015
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	11.824	10.683
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	13.338	10.863
Totaal onderhoudslasten	25.162	21.546

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2016	2015
Planmatig onderhoud	9.675	7.235
Portefeuille beleid	246	61
Klachtenonderhoud	2.290	2.080
Mutatie-onderhoud	2.253	1.864
Overig dagelijks onderhoud	3.586	2.748
Toegerekende organisatiekosten	7.112	7.558
Totaal	25.162	21.546

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
	2016	2015
Gemeentelijke heffingen	6.160	5.783
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	74	43
Juridische kosten	84	239
Verzekeringskosten	444	369
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	354	308
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.116	6.742

Onder deze post worden lasten verantwoord die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuuren, beheren en onderhouden, maar die wel worden veroorzaakt doordat Talis vastgoed heeft.

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

		2016	2015
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	741	91
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-726	-83
2.10	Toegerekende organisatiekosten	-10	-8
2.11	Toegerekende financieringskosten	-5	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-

Dit betreft het resultaat voor het deelproject Klapstraat fase 2 koop.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.12 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.12 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	2016	2015
Voormalige huurwoningen	10.509	4.932
Voormalige koopwoningen	149	89
Bedrijfsruimtes	419	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.077	5.021

De verkoopopbrengst betreft 61 uit exploitatie genomen woningen (2015: 45 woningen en een garage), de verkoop van een bedrijfsruimte en een zorgcomplex. De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geclassificeerd is als een 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 creditzijde van de balans ontstaat een terugkoopverplichting.

Onder de verkoopopbrengst van voormalige koopwoningen wordt het resultaat verantwoord dat wordt veroorzaakt door de terugkoop en doorverkoop van koopgarant woningen. In 2016 betrof dit 5 woningen (2015: 6 woningen).

2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

2.13 Toegerekende organisatiekosten		
	2016	2015
Lonen en salarissen verkoopafdeling	124	120
Overige indirecte kosten	538	481
Totaal toegerekende organisatiekosten	662	601

Onder deze post worden de organisatiekosten weergegeven die zijn toe te rekenen aan de activiteit verkoop. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de verkoop van het vastgoed. De toerekening is gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen.

2.14 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.14 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
	2016	2015
Boekwaarde huurwoningen	8.554	4.190
Boekwaarde koopwoningen	-	-
Boekwaarde bedrijfsruimtes	410	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.964	4.190

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	57.992	23.406
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	6.099	2.204
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	51.893	21.202

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2016	2015
Nieuwbouw	9.763	1.210
Renovatie	42.130	19.992
Afwaardering MVA ten dienste van	-	-
Totaal	51.893	21.202

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2016	2015
<i>Projecten die ultimo 2016 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Klapstraat Elsthof fase 2 52 woningen	-	520
Klapstraat Elsthof fase 2 MOG (100m²)	-	27
Metterswane	-	1.325
Oostflank huur	499	27
De Stelt	-	176
Eiland van Laauwik 48 appartementen	-	802
Grote Boel fase 2	-	23
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	13.511	-
Subtotaal	14.010	2.900
<i>Projecten die in 2016 zijn opgeleverd</i>		
Nimbus		23
Subtotaal		23
<i>Projecten die in 2015 zijn opgeleverd</i>		
Tuin van Woezik 2e fase huur	-	16
De Grote Boel fase 1	-	169
Trebbe	-	84
Subtotaal	-	269

vervolg op volgende pagina

<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Meijhorst	-	594
Renovatie 240 appartementen Hatert	-	6.580
Renovatie 246 appartementen Rentmeesterhof	-	7.097
Renovatie 224 appartementen Neerbosch hoogbouw	-	5.943
Renovatie 70 appartementen Neerbosch Aubadestraat	6	-
Herstructurering Onderhoud 126 woningen Kolpingbuurt	7.966	-
Renovatie 381 eengezinswoningen PeGe Wijchen	17.799	-
Renovatie 220 eengezinswoningen Jerusalem	12.227	-
Renovatie 81 appartementen Jerusalem	1.437	-
Renovatie 84 appartementen Zuiderhoek	2.936	-
Renovatie 62 appartementen Kruisbergseweg	1.611	-
Subtotaal	43.982	20.214
Totaal toevoeging onrendabele investeringen	57.992	23.406

Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
	2016	2015
Projecten die ultimo 2016 nog in ontwikkeling zijn		
Klapstraat Elsthoof fase 2 52 woningen	281	-
Klapstraat Elsthoof fase 2 24 zorgwoningen	616	366
Klapstraat fase 2 MOG	11	-
Metterswane	3.043	-
Eiland van Laauwik	48	-
Elsthoof fase 2 koop	-	785
Subtotaal	3.999	1.151
<i>Projecten die in 2016 zijn opgeleverd</i>		
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	-	515
Nimbus (Spoorstraat) MOG	49	-
De Stelt	176	-
Grote Boel fase 2	23	-
Mauritsschool (De Vlechting)	-	316
Subtotaal	248	831
<i>Herstructurering</i>		
Hatert	1.225	-
Neerbosch Symfoniestraat	360	-
Neerbosch Nocturnestraat	267	-
Balladestraat	-	222
Subtotaal	1.852	222
Totaal vrijval onrendabele investeringen	6.099	2.204
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	51.893	21.202

Renovatie

Betreft de dotaties aan de voorziening voor het onrendabele deel van de groot onderhoudsprojecten Meijhorst, Hatert, Rentmeesterhof, Neerbosch hoogbouw, Kolpingbuurt Herstructurering Onderhoud, Jerusalem eengezinswoningen, Jerusalem etagewoningen, Zuiderhoek en Kruisbergseweg.

2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2016	2015
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	8.126	-
DAEB Vastgoed in exploitatie	17.250	86.459
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	10.878	10.273
Overige waardemutaties	-380	495
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.874	97.227

In 2016 zijn de rendementseisen voor woningbeleggingen verder gedaald. Daarnaast zijn de leegwaarden van de woningen gemiddeld gestegen, hetgeen een positief effect heeft op de uitpondwaarde van onze woningen. Al met al zijn beleggers bereid een gemiddeld hogere prijs te betalen voor onze woningen dan in 2015.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

2.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
	2016	2015
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	531	656
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-830	-481
Herwaardering onroerende zaken VOV	472	512
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	173	687

De mutaties in de vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden zijn voornamelijk het gevolg van het verder aantrekken van de koopmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

2.18 Opbrengsten overige activiteiten		
	2016	2015
Opbrengst overige dienstverlening	788	798
Overige baten	65	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	853	798

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en opbrengsten warmte en koudeopslag installaties. Daarnaast is er in 2016 een bate vanwege een ontvangen vergoeding van de NUON in verband met aansluitkosten in de Waalsprong uit het verleden.

2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

2.19 Kosten overige activiteiten		
	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	264	482
Kosten overige dienstverlening	378	200
Overige kosten	797	-
Totaal kosten overige activiteiten	1.439	682

Dit betreft de kosten van het servicefonds en intern doorberekende kosten voor administratieve dienstverlening uit hoofde van VVE-beheer. De post overige kosten in 2016 betreft kosten voor het brandveilig maken van gestapelde huurwoningen in de wijk Jerusalem die in het verleden zijn verkocht.

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

2.20 Overige organisatiekosten		
	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	82	99
Totaal overige organisatiekosten	82	99

Dit betreft doorberekende organisatiekosten voor de treasury-activiteiten.

2.21 LEEFBAARHEID

2.21 Leefbaarheid		
	2016	2015
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	515	258
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.106	2.368
Totaal leefbaarheid	1.621	2.626

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

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

2.22 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN

2.22 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
	2016	2015
Opbrengsten lening Wooninvesteringsfonds	16	87
Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten	16	87

2.23 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

2.23	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	
	2016	2015
Rente op liquide middelen	12	30
Overige rentebaten	10	19
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	49

2.24 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

2.24	Rentelasten en soortgelijke kosten	
	2016	2015
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	548	626
Leningen kredietinstellingen *	15.074	15.222
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	144	100
Geactiveerde rente	-193	-358
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.573	15.590

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,99% (2015: 1,55%).

