



# Duurzaam bijdragen...

Jaarstukken 2017



Een tafel maken is een bijzondere manier om samen bezig te zijn en elkaar te ontmoeten. En je hebt er ook nog wat aan! In juli 2017 gingen vluchtelingen uit Syrië – die nu in Lent wonen – met hun burens aan het werk. De houten latjes voor de tafel waren eerder al opgehaald bij buurtbewoners.

## 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.

# Inhoud

*Dit verslag is ook te lezen op: [www.talis.nl](http://www.talis.nl)*

## **Bestuursverslag**

Voorwoord huurdersvereniging Accio	7
Bericht Raad van Bestuur	9
Verslag Raad van Commissarissen	12
Verslag Ondernemingsraad	20
Governancestructuur	22

## **1 Inleiding** 25

Hof van de Elst	26
-----------------	----

## **2 Verhuur & Verkoop** 28

2.1	Perspectief op betaalbaarheid	28
2.2	Verhuren, passend toewijzen en doorstromen	30
2.3	Perspectief op wonen en zorg	33
2.4	Verkoop	35

## **3 Vastgoed** 37

3.1	Perspectief op vastgoedontwikkeling	37
3.2	Resultaatgericht samenwerken (RGS)	38
3.3	Planmatig & groot onderhoud	38
3.4	Dagelijks & mutatie onderhoud	40
3.5	Perspectief op duurzaamheid	40
3.6	Duurzaam wonen	41
3.7	Veilig wonen is de basis	42
3.8	Nieuwbouw	45
3.9	Veranderende woonbehoeften, andere woonproducten	46
3.10	Vastgoed naar type	48

## **4 Leefbaarheid** 49

4.1	Aanwezig en zichtbaar	49
4.2	Omgaan met decentralisatie en bezuinigingen	51

## **5 Algemeen** 54

5.1	Biedingen en prestatieafspraken	54
5.2	Huurdersvereniging Accio	55
5.3	Klanttevredenheid	56
5.4	Omgaan met klachten	56
5.5	Kostenbewustzijn	57
5.6	Planning-en-controlcyclus	58

- 5.7 Ontwikkeling op ICT-gebied 59
- 5.8 Ontwikkeling lastendruk 61
- 5.9 Perspectief op de organisatie 62
- 5.10 Duurzame inzetbaarheid personeel 62
- 5.11 De organisatie blijft in ontwikkeling 64

## **6 Financieel beleid en beheer 66**

- 6.1 Bedrijfsresultaat 66
- 6.2 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde 68
- 6.3 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde 68
- 6.4 Financieel meerjarenbeeld 70
- 6.5 Financiering en financiële sturingsvariabelen 71
- 6.6 Reglement Financieel Beleid en Beheer 73
- 6.7 Treasury 74
- 6.8 Wet- en regelgeving 76
- 6.9 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 77
- 6.10 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief 78
- 6.11 Planning-en-controlcyclus 78
- 6.12 Risicomanagement 78

## **7 Jaarrekening 81**

- 7.1 Balans per 31 december 2017 82
- 7.2 Winst-en-verliesrekening 2017 84
- 7.3 Kasstroomoverzicht 2017 85
- 7.4 Algemene toelichting 87
- 7.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva 88
- 7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 103
- 7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing 107
- 7.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 110
- 7.9 Toelichting op de balans 112
- 7.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening 131
- 7.11 Overige informatie 141
- 7.12 Overige gegevens 145

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 150**

# Bestuursverslag



*Duurzaamheid, klimaatverandering, energietransitie. Het zijn termen die je vandaag de dag overal hoort en leest. En dat is niet voor niets. Ook Talis zet meer dan ooit in op een groene toekomst. In 2017 meldden 400 (!) huishoudens zich bij Talis voor een proef met 100 beschikbare energiedaken. Mevrouw en meneer Janssen uit Wijchen (links) zijn blij met hun energiedak, overhandigd door Sietse Jager van Talis (rechts).*



*De hoge flat aan de Aubadestraat ligt vol met zonnepanelen. Talis heeft de afgelopen jaren volop gebruik gemaakt van subsidies die de overheid beschikbaar stelt om duurzaamheid te stimuleren. Zo kwam er bijvoorbeeld subsidie voor het plaatsen van zonnepanelen in Hatert en Neerbosch Oost. Deze liggen boven op de hoge flats zodat ze maximaal zonlicht op kunnen vangen.*

# Voorwoord

## huurdersvereniging

### Accio

Accio ziet de uitnodiging om een voorwoord in dit jaarverslag te schrijven als teken van waardering van Talis, én als teken dat we als een serieuze, professionele en onafhankelijke partij worden gezien.

We hopen dat dit jaarverslag laat zien dat de vele inspanningen – samen met de bewoners van groot onderhoud, renovatie- en nieuwbouwprojecten – de beoogde resultaten opleveren. Vooral het niet doorvoeren van structurele huurverhoging na renovatie en het verbeteren van de energiezuinigheid (in tegenstelling tot diverse andere corporaties) valt bij veel huurders in goede aarde en wordt zeer gewaardeerd.

In 2017 hebben honderd woningen in Nijmegen en Wijchen zonnepanelen en zonneboilers gekregen, een enkele ook een warmtepomp. Het gunstige rendement zal zich eind 2018 – in de energieafrekening – laten zien en uitbetalen. We ervaren dan ook dat Talis hard werkt aan een duurzame toekomst. De Accio-werkgroep *Duurzaamheid* denkt met Talis mee over een ‘gasarme’ en duurzame toekomst. Bovendien gaan we 2018 ‘energiecoaches’ werven onder huurders in Wijchen en Nijmegen. Zij worden opgeleid om andere huurders bij te staan bij duurzaamheidsvraagstukken.

Daarnaast is Accio betrokken bij het huurbeleid van Talis. Door de gematigde huurverhoging en de goede afspraken hebben we vertrouwen in de toekomst. Accio houdt een vinger aan de pols en heeft oog voor de belangen van alle huurders, ook voor huurders die net boven of onder de inkomensgrens vallen. We brengen de belangen onder de aandacht van alle betrokken partijen. Met resultaat! De samenwerking van Talis en Accio heeft onder andere geleid tot goede (langjarige) prestatieafspraken met de gemeenten Nijmegen en Wijchen.

Accio bestaat als formele huurdersbelangenvereniging nu een jaar. We kijken terug op voldoende positieve resultaten waardoor we als bestuur van onze jonge, actieve vereniging de toekomst met vertrouwen tegemoet zien. Wij (bestuur en werkgroepleden) ervaren de samenwerking met het Talis bestuur en andere Talis medewerkers als onafhankelijk, zeer constructief en prettig! Daarbij waarderen we de ondersteuning die we krijgen van Talis. De samenwerking is professioneel en met waardering voor ieders inzet.

In 2017 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:

<b>Riek Janssen</b> – voorzitter, 64 jaar
Speciale aandachtsgebieden: <i>prestatieafspraken Wijchen, huisvesting jongeren en speciale doelgroepen, leefbaarheid</i>
<b>Hans Heinink</b> – secretaris, 55 jaar
Speciale aandachtsgebieden: <i>professionalisering van Accio, huurbeleid, prestatieafspraken Nijmegen</i>
<b>Arno Broere</b> – penningmeester, 75 jaar
Speciale aandachtsgebieden: <i>duurzaamheid, huurbeleid, prestatieafspraken Wijchen</i>
<b>Nazima Shaikh</b> – bestuurslid, 45 jaar
Speciale aandachtsgebieden: <i>huisvestingsbelangen van huurders, prestatieafspraken Wijchen</i>
<b>Hatice Ozgul</b> – bestuurslid, 47 jaar
Speciale aandachtsgebieden: <i>communicatie, duurzaamheid</i>
<b>Pim van Ginneken</b> – bestuurslid, 45 jaar
Speciale aandachtsgebieden: <i>prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid</i>

Tot slot willen we Talis graag nog een kritisch-opbouwend advies geven:

*Talis, word geen beheerder van alleen stenen! Verlies bewoners en hun persoonlijke behoeften niet uit het oog. Zorg dat een huurder zich altijd welkom voelt en gehoord.*

Het bestuur van Accio



# Bericht

## Raad van Bestuur

Een jaarverslag is een mooi moment om stil te staan bij waar we als woningcorporatie mee bezig zijn: zorgen voor voldoende woningen met betaalbare huren, met verbetering, energiezuiniger maken en verversing van ons woningbezit, meer aanwezig zijn in de wijk, dichterbij onze huurders. We willen namelijk duurzaam bijdragen aan goede, betaalbare, veilige huisvesting in wijken waar het prettig wonen is, en waar bewoners elkaar en ons weten te vinden. Ook in 2017 hebben we ons hiervoor ingezet, en ook in de toekomst blijven we ons hiervoor inzetten.

2017 is het eerste jaar waarin we door middel van prestatieafspraken (met de gemeenten Nijmegen en Wijchen en onze huurdersvereniging Accio) uitvoering geven aan het volkshuisvestelijke beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisies. We weten welke bijdrage wij aan de woonopgaven in Nijmegen en Wijchen leveren en we zijn dagelijks bezig met de realisering daarvan.

*De afgelopen jaren hebben we fors geïnvesteerd. We hebben bijna 5.000 bestaande woningen energiezuiniger gemaakt door nisolatie en groot onderhoud. En we hebben ongeveer 600 nieuwe energiezuinige woningen gebouwd. Maar we investeren niet alleen in woningen; ook in (samen) wonen en samen leven. Dit doen we samen met de bewoners. Wat vinden zij belangrijk? De herstructurering van de Kolpingbuurt is hier een mooi voorbeeld van. Samen met bewoners en samenwerkingspartners zorgen we ervoor dat de Kolpingbuurt een vitale volksbuurt blijft, waar de huidige en nieuwe bewoners beter, betaalbaar en veilig kunnen wonen. Het moet voor alle bewoners een fijne plek blijven, nu en in de toekomst, ook voor bewoners die hulpbehoevend zijn. Daarvoor voelen we ons als woningcorporatie verantwoordelijk. We willen de buurt niet veranderen, maar juist verbeteren. Want dan blijft de kracht erin. Dat betekent ook dat we de buurt niet loslaten als de nieuwe en gerenoveerde woningen zijn opgeleverd.*

Financieel sluiten we 2017 af met een negatief resultaat van circa € 1,5 miljoen. Dit komt grotendeels voort uit de waardeontwikkeling van ons vastgoedbezit en veranderingen in de verwerking van fiscale posten. Door een andere berekeningswijze van de waarde van het vastgoed en door de onrendabele investeringen in ons bestaande bezit en in nieuwbouw, is het resultaat negatief.

Als we echter kijken naar ons bedrijfsresultaat waarin de waarderingseffecten niet verwerkt zijn, zien we een positief resultaat van € 26,7 miljoen. Dit ligt in lijn met het bedrijfsresultaat in voorgaande jaren en de verwachting vanuit de begroting. We kunnen dan ook zeggen dat de financiële positie van Talis nog steeds goed is.

## We kijken verder

We hebben in 2017 ook vooruitgekeken naar de grote opgaven en uitdagingen voor de komende jaren. We zijn proactief de dialoog aangegaan met onze stakeholders, medewerkers en experts in wonen en zorg. Zo hebben we onze koers voor 2018-2022 uitgestippeld. Deze kunt u lezen in ons nieuwe ondernemingsplan 'Op zoek naar wat we niet weten'. In ons ondernemingsplan hebben we onze ambities geformuleerd vanuit vijf perspectieven die voor ons én de maatschappij van wezenlijk belang zijn:

- / Betaalbaarheid
- / Wonen en zorg
- / Duurzaamheid
- / Vastgoedontwikkeling
- / Ontwikkeling van onze organisatie

We focussen in de toekomst op verdere verbetering van de dienstverlening aan onze klanten. Onze huurders goed laten wonen, vraagt om meer dan alleen een technisch goede en veilige woning. We willen hen ook informeren over andere aspecten van het wonen, bijvoorbeeld over energiezuinigheid en over het gebruik van de installaties in de woning. En we willen het huurders zo makkelijk mogelijk maken om huur te betalen of een klacht door te geven.

Bovendien willen we onze huurders de gelegenheid bieden om ons en elkaar in hun wijk te ontmoeten, door onze wijkkantoren daarvoor in te richten en open te stellen. Dat is nodig. We leven in een wereld waarin alles – meer dan ooit – met elkaar samenhangt. Het was nog nooit zo eenvoudig om toegang te krijgen tot nieuws en informatie, gesprekken te voeren en samen te werken met mensen en gemeenschappen over de hele wereld. Maar ondanks deze mogelijkheden voor (online) verbinding, lijken mensen elkaar minder (vaak) te ontmoeten. Daarom zoeken we de mensen op in hun wijk en zoeken we ook samenwerkingspartners in onze wijken meer op. Omdat we blijven geloven in ontmoeten. We hebben de ambitie om als Talis een soort goede bekende te zijn van onze huurders, altijd in de buurt als dat nodig is.

Tegelijkertijd staan we voor grote opgaven die veel geld kosten. En hoe goed onze financiële positie ook is, deze opgaven kosten meer geld dan we hebben. Alleen al de verduurzaming van ons woningbezit – zodat we in 2050 voldoen aan CO<sub>2</sub>-neutraliteit – kost per woning tienduizenden euro's meer dan onze bestedingsruimte toestaat. Dit willen wij de komende jaren vertalen in nog slimmere en bewustere keuzes. Wat kunnen en willen we wel doen en wat niet? Hoe kunnen we onze bedrijfsvoering doelmatiger inrichten? Kunnen we nauwer samenwerken met andere partijen en zo schaalvoordelen behalen? Op welke manier kunnen we onze creativiteit inzetten? Hoe vinden we manieren om met minder kosten de gewenste resultaten te halen?

*We weten uit alle rapporten dat het klimaat verandert en daarom is in Parijs een belangrijke overeenkomst getekend om hier wereldwijd wat aan te gaan doen. Maar het is ingewikkeld om daar naar te handelen. Hoe onderneem je de juiste acties en maak je de goede keuzes? Neem bijvoorbeeld zonnepanelen. Doet Talis er dan goed aan om nu volop in zonnepanelen te investeren, of kunnen we beter wachten tot ze goedkoper worden of meer energie opleveren? We kiezen er nu voor om voort te borduren op duurzame pilots, zoals het aanleggen van energiedaken. En we blijven op zoek naar goede, slimme en eenvoudige oplossingen. Samen met anderen.*

## Verantwoord omgaan met risico's

Als bestuur zijn wij verantwoordelijk voor goede risicobeheersing. De raad van commissarissen, externe toezichthouders en onze huurdersbelangenvereniging Accio kijken kritisch mee of we dat goed doen. Daarbij laten we ons ook graag adviseren door externe relaties zoals onze nieuwe accountant BDO. Ook het risicomanagement informatiesysteem Naris ondersteunt ons bij het monitoren van de risico's en beheersmaatregelen. Deze risico's variëren van verhuurrisico's, financiële risico's, tot het voldoen aan wet- en regelgeving.

Onze voornaamste risico's hebben we goed in kaart gebracht. Overigens is het 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%. Dit houdt in dat we met 95% zekerheid kunnen stellen welke benodigde weerstandscapaciteit we nodig hebben om alle risico's financieel af te dekken. Met de huidige financiële positie is dit voor Talis geen probleem.

Daarnaast hebben we aandacht voor onze fiscale positie op de lange termijn. De fiscale wet- en regelgeving is complex. Wij streven voortdurend naar het maken van keuzes om op fiscaal gebied optimale situaties – opbrengst versus risico – te creëren. Om op fiscaal gebied de juiste keuzes te kunnen maken, nemen we voortdurend kennis van wijzigingen in wet- en regelgeving, maken we scenarioberekeningen en laten we ons adviseren door een fiscaal adviseur. Verder voeren we regelmatig overleg met de Belastingdienst over de door ons in te nemen standpunten. Wij zijn verheugd dat zowel de Belastingdienst als wij daarbij een transparante verstandhouding ervaren.

In 2017 hebben we de keuze gemaakt om fiscaal af te waarden in de aangifte vennootschapsbelasting 2013. De optimale situatie wordt bereikt bij een vrijwillige afwaardering van 20%. Bovendien hebben we er in 2017 voor gekozen om de reeds in het verleden gevormde fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting 2013 en 2014 te laten vervallen vanwege de onzekerheid op deze fiscale faciliteit. Wij verwachten dat deze keuzes er toe leiden dat Talis in 2019 voor de eerste keer vennootschapsbelasting gaat betalen.

Bij risicomanagement gaat het niet alleen om harde beheersmaatregelen, maar ook om maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de hele organisatie. Daarom stimuleren we scenario denken en zetten we – vanuit strategisch personeelsmanagement – in op ontwikkeling, duurzame inzetbaarheid en kostenbewustzijn van onze medewerkers. En blijven we – samen met al onze stakeholders – zoeken naar wat we nog niet weten.

Walter Hamers  
*Voorzitter Raad van Bestuur*

Ronald Leushuis  
*Bestuurder*

Mei 2018

# Verlag Raad van Commissarissen

In dit verslag geven wij aan hoe wij als Raad van Commissarissen in 2017 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 Commissarissen 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 Commissarissen. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2017.

## **Werkwijze**

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

Het reglement noemt als belangrijkste taken:

- / Bewaken van de doelstellingen 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, treasuryjaarplan;
- / 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 Commissarissen 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 Commissarissen afzonderlijk contact met huurdersvereniging Accio.
- / De Raad van Commissarissen heeft geen eigen integriteitreglement. Wij onderschrijven de integriteitcode van Talis en houden ons daarnaast aan de integriteitartikelen uit het Reglement Werkwijze Raad van Commissarissen.

### **Samenstelling**

In 2017 zijn er geen personele wijzigingen in de RvC geweest. In 2018 is één lid reglementair aftredend en wordt een nieuw lid geworven.

#### ***(Her)benoeming, werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen***

*De leden van de RvC worden geselecteerd en (her)benoemd op de wijze als voorzien in artikel 11 van de statuten van Talis. De leden worden op openbare wijze geworven. De remuneratiecommissie doet aan de RvC voorstellen voor de selectiecriteria en benoemingsprocedure van leden van de raad van commissarissen. Bij een vacature in de RvC wordt de vacature op de website gepubliceerd en openbaar gesteld. De RvC gaat op basis van de profielschets over tot een wervingsprocedure. Het bestuur heeft daarin een adviserende rol. In geval van benoeming van een lid van de RvC op voordracht van de huurdersorganisatie, worden ook procedureafspraken gemaakt met de huurdersorganisatie.*

*Een lid van de RvC wordt niet herbenoemd dan nadat de remuneratiecommissie van diens functioneren in de RvC een evaluatie heeft gehouden en aan de hand daarvan een advies heeft uitgebracht aan de RvC.*

*De wijze van werving, selectie en (her)benoeming is uitgebreid vastgelegd in het Reglement Remuneratiecommissie en in het Reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis.*

Eind 2017 telde de Raad van Commissarissen vijf leden.

<b>Mevrouw E. (Elly) van der Bijl</b> – voorzitter, 63 jaar
<i>Zij is eigenaar van Trait d'Union, bureau voor interim-management en advies.</i>
<b>Relevante nevenfuncties:</b>
/ vicevoorzitter van de raad van toezicht van RIBW Arnhem Veluwe Vallei
/ voorzitter van de raad van toezicht van Zorggroep Amsterdam Oost
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.
<b>Mevrouw Y.S. (Yolande) Ulenaers</b> – lid benoemd op voordracht van de huurders, 54 jaar
<i>Zij is bestuurder van Scholengroep Rijk van Nijmegen.</i>
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.
<b>Relevante nevenfuncties:</b>
/ lid raad van toezicht Museum Arnhem
/ lid monitoringcommissie governance VO-raad
<b>De heer B. (Bram) Peperzak</b> – lid, 42 jaar
<i>Hij is operationeel manager bij KiesZon in Rosmalen, een bedrijf dat is gespecialiseerd in energieopwekking met zonnepanelen. Dit bedrijf is op 22 december 2016 overgenomen door Greenchoice.</i>
Hij is benoemd op 1 juni 2016 en treedt af op 31 mei 2020. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2024. Hij is lid van de auditcommissie.
<b>De heer R.W. (Roelof) Bleker</b> – vicevoorzitter, benoemd op voordracht van de huurders, 49 jaar
<i>Hij is dijkgraaf van het Waterschap Rivierenland.</i>
<b>Relevante nevenfuncties:</b>
/ voorzitter GR Aquon;
/ voorzitter raad van toezicht Stichting Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie;
/ voorzitter raad van toezicht Rijksmuseum Slot Loevestein;
/ 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.
<b>De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren</b> – lid, 47 jaar
<i>Hij is financieel manager bij de Sint Maartenskliniek in Nijmegen.</i>
<b>Relevante nevenfuncties:</b>
/ lid raad van toezicht bij scholengroep Over en Midden Betuwe;
/ lid raad van toezicht bij Rijnbrink, ondersteuningsorganisatie Bibliotheken;
/ 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 2017 heeft de RvC vijf keer regulier vergaderd in aanwezigheid van het bestuur. Hierbij was de RvC viermaal voltallig aanwezig en eenmaal was een van de leden met kennisgeving afwezig. In de vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en-control cyclus door de raad van bestuur ter goedkeuring of ter vaststelling voorgelegd. Dit betrof de begroting 2018, jaarverslag en jaarrekening 2016, en treasury jaarplan 2017 en 2018.

Een aantal onderwerpen heeft in 2017 onze extra aandacht gekregen, onder andere:

- / het nieuwe ondernemingsplan van Talis en de stakeholdersbijeenkomsten ter voorbereiding daarvan
- / de herbenoeming van de heer Walter Hamers als bestuurder van Talis voor een derde termijn van vier jaar
- / diverse investeringsbesluiten nieuwbouw, groot onderhoud en herstructurering (o.a. Kolpingbuurt);
- / décharges groot onderhoudsproject Meijhorst en nieuwbouwprojecten Iewan en Eikpunt;
- / het huurbeleid;
- / 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 2016 en de managementletter van de accountant.

## **Projectendag**

Vier jaar geleden is door het bestuur in overleg met de raad de zogenaamde 'Projectendag Raad van Commissarissen' ingevoerd. Op deze manier 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 Commissarissen. Ook in juni 2017 is de jaarlijkse projectendag georganiseerd. Op deze dag zijn de voorgenomen groot onderhoud projecten gepresenteerd en ook gerealiseerde en voorgenomen nieuwbouw projecten in de Waalsprong.

## **Kerncommissies**

De Raad van Commissarissen heeft twee kerncommissies ingesteld: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie is ingesteld om het toezicht door de Raad van Commissarissen te ondersteunen en klankbord te zijn voor het bestuur. Deze rol vervult de auditcommissie op de volgende onderwerpen:

- / de financiële informatievoorziening aan de Raad van Commissarissen 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 richt zich hierbij met name op de financiële kant, control en/of risicomanagementkant en neemt alleen andere beleidsterreinen in ogenschouw wanneer dat relevant is. De andere beleidsterreinen worden echter zoveel als mogelijk in de voltallige RvC behandeld.

De auditcommissie bestond in 2017 uit de heren Van Duren (voorzitter) en Peperzak. De commissie beschikt met hen over voldoende financiële, control en/of risicomanagement expertise. De commissie is in 2017 vijf keer bij elkaar geweest en heeft de Raad van Commissarissen over een breed scala aan onderwerpen geadviseerd.

Naast behandeling van de jaarlijkse planning & control stukken (begroting, managementrapportages en jaarverslag) heeft de auditcommissie onder andere de volgende thema's besproken en op een aantal van deze thema's ook de raad van commissarissen geadviseerd:

- / de selectie van de nieuwe accountant
- / het Treasuryjaarplan
- / de klokkenluidersregeling binnen Talis
- / investeringsvoorstellen voor diverse vastgoedprojecten zoals nieuwbouw Grote Boel fase 4, het energetisch verbeteren van diverse bestaande complexen, groot onderhoud Heidepark en het project Wedesteinbroek.

Verder heeft de auditcommissie ook in 2017 weer een belangrijke rol gespeeld als klankbord voor het bestuur. Het meest prominente onderwerp dit jaar waarbij de auditcommissie haar klankbordrol heeft vormgegeven betreft de fiscale meerjarenpositie van Talis.

#### *Remuneratiecommissie*

De belangrijkste taken van de remuneratiecommissie zijn het doen van voorstellen over het bezoldigingsbeleid van het bestuur, het voeren van het jaarlijkse functioneringsgesprek met het bestuur en het opstellen 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 Commissarissen verslag uit. Ultimo 2017 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Ulenaers (voorzitter) en de heer Bleker.

#### **Jaargesprekken met de Raad van Bestuur**

In februari 2017 heeft de remuneratiecommissie de jaargesprekken met de leden van de raad van bestuur gevoerd en hiervan verslag gedaan aan de RvC. De gesprekken zijn in een constructieve sfeer verlopen. Tijdens de gesprekken is aan elk van de bestuurders gevraagd naar zijn top drie focus thema's. Het hoogst scoren de thema's duurzaamheid en betaalbaarheid. Aan bestuurders is meegegeven de dienstverlening aan de klant ook meer focus te geven.

De RvC heeft opgemerkt het niet wenselijk te vinden dat Walter Hamers zijn bestuursfunctie bij Talis zou willen combineren met een functie als raadslid in de gemeente Nijmegen.

In de jaargesprekken is ook aan de orde gekomen dat de RvC zoekt naar een vorm om geïnformeerd te worden over de organisatieontwikkeling. Het bestuur heeft dit thema laten terugkomen bij de uitwerking van het nieuwe ondernemingsplan.

Behalve langs de lijn van de bestuurlijke evaluatie is de RvC gedurende het jaar door het bestuur via andere instrumenten inzicht gegeven in de voortgang van de resultaten ten opzichte van het jaarplan, onder meer via de managementrapportages en via bestuurlijke mededelingen door het jaar heen.

Ook de bevindingen van de accountant in de jaarlijkse managementletter zijn besproken in de RvC als instrument om de kwaliteit van het bestuur te beoordelen, evenals de oordelen/brieven van externe toezichthouders.



## Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen moet één keer per twee jaar onder externe begeleiding haar eigen functioneren evalueren. De zelfevaluatie heeft in 2017 plaatsgevonden met behulp de tool 'Board Research' van de Rijks Universiteit Groningen. Met deze tool wordt wetenschappelijk onderzoek gedaan naar het functioneren van RvC's en board dynamics. Ook voorziet het in een benchmark met andere deelnemende corporaties. Onder leiding van mevrouw Prof. Dr. Hooge en o.a. met de input uit de evaluatie met Board Research, hebben de Commissarissen en het Bestuur een visiebijeenkomst gehad over het toezichthouden bij Talis. Dit is vastgelegd in het visiedocument toezichthouden bij Talis; de visie van de Raad van Commissarissen.

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 jaarlijks PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar. Wij hebben in 2017 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd.