* De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Rentelasten van leningen met een vaste rente	11.831	11.594
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-55	161
Rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	3.298	3.467
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	15.074	15.222

2.25 BELASTINGEN

2.25	Belastingen	
	2016	2015
Vrijval actieve latentie compensabel verlies	-	-1.184
Mutatie actieve latentie disagio	-70	-95
Vrijval passieve latentie onderhoudsvoorziening	9.768	-902
Dotatie actieve latentie toekomstige verkopen	2.842	-
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	12.540	-2.181

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Acute belastinglast		
	2016	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		13.626
Bijzondere waardeverminderingen	14.931	
Afschrijvingen	-4.053	
Tijdelijke verschillen	-4.615	
HIR verkoop woningen	-1.761	
Fiscale regelingen	-10	
Gemengde kosten	28	
Verkoopopbrengsten	-1.080	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-7.585	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-4.145
Belastbaar bedrag		9.481
Af: Fiscaal compensabele verliezen		9.481
Verschuldigde winstbelasting		-

De tijdelijke verschillen betreffen voornamelijk de afwaardering van het woningbezit naar lagere bedrijfswaarde en de afschrijving disagio. Het gemiddelde wettelijk belastingtarief bedraagt 25%. Het lagere fiscale belastbare bedrag ten opzichte van het resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening is het gevolg van verschillen in de verwerking van resultaten uit onder andere afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van verkopen van woningen en de afwaardering van de woningen die in de nabije toekomst zullen worden gesloopt. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar. Er is geen sprake van effectieve belastingdruk door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Teneinde de belastingdruk te optimaliseren heeft Talis het voornemen om daar waar de fiscale wetgeving dit toestaat een deel van haar bezit fiscaal af te waarderen naar lagere bedrijfswaarde. Bij het doen van de aangiften 2015 en 2016 zal de exacte hoogte van deze afwaardering bekend worden en kan een nadere inschatting worden gedaan van de impact op de compensabele verliessituatie eind 2016. Voor 2016 geldt in ieder geval dat door de voorgenomen afboeking de acute belastingdruk nihil zal bedragen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
	2016	2015
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	668	1.052
	668	1.052

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

Lonen en salarissen		
	2016	2015
Lonen en salarissen	7.201	7.057
Sociale lasten	1.229	1.113
Pensioenpremies	1.075	1.258
Overige personeelskosten	1.283	1.699
	10.788	11.127

In kalenderjaar 2016 heeft er conform cao een loonstijging van 1,25% plaatsgevonden met als ingangsdatum 1 januari 2016 (2015: 1%). Daarnaast zijn de loonkosten gestegen als gevolg van reguliere periodieke verhogingen. Ultimo 2016 had Talis 156 (2015: 164) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 142,98 (2015: 144,12) FTE in dienst. Het totaal aantal werknemers bedroeg eind 2016 139,68 (2015: 146,57). De sociale lasten bedragen € 1.229 (2015: € 1.113) en de pensioenlasten € 1.075 (2015: € 1.258). De pensioenlasten zijn gedaald omdat de vroegpensioenbijdrage in 2016 is komen te vervallen. Deze bedragen zijn x € 1.000. De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 65.943. (2015: € 65.400). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Het gemiddeld aantal FTE over 2016 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2016
Raad van bestuur	3
Raad van toezicht	2
Leefbaarheid	24,06
Nieuwbouw	4,89
Planmatig onderhoud	14,99
Dagelijks- en mutatieonderhoud	27,25
Verhuur & Verkoop	14,7
Advies & Ondersteuning	14,78
Bedrijfsvoering	21,26
Welkom	13,16
VVE	2,89
Totaal	142,98

Accountantshonoraria

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

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Controle van de jaarrekening	128	85
Andere controlewerkzaamheden	36	35
Andere niet-controlediensten	6	10
	170	130

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Honoraria voor fiscale advisering	124	108

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Talis zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De honoraria zijn in rekening gebracht door onderdelen van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

In de accountantshonoraria is een bedrag van € 19.000 begrepen die betrekking heeft op de controle van de jaarrekening 2015. Bovendien zijn in bovenstaande tabel apart de honoraria betreffende de fiscale werkzaamheden bij Talis opgenomen.