	PE-punten
<b>Elly van der Bijl</b>	
/ Toezicht en strategie (VTW)	2
/ Ledenvergadering VTW (VTW)	2
/ VTW ledencongres 2017 (VTW)	2
/ Seminar 'Do boards really matter?' (The midfield)	5
Totaal 2017	11
<b>Totaal 2016+2017</b>	<b>17</b>
<b>Yolande Ulenaers</b>	
/ Inclusief toezicht: deep democracy in de boardroom (Reintjes/Bijl/Wust)	2
/ Werkgeverstaken van de RvC (VTW/Milz & Vandenbosch)	4
Totaal 2017	6
<b>Totaal 2016+2017</b>	<b>15</b>
<b>Roelof Bleker</b>	
De heer Bleker heeft in 2017 geen PE punten behaald	
Totaal 2017	0
<b>Totaal 2016+2017</b>	<b>5</b>
<b>Jeroen van Duren</b>	
/ Strategisch Partnerschap (VTOI-NVTK)	6
/ Presenteren in de media (Spies & Spreken)	2
Totaal 2017	8
<b>Totaal 2016+2017</b>	<b>20</b>
<b>Bram Peperzak</b>	
De heer Peperzak is medio 2016 lid van de Raad van Commissarissen geworden. In die hoedanigheid heeft hij in 2016 geen PE-punten behaald.	
/ De RvC, de accountant en de auditcommissie	4
/ Drie PIT Inspiratiebijeenkomsten (VTW24)	9
Totaal 2017	13
<b>Totaal 2016-2017</b>	<b>13</b>

## **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 2017 is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden, waarbij de eigen onafhankelijkheid steeds gewaarborgd is. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van belangenverstremming tussen (leden van) de Raad van Commissarissen en Talis.

## **Relatie met de belanghebbenden**

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

Begin 2017 heeft de voltallige RvC gesprek gehad met het ministerie ILT en de Autoriteit Wonen. Belanghebbenden waren goed voorbereid op het gesprek en gaven aan hieraan voorafgaand een positief beeld te hebben van Talis. De openheid van de gesprekken versterkte dit gevoel.

Leden van de RvC zijn in 2017 aanwezig geweest bij vier externe bijeenkomsten met stakeholders en experts die dienden als oplading voor het nieuwe ondernemingsplan van Talis. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de leden in gesprek geweest met vertegenwoordigers van de gemeenten Nijmegen en Wijchen, huurdersbelangenvereniging Accio, collega corporaties in het werkgebied van Talis en experts uit het bedrijfsleven en de universitaire wereld.

Een vertegenwoordiging van de RvC is twee keer aanwezig geweest bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad, waarbij met name de organisatieontwikkeling onderwerp van gesprek was.

Bij alle beleidsmatige en projectmatige onderwerpen die geagendeerd staan op de vergaderingen van de RvC komt standaard ter sprake op welke wijze belanghebbenden zijn geconsulteerd en wat er met hun inbreng is gedaan. Bijvoorbeeld de jaarlijkse bespreking over het huurbeleid van Talis met Accio en de afstemming met de gemeente Nijmegen over het herstructureringsproject Kolpingbuurt.

## **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 accountant van PWC tekende 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 moesten 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 heeft dit traject samen met PWC afgerond en in 2017 een situatie gecreëerd waarin voor meer ruimte voor de nieuwe accountant is gezorgd.

Tegelijkertijd is Talis het selectietraject voor een nieuwe accountant gestart. Aan drie gerenommeerde partijen, EY, KPMG en BDO is gevraagd te offeren. Er is een selectieproces ingericht waarbij de auditcommissie nauw betrokken was. De selectiecommissie bestond uit de leden van de Auditcommissie en een lid van de RvB en de controller van Talis. Daarnaast zijn ook medewerkers van Talis in gesprek gegaan met de drie partijen. Uit de diverse gesprekken is duidelijk naar voren gekomen dat alle drie partijen graag met Talis willen werken. De kwaliteit van alle drie bureaus is hoog, verschillen zitten met name in aanpak en werkwijze. Door alle bij de selectie betrokkenen is uiteindelijk BDO positiever beoordeeld, waarbij de doorslag heeft gelegen in de soft-control.

De RvC heeft op 9 maart 2017 besloten, in vervolg op de voordracht van de selectiecommissie, BDO te benoemen tot accountant van Talis voor de duur van maximaal de wettelijke toegestane termijn (de externe accountant wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan éénmaal voor een periode van ten hoogste drie jaar worden herbenoemd).

### **Honorering**

Het Reglement Werkwijze Raad van Commissarissen bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen niet afhankelijk is van de resultaten van Talis. De commissarissen van Talis zijn aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en conformeren zich vanaf 2017 aan de adviesregeling van de VTW betreffende vergoedingen waardoor de vergoeding in 2017 is verhoogd. Argumenten om zich te conformeren, naast VTW-lidmaatschap, zijn de volgende:

- / Talis is een ondernemende corporatie met een forse investeringstaak. Dit vraagt ook van de RvC een forse tijdsbesteding.
- / De tijdsinvestering is in de afgelopen jaren flink gestegen door de invoering van projectendagen, gezamenlijke nascholingen, periodiek overleg met de huurdersvereniging en ondernemersraad, ontmoetingen met stakeholders, andere thema-bijeenkomsten en (zelf-)evaluaties die door Talis en/of de remuneratie-commissie worden georganiseerd.
- / De RvC van Talis is teruggebracht van 6 leden naar 5 leden waardoor de werkbelasting voor de leden is verzwaard.

Talis heeft 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 Commissarissen past binnen deze regeling. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen opgenomen. De Raad van Commissarissen 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.

# Verlag

## Ondernemingsraad

De sfeer tussen de ondernemingsraad (OR) en het bestuur deed ook in 2017 recht aan de intentie van de Wet op de ondernemingsraden: op de hoogte zijn, meedenken en meepraten over de ontwikkelingen in de organisatie vóór de formele besluitvorming.

### Samenstelling

De OR bestond geheel 2017 uit zeven personen in onderstaande samenstelling.

<b>Elly Wolf</b> – voorzitter, 52 jaar
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR sinds 2011
<b>Petra Kanters</b> – 41 jaar
<i>Communicatieadviseur in team Advies &amp; Ondersteuning</i>
Lid van de OR sinds 2015, aftredend
<b>Marlies van Dijk</b> – 28 jaar
<i>Incassoconsulent in team Verhuur &amp; Verkoop</i>
Lid van de OR sinds 2016
<b>Nico Wielhouwer</b> – vicevoorzitter, 61 jaar
<i>Planner in team Dagelijks &amp; Mutatie Onderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2008, aftredend
<b>Richard Oversluizen</b> – secretaris, 62 jaar
<i>Beleidsadviseur vastgoed in team Advies &amp; Ondersteuning</i>
Lid van de OR sinds 2011
<b>Eric Wijnveen</b> – 59 jaar
<i>Technisch beheerder in team Dagelijks &amp; Mutatie Onderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2015
<b>Tim van de Mortel</b> – 32 jaar
<i>Onderhoudsmedewerker in team Dagelijks &amp; Mutatie Onderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2017

*De leden van de Ondernemingsraad van Talis, eind 2017. Van links naar rechts: Petra, Elly, Nico, Eric, Richard, Marlies en Tim.*



### **Vergaderingen**

De ondernemingsraad heeft zeven keer zelf vergaderd en zeven 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 Commissarissen bij aanwezig waren. Tijdens deze vergaderingen is gezamenlijk een half jaar teruggeblikt en een half jaar vooruitgekeken. De OR heeft een keer overlegd met de bedrijfsarts.

### **Aanvragen en verzoeken**

Drie adviesaanvragen zijn in 2017 voorgelegd aan de OR.

- / Herbenoeming Walter Hamers (positief advies)
- / Onderzoeksopdracht stafwerkzaamheden vastgoed (positief advies)
- / Organisatieontwikkeling vastgoed (nog in behandeling).

De OR is gevraagd instemming te verlenen aan drie verzoeken. Er is instemming gegeven aan alle drie onderwerpen.

- / Collectieve vrije dagen 2017
- / Regeling beeldschermbril
- / Protocol agressie en geweld.

Naast de officiële adviesaanvragen en instemmingsverzoeken, zijn gedurende het jaar ook andere zaken besproken, zoals:

- / De onderhoudsmethodiek Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) en de organisatorische gevolgen
- / Evaluatie van de arbodienst
- / Evaluatie werkkostenregeling
- / Plan van aanpak risico inventarisatie & evaluatie (RI&E)
- / Vervulling vacatures
- / Cao-onderhandelingen.

### **Geen verkiezingen**

In 2017 was één lid reglementair aftredend en is één lid voortijdig afgetreden. Daardoor ontstonden twee vacatures in de OR. Het reglementair aftredende lid heeft zich niet herkiesbaar gesteld. Twee nieuwe kandidaten hebben zich gemeld en treden per 1 januari 2018 toe tot de ondernemingsraad. Met de nieuwe leden hebben we nu in alle teams een vertegenwoordiger in de OR. Dit was voor de OR een belangrijk punt in haar jaarplan, dus daar zijn we erg verheugd over.

# Governance- structuur

Talis is transparant en in balans. In onze organisatie doen we wat we moeten doen en spreken we elkaar er op aan wanneer dit niet zo is. Want goed bestuur van een onderneming is niet alleen een zaak van procedures en reglementen opstellen, maar ook een kwestie van doen. Alleen dan gaan de beginselen van goed ondernemingsbestuur, zoals transparantie, eerlijkheid, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, 'checks and balances' in de praktijk leven. Heldere bedrijfsregels ondersteunen deze beginselen. Uitgangspunt is 'pas toe of leg uit'. Afwijken van de code is mogelijk, maar dan wel met goede argumenten.

Jaarlijks passen we – indien nodig – ons statuut en diverse reglementen aan in lijn met de Governance Code voor woningcorporaties en de Woningwet. Dit hebben we ook in 2017 gedaan. Daarnaast krijgen thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen continu aandacht via onze planning- & control cyclus, training en gesprek. Dit zetten we in 2018 voort.

## **Bestuursmodel Talis**

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

Er zijn geen personele wijzigingen binnen de raad van bestuur geweest in 2017. De voorzitter van de RvB is in 2017 herbenoemd voor een derde periode van vier jaar. Het andere lid van de RvB stelt zich beschikbaar voor herbenoeming in 2018.

## **Herbenoeming, werving en selectie van leden van de raad van bestuur**

*De leden van de RvB worden geselecteerd en (her)benoemd op de wijze als voorzien in artikel 4 van de statuten van Talis. De leden worden op openbare wijze geworven.*

*De remuneratiecommissie doet aan de RvC voorstellen voor de selectiecriteria en benoemingsprocedure van leden van de raad van bestuur.*

*Bij een vacature in de raad van bestuur wordt de vacature op de website gepubliceerd en openbaar gesteld. De RvC gaat op basis van de profielschets over tot een wervingsprocedure. Het bestuur heeft daarin een adviserende rol. Van een vacature in het bestuur wordt kennis gegeven aan de huurdersorganisatie en aan de ondernemingsraad.*

*Een bestuurder wordt niet eerder benoemd dan nadat de stichting Talis de goedkeuring en positieve zienswijze van de minister heeft ontvangen en een advies van de ondernemingsraad.*

*Een lid van de RvC wordt niet eerder herbenoemd dan nadat de remuneratiecommissie van diens functioneren een evaluatie heeft gehouden en aan de hand daarvan een advies heeft uitgebracht aan de RvC.*

*De wijze van werving, selectie en (her)benoeming is uitgebreid vastgelegd in het Reglement Remuneratiecommissie en in het Reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis.*



De raad van bestuur bestond ultimo 2017 uit twee leden.

**De heer W.H.C.M. (Walter) Hamers – 62 jaar**

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. Per 1 september 2017 is hij herbenoemd voor een derde bestuursperiode van vier jaar.

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 – 46 jaar**

Ronald Leushuis is benoemd per 1 juli 2014 tot lid van de raad van bestuur conform de Governance-code. 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 per 1 juli 2014. Hij heeft zich beschikbaar gesteld voor herbenoeming per 1 juli 2018.

Ronald Leushuis heeft één nevenfunctie:

/ lid raad van advies *JOKAN*.

In 2017 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. Beide bestuurders hebben ook in 2017 hun deskundigheid verder bevorderd.

	PE-punten
<b>Walter Hamers</b>	
/ Masterclass: de bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet (G&P Governance)	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 2016 (FUMA 56)	7
/ VTW Ledenbijeenkomst 2016 (VTW)	2
/ Najaarsbijeenkomst (FUMA 56)	12
/ Opleiding Leiderschap & Post Moderne Devotie (Avicenne Genootschap)	36,5
/ Voorjaarsbijeenkomst 2017 (FUMA 56)	11,5
/ Najaarsbijeenkomst 2017 (FUMA 56)	6,25
<b>Totaal</b>	<b>159,25</b>
<b>Ronald Leushuis</b>	
/ Kennissessies woningwet voor RvC's (Finance Ideas)	4
/ Trainingsdag ondernemingsraad Talis (SBI Formaat)	6
/ Aedes Masterclass professioneel werkgeverschap (NEVI)	8
/ Vanenburg Bestuurdersoverleg (Vanenburg)	6
/ How to Nudge (NSOB)	16
/ Masterclass NRTO (NRTO)	2
/ Bijeenkomst Aedes-Actiz (Aedes-Actiz)	9
/ PWC 24 uur sessie 2016 (PWC)	3
/ Opleiding Leiderschap & Post Moderne Devotie (Avicenne Genootschap)	36,5
/ Masterclass Over ons bestuurlijk waardenkompas (NVBW)	2
/ Leeratelier Creatie van Maatschappelijke Meerwaarde (NSOB)	48
/ PWC 24 uur sessie 2017 (PWC)	10
<b>Totaal</b>	<b>150,5</b>

De raad van bestuur van Talis heeft het jaarverslag (bestaande uit het bestuursverslag en de jaarrekening) over 2017 ter vaststelling voorgelegd aan de raad van commissarissen. De raad van bestuur heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 17 april 2018 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen van het accountantsverslag van BDO. Mede op grond van deze bevindingen stelt de raad van commissarissen het jaarverslag vast. De goedkeurende accountantsverklaring is achter in het jaarverslag opgenomen.

### *Bestuursverklaring*

De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting



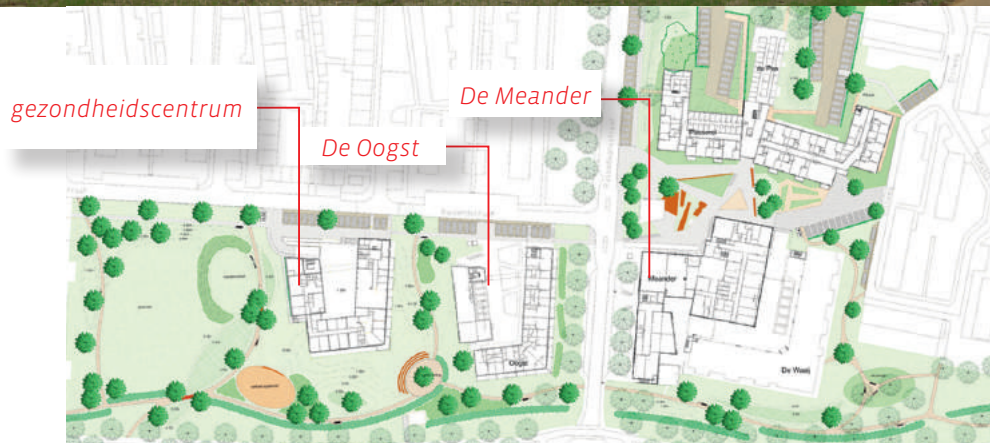
# 1 Inleiding

2017 was het laatste jaar van ons ondernemingsplan *Huisvesten en verbinden*. Een mooi moment om kort terug te kijken op de manier waarop we de afgelopen jaren invulling hebben gegeven aan onze ambities en voorgenomen activiteiten. Een mooi moment ook om – hoe gek dat misschien ook klinkt in een jaarverslag – vooruit te kijken naar de komende jaren. We zeiden het vorig jaar al in ons jaarverslag: ‘Life can only be understood backwards; but it must be lived forwards.’ Het jaarverslag 2017 vormt dus niet zozeer de afsluiting van een periode maar het startpunt van een volgende periode.

Begin 2017 hebben we de woongebouwen Passerel en De Elst in de gemeente Wijchen opgeleverd. Op zich is dat niet bijzonder want we investeren voortdurend in nieuwbouw en leveren ieder jaar tientallen tot honderden woningen op. In 2017 waren dat er 178. Bijzonder is dat we met de oplevering van de genoemde woningen een vastgoedproject hebben afgesloten dat al in 2001 is begonnen: Hof van de Elst. Een project waarin we te maken hadden met zestien jaar aan ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting en andere sectoren in het maatschappelijk middenveld zoals welzijn & zorg en de corporatiesector.

Hof van de Elst laat zien hoe Talis de afgelopen jaren heeft meebewogen en zich nadrukkelijk ontwikkelt tot de woningcorporatie die we – nu en in de toekomst – willen zijn: een maatschappelijke organisatie die als sociaal huisvester zichtbaar en aanwezig is in de wijk. We voorzien in de woonbehoeften van huishoudens die op de woningmarkt niet of moeilijk zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dat doen we door te zorgen voor betaalbare en passende huurwoningen in passende wijken. Tegelijkertijd dragen we duurzaam bij aan een prettig leefklimaat in de wijk, in woningen die schoon, heel en veilig zijn en passen bij onze huurders, ook huurders die zorg nodig hebben.

In het kader op de volgende bladzijde leest u het verhaal van de Hof van Elst en krijgt u een beeld bij de ontwikkeling van Talis tijdens de realisatie van een dergelijk project. In de hoofdstukken daarna leest u wat onze teams in 2017 nog meer hebben gerealiseerd.



## Hof van de Elst

Het begon in 2001 allemaal bij ZZG Zorggroep, toen nog Stichting Habicura. Talis werd gevraagd om 85 huurappartementen te bouwen waar zorg geleverd kon worden, voor het grootste deel op de locatie van het oude verzorgingstehuis De Elsthof. Deze vraag paste toen al goed bij ons en tegenwoordig zeker. Als corporatie zijn wij er voor mensen in een kwetsbare positie. Dit zijn ook mensen met een zorgbehoefte.

Alleen, de zorgwetgeving veranderde vanaf 2001 sterk. Het is de bedoeling dat mensen met een lichtere zorgvraag zelfstandig wonen, eventueel

met ondersteuning, in plaats van in een kleine kamer in een verzorgingshuis. Door deze wijziging ontstond behoefte aan meer grond dan in de oorspronkelijke plannen. Daarom werd aan de gemeente gevraagd of er ruimte voor woningbouw was op de groenstrook aan de Buizerdstraat. Inmiddels had ook het concept van de woonservicegebieden zijn intree gedaan. Een gebied waar zorgbehoevendenden niet alleen zelfstandig kunnen wonen, maar ook dichtbij voorzieningen zitten en elkaar kunnen ontmoeten. Een aantal jaar later bleek die ruimte er te zijn en konden we verder met de ontwikkeling van het plan.

*In 2017 sloten we een bijzonder vastgoedproject af waar we al in 2001 mee zijn gestart: Hof van de Elst in Wijchen.*

### **Planvorming**

Toch hadden we met elkaar – ZZG, gemeente en Talis – nog een aantal jaren nodig om tot goede en haalbare plannen te komen. We zochten hierbij naar de juiste samenwerkingsvorm. Zo was de eerste jaren ZZG de trekker en nam Talis in 2007 het stokje over om de plannen van de grond te krijgen. We werden tijdens de planvorming ook elke keer door de tijd ingehaald. Door wetgeving in de zorg, door wijzigingen in de vennootschapsbelasting, door de economie. Het waren turbulente tijden. Ontwerpen werden aangepast en we namen afscheid van bijvoorbeeld ondergronds parkeren. Op alle niveaus binnen Talis en ZZG werd samengewerkt. Zelfs de raden van toezicht werden betrokken bij het project.

Tot we uiteindelijk tot een plan kwamen. Talis zou ruim 90 huurappartementen bouwen, 56 verpleeghuisappartementen en 60 koopappartementen. Een bijzonder onderdeel van het plan was de toepassing van warmte- en koudeopslag (WKO); een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. Deze techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. Het plan moest ook kostenneutraal zijn. Dit betekent dat alles wat het zou opleveren aan de kant van Talis, we zouden inbrengen voor ZZG. Helaas zette toen ook de economische crisis door. We kozen voor een andere fasering. De blokken met koopwoningen waren niet meer haalbaar. Daarom werd de bouw van deze blokken verplaatst naar fase 2.

### **Start van de bouw**

In 2011 startten we de bouw van de eerste fase en anderhalf jaar later leverden we 102 zorgappartementen op in de woongebouwen De Oogst en De Meander met een mooie grote ontmoetingsruimte. Intussen werkten we aan de plannen voor fase 2. De 60 koopwoningen verdwenen uit het

plan, dat vonden we vanwege onze legitimatie als sociaal verhuurder niet meer verantwoord (en zouden we enkele jaren later als woningcorporatie ook niet meer mogen bouwen door de nieuwe Woningwet). We gingen in 2012 om tafel met een tweede zorgpartij die interesse had in zorg-appartementen en met de eerstelijns zorg om een gezondheidscentrum voor huisartsen en apothekers te realiseren. Drie jaar later, net voor de start van fase 2, haakte de andere zorgorganisatie af en besloot ZZG zorggroep om alle appartementen over te nemen. En zo konden we verder met fase 2.

We hebben al die jaren intensief samengewerkt en heel veel gesprekken gevoerd. Met ZZG en met de gemeente. Dit was niet altijd makkelijk. We hebben als Talis 36 miljoen euro geïnvesteerd. We vonden het heel belangrijk om deze investering te doen. Mensen moeten steeds langer zelfstandig blijven wonen en als woningcorporatie vinden we het belangrijk dat mensen kunnen blijven wonen in hun wijk. Dichtbij hun sociale netwerk, bij voorzieningen en dichtbij zorg.

En begin 2017 is het dan zover: het woonservicegebied De Elsthof is afgerond. 178 betaalbare, levensloopbestendige (zorg)appartementen in de sociale huursector, ook voor mensen met dementie. De zelfstandige zorgwoningen in De Oogst en De Meander hebben een huurprijs gekregen die passend is voor huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag (onder andere door huurverlaging in 2015). Een gezondheidscentrum, een multifunctioneel centrum voor bewoners en wijkbewoners, een wandelpark, een beweegtuintuin, een vlindertuintuin. Kortom, een locatie waar mensen prettig kunnen (blijven) wonen, leven en elkaar kunnen ontmoeten.

# 2 Verhuur & Verkoop

Talis zorgt voor passende en betaalbare woningen voor onze huurders in prettig leefbare en gedifferentieerde wijken. Wij doen dit op verschillende manieren. We maken ons hard voor betaalbare huren en proberen proactief huurachterstanden bij onze huurders te voorkomen. Ook hebben we woonruimte beschikbaar voor mensen met een zorgbehoefte en vergunninghouders. In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, maken we wijken gedifferentieerder en aantrekkelijker voor andere huishoudens door bestaande huurwoningen te verkopen.

## 2.1 Perspectief op betaalbaarheid

Betaalbaarheid voor huurders is voor ons een belangrijk thema. Daarom zie je dit ook terug in de prestatieafspraken. Twee jaar achter elkaar hebben we van duizenden woningen huurprijzen verlaagd en voor andere woningen voeren we alleen gematigde huurverhogingen door. In 2017 zijn de huren van bijna alle woningen (93%) met slechts 0,3% verhoogd (inflatievolgend).

Met ons huurbeleid willen we prijs en kwaliteit van onze woningen in balans brengen en houden. Daarom krijgen mensen die eigenlijk een te hoog inkomen hebben voor onze sociale huurwoningen (scheefwoners) van ons wel – een inkomensafhankelijke – huurverhoging. Zo willen we hen stimuleren te verhuizen naar een woning die beter bij hun inkomen past. In 2017 bedroeg de huurverhoging voor hen 4,3%. Op deze manier proberen we meer woningen voor de lage inkomens beschikbaar te krijgen.

Onze huurdersvereniging ACCIO praat jaarlijks mee over ons huurbeleid. Zij levert niet alleen een formele reactie op het huurbeleid aan het eind van het proces, maar praat al in een vroeg stadium mee met ons over de uitgangspunten. Op die manier heeft ACCIO direct invloed op ons huurbeleid.

Ondanks onze gematigde huurverhogingen, zijn er altijd huurders die bezwaar maken. Opvallend is dat in 2017 het aantal bezwaren aanzienlijk lager was dan in voorgaande jaren. We denken dat dit te maken heeft met de geringe huurverhoging van slechts 0,3%. Voor Talis is de belangrijkste reden om een bezwaar toe te kennen of af te wijzen het inkomen van het huishouden.

Bezwaren huurverhoging	2017	2016	2015
<b>In behandeling genomen</b>	<b>83</b>	<b>131</b>	<b>153</b>
Waarvan toegewezen	52	81	80
Waarvan afgewezen	31	42	57
Doorgestuurd naar Huurcommissie	1	15	9

### Woonlasten beïnvloeden

We beïnvloeden de woonlasten van onze huurders ook door woningen energiezuiniger te maken, zonder huurverhoging. Hierdoor krijgt de huurder lagere energielasten en dus lagere woonlasten. Wij hebben in 2017 bijna 600 woningen geïsoleerd.

Het is de vraag of het mogelijk is om deze hoge investeringen te blijven doen zonder huurverhoging. We onderzoeken daarom of een deel van de investeringen verrekend moet gaan worden met de besparing op de energielasten. Uitgangspunt blijft voor ons dat de *totale* woonlasten van een huurder niet stijgen of liever nog dalen.

### We willen huurachterstanden voorkomen

Ondanks onze inspanningen om de huren betaalbaar te houden, komt een deel van de huurders toch in betalingsproblemen waardoor ze de huur niet op tijd kunnen betalen. Vaak zijn er dan ook al schulden bij andere organisaties zoals energieleveranciers of webshops.

*Soms heeft een huurder nog geen schuld bij Talis maar wel bij een andere instelling. Om dit op tijd te signaleren werkt Talis samen met andere organisaties. In het kader van vroegsignalering hebben de gemeente Nijmegen, de Nijmeegse corporaties, NUON, Vitens, VGZ en CZ eind 2016 het convenant 'Op de rit' ondertekend. Het doel is om mensen met betaalachterstanden zo vroeg mogelijk te helpen. Eind 2017 is het convenant geëvalueerd. Partijen hebben besloten in ieder geval nog een half jaar door te gaan. De gemeente neemt de kosten voor haar rekening. De pilot heeft voornamelijk geen individueel voordeel opgeleverd voor de afzonderlijke convenantpartijen. Maar het maatschappelijk belang van vroegsignalering is wel onderstreept. Ook met de gemeente Wijchen is er een samenwerkingsconvenant 'Kansrijk Wonen' in verband met vroegsignalering.*

We zetten ook andere middelen in om huurachterstanden te voorkomen. Zo bieden we huurders trajecten voor *budgetcoaching* aan, zodat zij leren om zelf (weer) grip te krijgen op hun uitgaven en inkomsten. Onze insteek is dat hulp aan een huurder bij betaalbaarheidsproblemen tijdelijk moet zijn, en dat de huurder zelf de regie neemt. Daarom gaan we met de huurder – en soms ook andere partijen – op zoek naar maatwerkoplossingen, zoals bijvoorbeeld een kleinere, goedkopere woning. In 2017 hebben wij 14 huishoudens aangemeld voor budgetcoaching.