7.12 Overige informatie

7.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 160 werknemers in dienst (2015: 161). De corporatie had gemiddeld 142,98 FTE in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 160 in 2016 (2015: 161).

7.12.2 Bestuurders en commissarissen

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

/ Bestuurders en voormalige bestuurders	€ 346.485 (voorgaand jaar: € 353.869)
/ Commissarissen en voormalige commissarissen	€ 67.100 (voorgaand jaar: € 63.573)

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 jubileum-uitkeringen);
- / 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)

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

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen – met dienstbetrekking:

Realisatie over 2016								
Naam	Functie	Duur dienst- verband in het jaar (in dagen)	Beloning (excl. BTW)	Belastbare onkosten- vergoe- dingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezol- diging 2016	Totale bezol- diging 2015	Toepasselijk WNT- maximum
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	365	152.417	-	20.541	172.958	182.515	179.000
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	365	133.397	-	19.823	153.220	152.987	179.000
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	-	13.890	1.012	-	14.902	14.347	26.850
R.W. Bleker	Lid RvT	365	9.260	-	-	9.260	9.260	17.900
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	-	-	-	-	-	3.810	-
S.M. Quint	Lid RvT	181	4.630	-	-	4.630	9.260	8.925
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	365	9.260	259	-	9.519	9.531	17.900
J.V.C.T. van Duren	Lid RvT	365	9.260	59	-	9.319	5.443	10.495
B. Peperzak	Lid RvT	213	5.402	-	-	5.402	-	17.900

Realisatie over 2015						
Naam	Functie	Duur dienst- verband in het jaar (in dagen)	Beloning (excl. BTW)	Belastbare onkosten- vergoedin- gen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging 2015
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	365	157.607	-	24.908	182.515
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	365	129.807	-	23.180	152.987
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	-	13.861	486	-	14.347
R.W. Bleker	Lid RvT	365	9.260	-	-	9.260
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	119	3.810	-	-	3.810
S.M. Quint	Lid RvT	365	9.260	-	-	9.260
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	365	9.260	271	-	9.531
J.V.C.T. van Duren	Lid RvT	213	5.402	42	-	5.443

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2015: eveneens geen). Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen (2015: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Nijmegen, 18 april 2017

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

W.H.C.M. Hamers

R.P.J. Leushuis

Raad van toezicht

E.M.A. van der Bijl

B. Peperzak

R.W. Bleker

Y.S. Ulenaers

J.V.C.T. van Duren

7.13 Overige gegevens

Verbonden partijen

Er zijn per 31 december 2016 geen verbonden partijen meer.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

W.H.C.M Hamers, R.P.J. Leushuis
Bestuurders Talis

Controleverklaring

van de
onafhankelijke
accountant

Aan het bestuur van Stichting Talis

Verklaring over de jaarrekening 2016

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016 van Stichting Talis te Nijmegen ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- / de balans per 31 december 2016;
- / de winst-en-verliesrekening over 2016; en
- / de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Controleprotocol WNT 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Talis zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- / het bestuursverslag;
- / de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- / met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- / alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controle-werkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van bestuur voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- / het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- / een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 24 april 2017

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van Stichting Talis

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, de Regeling Controleprotocol WNT 2016, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- / Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- / Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- / Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- / Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- / Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang

en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de Toegelaten Instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Colofon

Uitgave

© Talis, mei 2017

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

Bert Beelen, Thea van den Heuvel, KlokWonen,
Frank Los, Wilma Manders, Bas de Meijer,
William Moore, Talis

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@talis.nl / www.talis.nl