Ook wijzen we nieuwe huurders op de mogelijkheid om samen met Interlokaal te bekijken of ze alle voorzieningen aanvragen zoals bijvoorbeeld huurtoeslag. We noemen dit de *voorzieningencheck*. In 2017 is hier nog weinig gebruik van gemaakt (11 huurders). Met de gemeente Wijchen hebben we hierover voor 2018 een prestatieafspraken gemaakt dat alle jongeren onder 23 jaar die een woning van ons krijgen toegewezen, standaard een voorzieningencheck aangeboden krijgen. We zien namelijk dat jonge huurders relatief vaak schulden hebben.

Onze inspanningen in de afgelopen jaren om (pro)actief en preventief huurachterstanden te voorkomen lijken resultaat te hebben. De huurachterstanden zijn namelijk fors afgenomen.

We hebben ons incassobeleid aangescherpt. We komen in een vroeg stadium in actie als er huurachterstanden (dreigen te) ontstaan, en we zijn er ook in geslaagd om het ontstaan van nieuwe huurachterstanden flink terug te dringen. Door huurverlagingen, gematigde huurverhoging en het inzetten van ondersteunende middelen – zoals de hiervoor genoemde budgetcoaching en voorzieningencheck – hebben we eraan bijgedragen dat onze huurders minder snel financiële problemen krijgen. Als gevolg van de lagere huurachterstanden hebben we in de afgelopen jaren ook de voorziening voor oninbaarheid naar beneden bij kunnen stellen. Waar we in 2014 rekening hielden met een post van € 775.000 is dit gedaald naar circa € 350.000 in 2017.

Verloop huurachterstanden (in euro's)	2014	2015	2016	2017
Huurachterstanden 1 januari	2.137.000	1.851.000	978.000	693.000
Afname huurachterstanden	1.097.000	1.263.000	630.000	406.000
Veroorzaakt door Afboekingen	823.000	1.030.000	460.000	176.000
Veroorzaakt door Betalingen Huurders	274.000	233.000	170.000	230.000
Nieuwe huurachterstanden	811.000	390.000	345.000	385.000
<b>Huurachterstanden 31 december *</b>	<b>1.851.000</b>	<b>978.000</b>	<b>693.000</b>	<b>672.000</b>

\* Inclusief de bedragen te vorderen uit hoofde van herstelkosten

## 2.2 Verhuren, passend toewijzen en doorstromen

Elk jaar verhuren we meer woningen dan er worden opgezegd. Dit komt omdat er nieuwbouwwoningen worden opgeleverd en bestaande woningen weer beschikbaar komen na afronding van het groot onderhoud.




Verhuringen	2017	2016	2015
Opzeggingen, exclusief voorverkoop gelabelde woningen	963	936	885
Verhuringen	1.079	1.091	945

Niet alle woningen worden op dezelfde manier verhuurd. Naast de toewijzingssystematiek op basis van het meettijd criterium verhuren we ook nog woningen via loting, op basis van urgentie en via bemiddeling aan bijzondere doelgroepen en statushouders.

	Loting	Urgentie	Statushouders	Maatwerk
<b>2017</b>	16,0%	5,70%	4,50%	6,60%
<b>2016</b>	16,0%	5,30%	10,0%	10,30%
<b>2015</b>	11,0%	7,07%	6,45%	3,40%

Ondertussen moeten we onze woningen verhuren volgens de geldende wettelijke regels. Zo is in 2016 de passendheidsnorm opnieuw geïntroduceerd. De passendheidsnorm zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen met een huurprijs die passend is bij hun inkomenssituatie. Bijkomend voordeel is dat het risico van huurachterstanden hierdoor kleiner wordt.

De passendheidsnorm heeft wel een discussie over mogelijke segregatie-effecten losgemaakt, bijvoorbeeld over dat er mogelijk 'arme' en 'rijke' wijken ontstaan. Een op zich goede volkshuisvestelijke maatregel zou er dus toe kunnen leiden dat de leefbaarheid in bepaalde wijken onder druk komt te staan. Wij monitoren voortdurend of dit effect optreedt, maar vooralsnog zien wij dit beeld niet ontstaan.

Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2017)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	≤ € 592.55	> € 592.55 ≤ € 635.05	> € 635.05 ≤ € 710.68
	≤ € 22.200	✓		
	> € 22.200 ≤ € 30.175	✓	✓	
	> € 30.175 ≤ € 36.165	✓	✓	✓
	> € 36.165*			✓
	≤ € 30.175	✓		
	> € 30.175 ≤ € 36.165	✓	✓	✓
	> € 36.165*			✓
	≤ € 30.175	✓	✓	
	> € 30.175 ≤ € 36.165	✓	✓	✓
	> € 36.165*			✓

✓ Reageren kan en u krijgt voorrang boven ✓
✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang
Op sommige woningen kunt u ook reageren met een inkomen tot € 40.349 of € 44.350. Zie daarvoor de advertentie.

Bron: Entree Corporatiewoningen regio Arnhem-Nijmegen

Door passend toe te wijzen krijgen huurtoeslaggerechtigden voorrang op een sociale huurwoning op niet-huurtoeslaggerechtigden (secundaire doelgroep). Niet-huurtoeslaggerechtigden hebben hierdoor minder kans hebben op een sociale huurwoning. Landelijk zien we dat de gemiddelde maandelijkse huurlasten van niet-huurtoeslaggerechtigden aanzienlijk zijn gestegen omdat ze vaker een woning in het duurdere sociale huursegment moeten accepteren.

Om het wonen voor de primaire doelgroep betaalbaar te houden hebben wij ons streefhuurbeleid zo ingericht dat zij maximaal € 635 (prijspeil 2017) betalen zolang zij tot de EU-doelgroep behoren. Ook de als zorgwoning gelabelde woningen blijven betaalbaar voor de doelgroep zorgbehoevenden. De huur van deze woningen is maximaal € 592 (prijspeil 2017).

## Tijdelijke huurcontracten

Zoals u al eerder kon lezen willen we – ook na de eerste toewijzing van een woning – zoveel mogelijk zorgen dat onze woningen bewoond blijven door huishoudens die deze vanwege hun inkomenssituatie of beperking nodig hebben. Naast de inkomensafhankelijke huurverhoging passen we daarom nog een ander instrument toe: tijdelijke huurcontracten. Dit doen we vooral bij woningen op aantrekkelijke locaties waar we verwachten dat huurders op korte termijn een flinke inkomensstijging kunnen maken. Een voorbeeld van een dergelijke locatie is ons hoogbouwcomplex Nimbus, gelegen tussen het station en het centrum van Nijmegen. Dit complex heeft vooral op jonge hoogopgeleide mensen een grote aantrekkingskracht. In 2016 hebben we bij de eerste verhuring van de woningen – vooruitlopend op de wet Doorstroming – éénjaarcontracten en vijfjaarcontracten toegepast bij wijze van pilot. De pilot is in 2017 geëvalueerd.

Daarbij bleek dat de verhuur van woningen met een éénjaarcontract veel moeizamer verliep dan verhuringen met vijfjaarcontracten. En dat huurders bezwaren hadden tegen deze vorm van verhuur na de invoering van de wet.

Vervolgens hebben we in goed overleg met de betreffende huurders gekozen om ook de éénjaarcontracten, die in het voorjaar van 2017 zouden aflopen, om te zetten in contracten met een duur van vijf jaar. Bij nieuwe verhuringen geldt op dit moment voor alle woningen in Nimbus een periode van vijf jaar aan jongeren van 18 tot en met 27 jaar.

## Doorstromen?

Het is voor onze huurders met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning (ook wel de middengroep genoemd) lastig om door te stromen naar een duurdere huurwoning, simpelweg omdat er tekort is aan duurdere huurwoningen. Wij vinden dat wij als corporatie niet de partij zijn om bij te dragen aan een vermindering van die tekorten. Daarom hebben wij besloten om onze niet-Daebportefeuille – waarin ook onze vrije sector huurwoningen zitten – af te bouwen. Dit doen we vanuit de keuze dat wij er als sociaal huisvester zijn voor huishoudens uit de zogenaamde EU-doelgroep.

Het huisvesten van de middengroep vinden wij de taak van commerciële marktpartijen. We zijn met de overheid en marktpartijen van mening dat de woningmarkt nadrukkelijk vraagt om meer middeldure huurwoningen. Het is daarom tijd dat andere partijen de handschoen oppakken en dat de markt hier zijn werk gaat doen in samenspraak met gemeenten. Dit betekent overigens niet dat we geen aandacht meer hebben voor de huisvesting van de middengroep. We pakken nadrukkelijk een rol als verbinder door gesprekken aan te gaan met commerciële partijen, gemeenten en het rijk. Daarmee beogen we maximaal ruimte te bieden aan initiatieven van beleggers en andere marktpartijen zodat zij middeldure huurwoningen kunnen bouwen. Zo zijn we bijvoorbeeld in gesprek met gemeenten en marktpartijen over de mogelijkheden voor selectieve sloop van bestaande sociale huurwoningen in wijken waar sprake is van grote concentraties sociale huurwoningen. Vervolgens wordt de vrijkomende grond verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van middeldure huurwoningen.

*Talis bepleit al enige tijd dat er meer aandacht moet zijn (vooral in de programmering van de Waalsprong) voor middeldure huurwoningen (het segment tussen € 710 en € 900). In 2017 stuurden wij hierover – samen met collega corporaties Mooiland en Portaal – nog een brief aan de gemeenteraad. Portaal, Talis en de gemeente Nijmegen laten door een extern adviesbureau een onderzoek uitvoeren dat inzicht geeft in de behoefte aan middeldure huurwoningen, de doel-groepen hiervoor en de verwachte vraagontwikkeling. De uitkomsten van dit onderzoek worden medio 2018 verwacht.*



Wij willen overigens vermijden dat de marktpartijen hinder ondervinden van een te gunstige prijs-kwaliteitverhouding van sociale huurwoningen. Daarom creëren we bijvoorbeeld een groter gat tussen de huurprijzen van onze sociale huurwoningen (maximaal € 635 prijspeil 2017) en vrije sector huurwoningen in het middensegment (met een huurprijs tussen € 710 en € 850).

In hoofdstuk 3 Vastgoed leest u over een gezamenlijk project dat we met beleggers en ontwikkelaars hebben afgerond in 2017 op de locatie Grote Boel fase 3 in de Waalsprong. Dit project heeft op kleine schaal aangetoond dat het gezamenlijk bedienen van de gehele woningmarkt door sociale en commerciële vastgoedpartijen mogelijk is. Met behulp van dit project willen we verder bijdragen aan een context waarin grondprijisdifferentiatie voor de gemeente bespreekbaar is en marktpartijen middeldure huur willen bouwen.

Over twee jaar maken we de balans van onze inspanningen op. Als blijkt dat het bedienen van de middeninkomens onvoldoende door de marktpartijen is opgepakt, maken we een nieuwe afweging met betrekking tot onze rol als sociaal huisvester.

### Huurderving

Ondanks dat we woningen zoveel mogelijk beschikbaar willen hebben voor onze doelgroep, hebben we soms te maken met leegstand van onze woningen. Dit is onder andere verklaarbaar doordat er bijvoorbeeld na een opzegging mutatie onderhoud uitgevoerd moet worden in de woning. In de afgelopen jaren zien we dat de huurderving oploopt. In 2015 was de huurderving circa € 1,2 miljoen. In 2016 is dit gestegen naar € 1,4 miljoen en in 2017 komen we uit op een bedrag van bijna € 1,7 miljoen. De stijgende trend van de huurderving loopt parallel met de toename van het aantal groot onderhoud projecten de afgelopen jaren. Dit veroorzaakt ruim een kwart van de totale leegstand doordat er sprake is van wissel- en modelwoningen. Daarnaast zien we dat het toewijzen van woningen op basis van bijzondere bemiddeling meer tijd in beslag neemt.

## 2.3 Perspectief op wonen en zorg

Passend wonen betekent ook dat huishoudens met een zorgvraag passend en betaalbaar in een huurwoning kunnen wonen. De afgelopen jaren hebben wij veel woningen voor huurders met een zorgvraag gebouwd. Maar met alleen nieuwbouw kunnen we niet in de behoefte van deze

huishoudens voorzien.

Omdat oudere huurders vaker – door het scheiden van wonen en zorg – langer in hun woning blijven, wordt het belangrijker dat deze woningen passend worden gemaakt voor mensen met een (fysieke) beperking. Dit noemen we het levensloopgeschikter maken van bestaande woningen. Dat is voor ons een forse opgave omdat veel van onze bestaande woningen hiervoor (nog) niet geschikt zijn.

We hebben 88 levensloopgeschikte nieuwbouw woningen verhuurd in 2017 (24 in Nijmegen en 64 in Wijchen).

*Om te kunnen voldoen aan de wensen van huurders om langer in hun bestaande woning te kunnen blijven, pakt Talis deze opgave pragmatisch op. Dat doen we onder het mom 'van omdenken naar omdoen'. Hierbij kijken we vooral naar welke voorzieningen een huurder in de woning nodig heeft. Vervolgens leveren we maatwerk. Dat doen we ook als we de woning daarmee volgens de criteria niet 100% levensloopgeschikt mogen noemen. Want dat is vaak technisch onmogelijk in wat oudere woningen, bijvoorbeeld omdat de gang te smal is om aan een draaicirkel te kunnen voldoen. Maar hierdoor laten we ons dus niet weerhouden; we pakken aan wat wél mogelijk is. Voordeel van onze aanpak is dat huurders in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen en het sociale netwerk van de huurder behouden blijft.*



*Nieuwe bewoners ondertekenen huurcontract  
Burgemeester van Thielhof.*

*In de Burgemeester van Thielhof in Wijchen zijn 30 levensloopgeschikte appartementen opgeleverd. Deze zijn ook als zodanig aangeboden op Entree: 27 woningen levensloopgeschikt, 3 woningen rolstoelgeschikt. Voor de drie rolstoelwoningen hebben we uiteindelijk maar één kandidaat gevonden aan de hand van de reacties op de advertentie. De overige twee appartementen zijn toegewezen aan de volgende kandidaten op de wachtlijst voor de levensloopgeschikte woningen. Alle huurders zijn bijzonder enthousiast. Maar het gaat hier dan ook om mooie en betaalbare appartementen op een prachtige centrumlocatie.*

*In de Passerel – een van de woongebouwen in de Hof van Elst – in Wijchen zijn 52 appartementen opgeleverd in 2017. Daartoe behoren 9 woningen voor zorg in een aparte vleugel van het woongebouw, de zogenaamde PG-woningen. Deze 9 woningen worden intramuraal aan ZZG Zorg verhuurd. Van de reguliere huurwoningen in de Passerel hebben wij zelf 38 appartementen toe kunnen wijzen; 6 woningen aan mensen met een levensloopgeschiktheidsindicatie en 32 woningen aan reguliere woningzoekenden. De andere appartementen zijn op voordracht van ZZG verhuurd.*

Een ander gevolg van het scheiden van wonen en zorg is dat er ook andere kwetsbare groepen zoals mensen met een psychiatrische achtergrond gewoon in een wijk (blijven) wonen. Dit kan leiden tot overlast of sociaal isolement.

Om hier zo goed mogelijk mee om te gaan is het belangrijk dat onze medewerkers zichtbaar en aanwezig in de wijk zijn en dat zij directe contacten hebben met medewerkers van welzijn- en zorgorganisaties. In 2017 hebben onze wijkadviseurs en wijkbeheerders nadrukkelijke meer aandacht gehad om deze relaties te versterken en in 2018 gaan we daar natuurlijk mee door.

Mensen willen steeds meer zelf bepalen welke zorg en woonruimte ze nodig hebben. Kwaliteit van leven is daarbij erg belangrijk. Net als 'eigen regie', maar wel graag samen met anderen. In Wijchen hebben Talis en ZZG Zorggroep het initiatief genomen voor een woonvorm voor (jonge) mensen met dementie waar de familie en de bewoners het voor het zeggen hebben. In Duitsland bestaan al meer van dit soort woonvormen. En in Amsterdam is onlangs ook een dergelijk initiatief gestart. Sinds eind 2017 zijn

we in Wijchen met diverse partijen in gesprek om te inventariseren hoe groot daar de behoefte aan een dergelijke woonvoorziening is. Inmiddels hebben zich vijf families met interesse gemeld. De gesprekken met hen worden in 2018 voortgezet.

## 2.4 Verkoop

Onze kerntaak ligt in het verhuren van betaalbare en passende woningen aan onze doelgroep, maar ook met de verkoop van woningen merken we dat we een deel van onze doelgroep kunnen bedienen. Talis verkoopt al jarenlang bestaande huurwoningen. Dit doen we om verschillende redenen. Verkoop van huurwoningen in wijken waar veel sociale huurwoningen staan is een goed instrument om meer differentiatie te realiseren. De verkoop van onze vrije sector huurwoningen komt voort uit onze principiële keuze om huisvester te willen zijn voor de sociale doelgroep. Maar wij verkopen ook huurwoningen om daarmee financiële middelen te genereren die we kunnen inzetten voor de verbetering en verduurzaming van onze bestaande voorraad. En om nieuwe woningen te bouwen die beter aansluiten op de huidige en toekomstige woonbehoefte van onze huurders.

We ervaren bovendien dat we met de verkoop van huurwoningen ook zorgen voor betaalbare huisvesting voor onze doelgroep. Het prijsniveau van deze woningen en de daarmee samenhangende maandlasten bij koop blijkt voor nogal wat huishoudens uit de EU-doelgroep een prima alternatief te zijn voor het huren van een sociale huurwoning. Ook voor sommige huishoudens uit de middengroep kan kopen een alternatief zijn.



Aantal verkochte woningen in 2017 in Nijmegen en Wijchen.

Onze woningverkopen zijn de afgelopen jaren op het gewenste niveau gebleven, ook tijdens de crisisjaren. In 2017 hebben we meer woningen verkocht dan begroot, vooral in Nijmegen (circa 20 woningen meer). Tegelijkertijd hebben we ook hogere verkoopopbrengsten gegenereerd dan waarmee we rekening hielden in de begroting.

Deze positieve resultaten hebben we voor een deel te danken aan de verbeterde koopmarkt in Nijmegen en Wijchen. Daarnaast zijn we in 2017 in enkele complexen met vooral vrije sector huurwoningen begonnen met de verkoop. In deze complexen hadden veel huurders interesse om hun woning kopen.

<b>Verkocht in 2017</b>	
Sociale huurwoningen regulier verkocht	66
Sociale huurwoningen verkocht met KoopGarant	26
Vrije sector huurwoningen regulier verkocht	45
<b>Totaal verkocht</b>	<b>137</b>
<b>Totaal begroot</b>	<b>115</b>
Doorverkocht KoopGarant	3
Doorverkocht regulier	5

Eind 2016 besloten we om te stoppen met KoopGarant en is ons strategisch vastgoedbeleid gewijzigd. We hebben besloten om minder woningen te verkopen in complexen. Ondanks deze wijzigingen hebben we het aantal verwachte woningverkopen voor 2017 wel gehaald. Overigens zijn in 2017 nog wel enkele woningen verkocht met KoopGarant vanwege verplichtingen die dateren van voor het besluit om te stoppen.

# 3 Vastgoed

We investeren jaarlijks veel in onderhoud, renovatie, duurzaamheid, veiligheid en nieuwbouw. De opgave is groot, want we moeten met veel zaken rekening houden: CO<sub>2</sub>-neutraal, levensloopbestendigheid, veiligheid, verversing van de portefeuille enzovoorts. We denken daarom goed na over welke woningen we willen (blijven) verhuren aan onze huurders. De focus ligt daarbij meer en meer op flexibele, kleinere en goedkopere woningen die makkelijk zijn aan te passen. Demografische ontwikkelingen laten zien dat een steeds groter deel van onze huurders bestaat uit kleine huishoudens (één of twee personen).

## 3.1 Perspectief op vastgoedontwikkeling

Groot onderhoud projecten in bestaande wijken zijn voor Talis een mooie kans om huurders te betrekken en zichtbaar te zijn voor hen. Bij groot onderhoud komen we ook achter de voordeur en kunnen we signaleren of huurders hulpvragen hebben. Waar mogelijk bieden we die hulp dan zelf of we schakelen onze netwerkpartners in de wijk in.

De bouw- en vastgoedsector zit in een overgangsfase waarin werk- en aanbestedingsmethodieken vernieuwd worden. Een voorbeeld hiervan is resultaatgerichte samenwerking (RGS). In 2015 hebben ook wij RGS geïntroduceerd en de komende jaren gaan we dat verder uitbouwen. Bij RGS blijft Talis eindverantwoordelijk voor de staat van een gebouw, maar wordt de aannemer medeverantwoordelijk gemaakt. Daarbij worden ook bewoners – net als de aannemers – vanaf de planvorming betrokken bij onderhoudsprojecten. We beseffen dat deze veranderingen een andere rol van ons vragen als opdrachtgever. Tegelijkertijd hebben de veranderingen ook gevolgen voor onze interne bedrijfsvoering en organisatieontwikkeling. De rode draad in deze veranderingen is samenwerken!

Wij hebben een gezonde financiële positie, maar ons investeringsvolume is niet onbeperkt. Daarbij zijn de opgaven waar we voor staan enorm. Alleen al de opgave van CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050 betekent – volgens de huidige stand van zaken – dat we gemiddeld € 35.000 tot € 50.000 per woning in duurzaamheid moeten investeren terwijl de beschikbare investeringsruimte (op basis van de Indicatieve Bestedingsruimte) slechts € 15.000 per woning bedraagt. Daarbij hebben we de komende jaren te maken met stijging van bouwkosten en een aanbestedingsmarkt die onder druk staat.

We gebruiken de Aedes benchmark om onze prestaties te vergelijken met andere corporaties. In 2017 hebben we extern een onderzoek uitgezet om de hoogte van onze vastgoeditgaven in perspectief te plaatsen met het onderhoudsbeleid en de onderhoudskosten van andere corporaties. Het onderzoek wordt de eerste helft van 2018 opgeleverd.

## 3.2 Resultaatgericht samenwerken (RGS)

We hebben onderhoudsbedrijven gekozen met wie we de verdere uitrol van RGS vormgeven de komende tijd. Deze partners beschikken allemaal over het VGO-keurmerk. We zijn er dan ook van overtuigd dat we met deze partners veel kennis binnenhalen die van waarde is voor investeringsafwegingen in de toekomst.

De bedrijven bouwen voor ieder complex een aantal onderhoudsscenario's die met ons worden besproken. Wij hebben de bedrijven uitgedaagd om onze duurzaamheidsopgave onderdeel van de scenario's te maken. Na de keuze van een scenario worden de uitkomsten daarvan in de begroting van het volgende jaar opgeladen. Intern hebben we in 2017 veel aandacht gegeven aan het verder inbedden in de organisatie.

*Op de Gildekamp hebben we in 2017 ervaren dat het schrijven van het onderhoudsscenario meer tijd vraagt aan de voorkant van het project. De onderhoudsvraag wordt breder getrokken naar de toekomst. Hierdoor kunnen risico's gedurende de uitvoering van het project en daarna gedurende de onderhoudstermijn beter worden gemanaged.*

*Op de Gildekamp koppelen we de installaties aan het verbeteren van de energielabels en kijken we nadrukkelijk naar de gebruikers, onze huurders. Verder kijken we hoe verbetering van de esthetische waarde van de poortwoningen de leefbaarheid kan verhogen.*

## 3.3 Planmatig & groot onderhoud

### Planmatig onderhoud

We hebben in 2017 € 9,7 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud, waarvan € 3 miljoen via RGS. Voor 2017 waren in totaal 27 complexen (1.156 woningen) begroot om in RGS uit te werken en uit te voeren. De fasering die in het verleden werd toegepast bij planmatig onderhoud bestond uit het voorbereiden van het onderhoud in de eerste helft van het jaar en uitvoering in de tweede helft van het jaar. De eerste ervaringen met RGS lieten zien dat deze fasering voor RGS minder geschikt is en heeft geleid tot een aanpassing van de fasering vanaf 2017: het onderhoudsscenario schrijven in jaar 1 en uitvoering in jaar 2. Op deze manier creëren we meer tijd voor overleg (met collega's en met bewoners) en voorbereiding. In de begroting was voor acht RGS complexen (671 woningen) ook de renovatie van douche, keuken en toilet (DKT) opgenomen. Dit is te voorbarig gebleken omdat deze DKT component in het planmatig onderhoud nog niet voldoende was geborgd in het RGS proces. Met de borging in het proces zijn we in 2017 begonnen en na afronding daarvan in de eerste helft van 2018 kunnen de DKT renovaties in de RGS planning worden meegenomen en kan snel tot uitvoering worden overgegaan.

### Groot onderhoud

In 2017 hebben we groot onderhoud uitgevoerd aan 340 woningen. We hebben daaraan ruim € 39 miljoen uitgegeven. Hieronder een overzicht van de opgeleverde projecten in 2017:

Projecten opgeleverd 2017	Aantal woningen	Uitgaven	Energielabel na uitvoering
Kruisbergseweg flats (Wijchen)	62	€ 2.124.600	A++
Zuiderhoek (Wijchen)	84	€ 3.370.600	B
Wedesteinbroek (Nijmegen)	40	€ 738.100	C
Nocturne (Nijmegen)	77	€ 3.716.500	A
Symfonie (Nijmegen)	77	€ 3.420.800	A



*De woningen zijn uit begin jaren 70 en liggen verdeeld over Achterlo in Wijchen. Op de foto het nieuwe uiterlijk van woningen aan de Heilige Stoel.*

## **Kwaliteitsverbetering voor zo'n 400 Wijchense PéGé-woningen**

Talis werkt aan een grootschalig onderhoudsproject in Wijchen: Gewoon Goed Wonen. In totaal worden zo'n 400 woningen aan de Heilige Stoel, Homberg en Kraaijenberg aangepakt, zowel aan de binnenkant als de buitenkant. Het comfort en de energieprestatie worden verbeterd.

De werkzaamheden zijn per woningtype anders. In alle woningen vinden in elk geval de volgende werkzaamheden plaats: vernieuwen dak, energiezuiniger maken van de gevel, asbestsanering, controle brandveiligheid, plaatsen rookmelders, mechanische ventilatie. Afhankelijk van de technische staat vernieuwen we ook de badkamer, keuken, toilet en elektra. We voeren de werkzaamheden uit zonder huurverhoging voor de huurders. De verbetering van de energieprestatie wordt gerealiseerd na isolatie van dak, vloer, gevel en glas.

Bewoners zijn al vroegtijdig betrokken bij de werkzaamheden. Tijdens bewonersavonden hebben alle bewoners kunnen aangeven wat de sterke en zwakke punten van de woning zijn. Daarnaast zijn we in overleg met een bewonersklankbordgroep namens alle woningen en een bewonersprojectgroep per fase.

Door de verbetering komen de meeste woningen op energielabel A. Voor de woningen aan de Heilige Stoel is STEP-subsidie aangevraagd. Om tegemoet te komen aan woonwensen van huurders en om binnen de sociale huurvoorraad meer differentiatie te realiseren, worden aan huurders opties voor kwaliteitsverbeteringen aangeboden tegen beta-

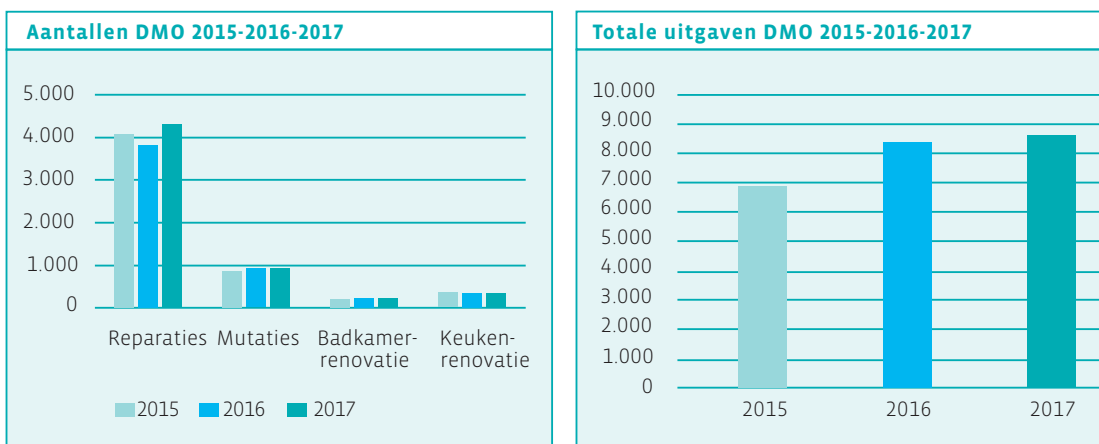
ling. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een tweede toilet op de verdieping, vergroting badkamers en vaste trappen naar zolder in combinatie met een dakopbouw. Ook de woningen die al zijn verkocht worden betrokken bij de maatregelen. Zo doen alle eigenaren mee met de aanpak van het dak. In een later stadium is de pilot energiedak gelanceerd, waar 10 huurders van de Heilige Stoel zich voor hebben aangemeld.

De huurders blijven in hun woning wonen, tenzij er medische of psychische noodzaak is, dan krijgen ze een wisselwoning aangeboden. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Begin 2017 zijn we feestelijk gestart met 125 woningen aan de Heilige Stoel. In mei zijn de eerste woningen in de Kraaijenberg aangepakt. En het startsein van de werkzaamheden in Homberg is in oktober gegeven. Elke week worden 10 woningen opgestart. Ondertussen is de doorlooptijd van de werkzaamheden aangepast van 13 naar 14 dagen per woning, omdat 13 dagen te intensief was. Ook op andere onderdelen wordt er door Talis en de aannemer steeds gestuurd op vermindering van overlast en verbetering van het proces. Na de vijf heftigste dagen krijgen bewoners steeds een enquête waarin we vragen hoe het gaat. Wanneer ze ontevreden zijn, nemen we telefonisch contact op. Ondertussen krijgen we steeds positievere enquêtes retour.

Als alle woningen aangepakt zijn wordt een grote opleverfestiviteit georganiseerd. Het gehele project loopt door tot en met het tweede kwartaal 2018.

### 3.4 Dagelijks & mutatie onderhoud

Onderstaande tabellen laten de ontwikkeling zien van de aantallen en kosten van het dagelijks en mutatie onderhoud.



Er sprake is van een overschrijding van ruim € 1,5 miljoen op de begroting van dagelijks- en mutatie onderhoud. De overschrijding wordt met name veroorzaakt door een sterkere toename van de reparatieverzoeken én keuken- en doucherenovaties (DKT) dan verwacht.

Uit ervaring weten we dat er bij grootschalige renovaties een extra vraag uit de omgeving ontstaat naar douche- en keukenrenovaties in het dagelijks onderhoudsproces. De vertraging in de uitvoering van een aantal onderhoudsprojecten vertraging heeft geleid tot meer reparatieverzoeken en DKT renovaties.

### 3.5 Perspectief op duurzaamheid

Talis onderschrijft het Klimaatakkoord van Parijs en denkt momenteel actief mee met Aedes en de Nijmeegse corporaties om in 2050 een duurzame sector te realiseren. Hierdoor is het thema Duurzaamheid, en met name de energieduurzaamheid nadrukkelijk als zelfstandig thema op de bestuurlijke agenda gekomen. Voor 2017 was Duurzaamheid gekoppeld aan het thema Betaalbaarheid.

Ontwikkeling energielabels woningbezit Talis				
	2009	2016	2017	2020
<b>A</b>	2%	20%	24%	26%
<b>B</b>	9%	23%	23%	29%
<b>C</b>	30%	41%	39%	42%
<b>D</b>	35%	6%	6%	1%
<b>E</b>	17%	5%	4%	1%
<b>F</b>	6%	4%	3%	1%
<b>G</b>	2%	2%	1%	0%

De afgelopen jaren heeft Talis ingezet op het behalen van de doelstelling uit het Aedes Energieconvenant (gemiddeld label B in 2021). De prognose laat zien dat we deze doelstelling eind 2019 al gaan halen. Dit houdt ook in dat Talis tegen die tijd al haar woningen geïsoleerd heeft (label C en hoger).



Een deel van onze overwaarde in 2017 (€ 8 miljoen) wordt vrijgemaakt voor vastgoed om in te zetten voor boekwaardevraagstukken rondom sloop/nieuwbouw en – waar nodig – het dempen van de gevolgen van marktontwikkelingen. Voor duurzaamheid zetten we € 2 miljoen in. Met deze extra financiële impuls kunnen we stappen zetten op het gebied van kennisontwikkeling in de eigen organisatie, pilots en het stimuleren van huurdersinitiatieven.

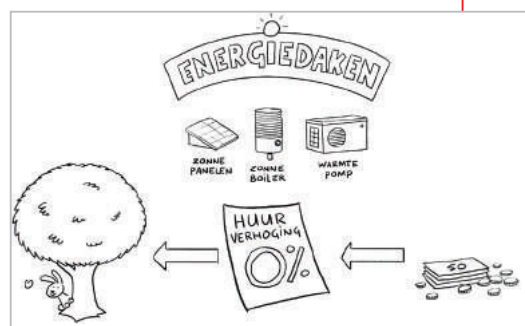
Maar voor de doelstellingen van 2050 is de huidige aanpak onvoldoende. Daarom passen we onderhoud, renovatie en nieuwbouwprojecten de komende jaren verder aan. Dat kunnen we natuurlijk niet alleen. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met gemeentes, corporaties, netbeheerders en andere partners cruciaal om CO<sub>2</sub> neutraliteit te halen. We zoeken naar mogelijkheden en maken concrete afspraken met stakeholders in de regio en de sector, bijvoorbeeld gemeentelijke prestatieafspraken voor 2018 over toekomstscenario's voor energieneutraliteit. Aan dit traject is met het inzetten van een energieregisseur invulling gegeven door de gemeente. Daarnaast is er in 2017 met de gemeentes gesproken over een gezamenlijke warmtevisie en over een mogelijke uitrol van een warmtenet in de bestaande stad in Nijmegen.

In stadsregionaal verband is afgesproken dat Talis de Gebouw Prestatie Richtlijn (GPR) toepast en evalueert. Dat is de afgelopen jaren conform afspraak gebeurd. Daarnaast is voorlichting aan huurders een belangrijk instrument om bij te dragen aan duurzaamheid. We hebben met de gemeenten Wijchen en Nijmegen gesproken over de inzet van energiecoaches, die huurders voorlichting geven over duurzaam wonen. In dit traject wordt door de gemeenten nauw samengewerkt met onze huurdersbelangenvereniging Accio.

### 3.6 Duurzaam wonen

Net als in eerdere jaren hebben we ook in 2017 bij planmatig en groot onderhoud veel geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen. Voorbeelden zijn de PÉGé woningen, er zijn inmiddels 247 van de 400 woningen aangepakt. Zij hebben een sprong gemaakt van een C/D label naar A of zelfs A++. De flats aan de Kruisbergseweg en de appartementen in De Zuiderhoek maakten een sprong van label D naar label A. De komende jaren verduurzamen we nog ruim 2.400 woningen.

*In mei 2017 is Talis gestart met de proef 'Energiedak' waarbij ruim 100 huishoudens in eengezinswoningen de kans kregen om – zonder huurverhoging – met een energiedak veel duurzamer te wonen. Wij kunnen dit zonder huurverhoging mogelijk maken omdat we voor het energiedak subsidie krijgen en de waarde van de woningen door het energiedak hoger wordt. Een energiedak is een combinatie van zonnepanelen, een zonneboiler en een warmtepomp. De panelen leveren stroom, de boiler ondersteunt het warm tapwater en de warmtepomp de verwarming. Behalve dat we de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de woningen terugdringen, beperken we ook de woonlasten van huurders en vergroten we hun wooncomfort. Nu gebleken is dat deze proef succesvol is – er hebben zich meer dan 400 huurders aangemeld voor de proef – worden de komende jaren meer woningen met een energiedak uitgerust, in 2018 400 woningen. De beoordeling of een woning hiervoor geschikt is hangt af van de zonligging, de leeftijd van het dak en het huidige energielabel van de woning.*



Daarnaast is er een verbetertraject gestart voor het restant van ongeveer 300 woningen dat de komende jaren in exploitatie blijft, nu nog een lager label dan C heeft en waarvoor tot dusverre nog geen plan van aanpak was.

Naast isolerende maatregelen investeren we ook in duurzame opwekking. Op dit moment hebben we ongeveer 9.000 zonnepanelen op 2.000 woningen geïnstalleerd. Wij hebben daarmee het grootste aandeel in de totale energieopwekking via zonne-energie op sociale huurwoningen in Nijmegen (42%). Het aantal zonnepanelen wordt de komende jaren uitgebreid naar 12.000.

### **Verduurzaming nieuwbouw steeds belangrijker**

Bij nieuwbouw sluiten we qua duurzaamheid aan bij de wettelijk vereiste niveaus, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Deze duurzaamheidseisen – gesteld op landelijk niveau – vinden we al behoorlijk hoog, dus we hebben tot nu toe geen ambities gehad om nieuwbouw nog duurzamer te maken dan wettelijk noodzakelijk is. (We gaan er vanuit dat in 2021 het wettelijk vereiste niveau BENG, NOM of energieneutraal zal zijn.)

De laatste tijd stellen we ons echter steeds vaker de vraag of het verstandig is toch verder te gaan dan de huidige wettelijke eisen. We willen immers geen spijt krijgen omdat we nu woningen maken die over 5 à 10 jaar al te sterk gedateerd zijn op gebied van duurzaamheid. Bijvoorbeeld wanneer nieuwbouw nog wordt aangesloten op het gasnet, terwijl we weten dat het gasnet tijdens de levensduur van de woningen verdwijnt. In onze herstructureringsbuurt Kolpingbuurt is dat het geval bij de sloop- en nieuwbouwplannen. We hebben daar besloten om de nieuwbouw duurzamer te maken dan wettelijk nodig. We gaan de isolatiewaarde op het niveau van BENG brengen door triple glas, verbeterde kierdichting en hoogwaardiger isolatiemateriaal.

## **3.7 Veilig wonen is de basis**

Er komen steeds meer maatregelen om de samenleving te beschermen tegen risico's. En daarbij kan de overheid soms 'overreageren', bijvoorbeeld bij bezorgdheid over veiligheid. We zien dan vaak nieuwe regelgeving ontstaan, met daarbij hogere normen, meer toezicht en extra voorzieningen. Wanneer de veiligheid boven alles wordt gesteld kan dit leiden tot maatregelen die niet proportioneel zijn ten opzichte van de risico's. Dit overreageren wordt ook wel risico regelreflex genoemd.

Als eigenaar en beheerder van 14.000 sociale huurwoningen is één van onze grootste prioriteiten te zorgen voor veilige woningen. De afgelopen jaren hebben we een paar keer te maken gehad met incidenten van asbest en brandveiligheid, én met de strenge regelgeving die daarbij geldt. Dat is voor ons aanleiding geweest om campagnes in gang te zetten waarin we richting politiek pleiten voor een meer pragmatische en realistische manier om met veiligheidsrisico's om te gaan. Tegelijkertijd hebben wij in ons veiligheidsbeleid en de organisatie daarvan wijzigingen doorgevoerd. Binnen Talis vinden we veiligheid normaal en handelen we als zodanig. We hebben een projectleider op de zogenaamde ABC-onderwerpen (Asbest, Brandveiligheid, Calamiteiten) aangesteld en een ABC-team in het leven geroepen. Voor dat team zijn we eind 2017 begonnen met de werving van een technisch beheerder.

## Asbest

Wij hebben ons asbestbeleid naar aanleiding van een audit herijkt. Dit heeft geleid tot een nieuw asbestbeleidsplan en een asbestbeheerplan. Asbestadviesing is onderdeel van de procesuitlijning onderhoud via RGS en bij andere onderhoudsprojecten.

Verder werken we aan een betrouwbare bezitsinventarisatie met een zo compleet mogelijk overzicht van asbest in de woningvoorraad. De inventarisatie is eind 2017 op woningniveau gereed voor 50% van ons woningbezit. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de opgave van de asbestaanpak steeds nauwkeuriger. Aan de hand hiervan worden de huurders geïnformeerd over het aanwezige asbest en hoe hier mee om te gaan. Ook zijn de saneringsplannen afgestemd op deze inventarisatie. In de komende 10 jaar maakt Talis haar hele bezit asbestveilig. Hiervoor is circa € 25 miljoen geraamd.

We blijven vanuit een zelfkritische houding (in onze rol als opdrachtgever) met de asbestsector in gesprek, zoals recentelijk nog tijdens een asbestontbijtbijeenkomst in november 2017.

*Twee jaar geleden zijn het asbestpamflet 'Laten we eindelijk normaal doen over asbest' en het bijbehorende rapport 'Inzichten in omgang met asbest' gepubliceerd. De ondertekenaars van het pamflet (waaronder Talis) pleiten daarin voor een pragmatische, nuchtere aanpak met evenwicht tussen emotie en ratio. Een aanpak die leidt tot betere, rationele beslissingen en een verantwoord omgaan met maatschappelijke budgetten. Waarbij bewoners goed worden geïnformeerd en worden betrokken bij afwegingen en keuzes. Zowel op landelijk als op lokaal niveau voert de bestuurlijke klankbordgroep nu gesprekken. De dialoog moet door uitwisseling van ideeën, meningen en argumenten richting geven aan (gezamenlijk) voortschrijdend inzicht om te komen tot een proportioneel asbestbeleid. Dit heeft onder de vlag van Aedes inmiddels een landelijke uitrol gekregen.*

## Veilig gebruik gebouwen (brandveiligheid)

We zijn gebonden aan strenge regelgeving die geldt voor brandveiligheid van gebouwen (Bouwbesluit, Woningwet). Maar woningcorporaties en andere maatschappelijke partijen ondervinden hinder van het feit dat de huidige werkelijkheid zich niet altijd laat vangen in de bestaande wettelijke kaders. Wij hebben in dit licht aan de gemeente Nijmegen voorgesteld samen aan de hand van een pilot te onderzoeken hoe vanuit de diverse rollen met niet-standaardeisen om te gaan. Maar waarbij we wel een zelfde veiligheids-niveau willen realiseren. Wij zijn immers verantwoordelijk voor een brandveilige situatie en willen daar – samen met huurders – op een zinvolle manier invulling aan geven. De pilot kent drie lijnen:

- / Inhoudelijk in tenminste twee (ver)nieuwbouwprojecten onderzoeken op welke wijze een proportionele omgang met brandveiligheid kan worden bereikt.
- / Procesmatig onderzoeken hoe een vergunningsverleningsproces vorm kan krijgen waarbij Talis haar verantwoordelijkheid kan nemen voor brandveiligheid in haar panden binnen de wettelijke taken en verantwoordelijkheden van gemeente, omgevingsdienst Rijk van Nijmegen (ODRN) en brandweer.
- / Bestuurlijk verkennen wat de randvoorwaarden zijn voor acceptatie van een structurele aanpak langs de lijn van de pilot. Te denken valt aan het stellen van randvoorwaarden aan de status van de vergunninghouder en/of de mate van het risico. In de pilot richten we ons primair op Nijmegen maar het bestuur van ODRN en veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) is natuurlijk breder samengesteld.
- / De cases in de pilot worden begeleid door het centrum van crisisbeheersing van de Radboud Universiteit.

We zijn al een paar jaar bezig het bezit te controleren op brandonveilige situaties (die niet voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit). Zo hebben we afgelopen jaren al brandscheidingen dakbeschot, portieksituaties en zorgcomplexen geïnspecteerd en waar nodig hersteld.

We hebben de aandacht voor brandveiligheid in dezelfde proceslijn geplaatst als asbest. Dit betekent dat er in de aanloop naar een onderhoud of renovatieproject ook voor brandveiligheid een apart adviesdocument wordt opgesteld. We bepalen vooraf eerst het wettelijk toetsingskader gebaseerd op het huidige gebruik en bouwjaar. Met dit wettelijk toetsingskader worden de gebouwen geïnspecteerd.

Op basis van prioriteit en risico stemmen we de eventueel noodzakelijke herstelwerkzaamheden af op de onderhoudsplanningen. Om geen buitenproportionele kosten te maken, is het van belang om enerzijds de veiligheid van de bewoners te borgen en anderzijds geen geld te steken in dure oplossingen die bij aankomend planmatig of groot onderhoud goedkoper en eenvoudiger geïntegreerd kunnen worden.

In 2017 is in Nijmegen aan verschillende complexen onderhoud uitgevoerd waarbij de brandveiligheid is meegenomen: Hofjesbuurt, Jerusalem, Zellersacker, Heeskesacker, Turmac, Cortenearpad, Wedesteinbroek, hoogbouwflats Neerbosch-Oost. Ook in Wijchen zijn we in verschillende complexen bezig met brandveiligheid. Wij hebben hier regelmatig contact over gehad met de gemeente.

### **Betonplaat dekvloeren**

Naar aanleiding van een onderzoek afgelopen jaar naar mogelijke constructiefouten bij de bouw van de ingestorte parkeergarage bij vliegveld Eindhoven – waarbij betonplaat dekvloeren zijn toegepast – is er door het ministerie aan de gemeentes opgedragen om gebouwen te controleren op aanwezigheid van soortgelijke constructierisico's. Het ministerie heeft gemeentes daarvoor een onderzoeksplicht opgelegd en een stappenplan aangedragen dat gevolgd moet worden. De scope van het onderzoek betreft alle gebouwen vanaf 1999.

De gemeentes pakken het onderzoek samen met ons op waar het relevant woningbezit van ons betreft. Wij hebben eerder dit jaar n.a.v. het instorten van de parkeergarage al een quick scan uitgevoerd onder onze woongebouwen. Uit die scan zijn geen risicogebouwen naar voren gekomen. De uitkomsten van het recente onderzoek zijn voor ons aanleiding geweest om nogmaals onze woongebouwen te inspecteren op mogelijke constructiefouten bij breedplaatvloeren. De bevindingen zijn dezelfde als bij de eerdere scan.

### **Constructieve veiligheid galerijflats**

Op 1 januari 2016 heeft minister Blok een onderzoeksplicht voor galerijflats ingesteld. Op basis van deze onderzoeksplicht moeten eigenaren van galerijflats een onderzoek laten uitvoeren naar de constructieve veiligheid van de galerij- en balkonvloeren conform bouwbesluit. Dit onderzoek moest voor 1 juli 2017 zijn uitgevoerd. Het gaat hier om galerijflats met uitkragende betonnen vloeren die met name in de periode 1950-1970 zijn gebouwd. Wij hebben een scan onder onze galerijflats uitgevoerd en hieruit is gebleken dat van dit type galerijflat er twee in ons bezit voorkomen. Beide galerijflats bevinden zich in het complex Binnenhof in Hatert. Het onderzoek naar de constructieve veiligheid in deze flats is uitgevoerd. Er bestaat geen veiligheidsrisico in deze gebouwen. Wel is er preventief betonherstel van de vloeren uitgevoerd om mogelijke risico's in de toekomst uit te sluiten.

### 3.8 Nieuwbouw

In 2017 hebben we vijf nieuwbouwprojecten opgeleverd in Nijmegen en Wijchen met in totaal 178 woningen.

Opgeleverd 2017	Begroting 2017	Opgeleverd 2016	Opgeleverd 2015
178*	178	295	96

Opleveringen 2017		
Appartementen Eiland van Laauwik	Waalsprong – Nijmegen	48
Grote Boel fase 3	Waalsprong – Nijmegen	15
Villa Sterappel	Waalsprong – Nijmegen	9
Klapstraat 2e fase	Wijchen Noord– Wijchen	76*
Oostflank	Centrum – Wijchen	30

\* In het complex De Elst zijn 2 van de 24 appartementen omgebouwd tot buurkamers voor de bewoners



Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2017 in Nijmegen en Wijchen.

Met de oplevering van de woon-zorggebouwen De Elst en De Passerel is de realisering van het woon-servicegebied Wijchen-Noord een feit. In Nijmegen hebben we in de Waalsprong drie bijzondere woonprojecten opgeleverd; 48 mooie appartementen in het complex Dalidastraat, een woongebouw – Villa Sterappel – voor de derde woongroep in de Vossenpels, en Grote Boel fase 3.

*In de Waalsprong in het plangebied Grote Boel fase 3 heeft Talis een belegger bereid gevonden om 16 sociale huurwoningen af te nemen en de komende vijftien jaar sociaal te blijven verhuren. Zelf heeft Talis 15 goedkopere sociale huurwoningen gebouwd, waaronder negen kleine woningen met twee slaapkamers. In hetzelfde gebied hebben de ontwikkelaar en een andere belegger woningen gerealiseerd in de koopsector en de dure huursector waardoor er een heel gedifferentieerde woonbuurt is ontstaan. Dit project laat zien dat marktpartijen bereid zijn in te stappen in het segment van de middeldure huur en zelfs in het segment van de sociale huur.*

In 2017 leverden we ook enkele maatschappelijk vastgoedprojecten op. Bijvoorbeeld een kiosk in de Hof van Elst waarin een thuiszorgwinkel is gevestigd. In woonzorgvoorziening De Elst zijn twee appartementen aangepast tot gemeenschappelijke ruimtes voor de bewoners. En ook in Villa Sterappel hebben de negen bewoners de beschikking over een gemeenschappelijke ruimte.

#### *In uitvoering en voorbereiding*

Onze nieuwbouwportefeuille is meestal goed gevuld. In 2017 is de bouw van een nieuw project (42 woningen in Grote Boel fase 4) van start gegaan en zijn alle voorbereidingen getroffen voor de sloop en nieuwbouw in het herstructureringsgebied Kolpingbuurt (start bouw begin 2018). Bij het scheiden van 2017 is daar de eerste woning gesloopt. In 2017 hebben we geen projecten aanbesteed waarin sprake is van maatschappelijk vastgoed.

### **3.9 Veranderende woonbehoeften, andere woonproducten**

We zien al jaren een toename van een- en tweepersoons huishoudens. Tegelijkertijd zien we een trend, vooral in stedelijke leefmilieus, waarbij andere eisen aan woonruimte worden gesteld omdat men een groot gedeelte van de tijd buitenshuis doorbrengt. Vanwege die trends en rekening houdend met de locaties waar we de komende jaren nog kunnen bouwen (stedelijke woonmilieus zoals de Hof van Holland en Waalfront), kiezen we nu voornamelijk voor de bouw van kleine(re) woningen, vooral appartementen op een plek nabij voorzieningen en openbaar vervoer. We hebben onze ideeën over kleinere woningen in de nieuwbouw verder aangescherpt, onder andere door het bezoeken van verschillende referentieprojecten in het land. Hierdoor weten we steeds beter welke woningen we voor welke doelgroepen willen bouwen:

- / Goedkope appartementen van circa 40 m<sup>2</sup> met een huurprijs van € 414 voor jonge starters
- / Appartementen van circa 50 m<sup>2</sup> met een huurprijs tot € 592 voor jonge en middelbare een- en tweepersoonshuishoudens
- / Appartementen en/of grondgebonden woningen van circa 65m<sup>2</sup> met een huur tot € 592 voor oudere een- en twee persoonshuishoudens.

In Grote Boel zijn we verder gegaan op de weg die we waren ingeslagen, namelijk het realiseren van kleinere woningen voor kleine huishoudens, in lijn met onze vastgoedstrategie. In fase 4 doen we dat door kleine grondgebonden woningen af te wisselen met grotere eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen.

In Waalsprong en Waalfront wordt volop gewerkt aan de gebiedsontwikkeling, die het kader is voor de projecten die nog komen gaan. Er staan grote projecten op stapel op locaties die goed geschikt zijn

voor kleinere appartementen met een of twee slaapkamers. Dat geldt voor het centrumgebied van de Hof van Holland (waar de gemeente al is gestart met de uitvraag waarvan Talis en Portaal onderdeel uitmaken), de omgeving van station Lent en ook het Waalfront. Het gaat in deze projecten om honderden woningen in een hoge dichtheid. Het vergt veel precisie om goede en duurzame kwaliteit te realiseren. Centrale thema's die hierbij aan de orde zijn kleinschaligheid en herkenbaarheid behouden, ontmoetingsplekken creëren, samenwerking met andere partijen (andere corporaties, beleggers, zorginstellingen), parkeren, enzovoorts. Een groot deel van de kleine woningen met een slaapkamer komt terecht bij jonge huishoudens, veelal starters. We betrekken deze doelgroep daarom nauw bij de planvorming. Er zijn prille ideeën voor participatie, die in 2018 verder uitgewerkt worden. Het ligt voor de hand om de samenwerking met collega corporatie SSH& op te zoeken.

De financiële haalbaarheid van kleine appartementen is sterk afhankelijk van de grondprijs, de parkeernorm en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Talis is volop in gesprek met de gemeente over deze onderwerpen en trekt daarbij op met andere Nijmeegse corporaties. Zo hebben Portaal, StandvastWonen en Talis in 2017 een onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng aan de gemeente aangeboden, waarin wij een aanzienlijk lagere parkeernorm voor het Waalfront bepleiten. En we zijn samen met Portaal in gesprek met de gemeente over de grondprijzen in de Waalsprong. Die zijn in 2013 vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst, maar zijn inmiddels in de huidige context niet meer houdbaar. Onder andere door de ontwikkeling naar lagere huurprijzen en vanwege passend toewijzen.

In Wijchen willen wij op de nieuwbouwlocatie Huurlingsedam fase 2 kleinere grondgebonden woningen realiseren. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor de Wijchense woningmarkt met veel kleine huishoudens. Het bedoelde woningtype ontbreekt nu nagenoeg, maar is passend voor zowel ouderen als voor starters. Onze woningportefeuille bestaat nu voor een aanzienlijk deel uit grote eengezinswoningen.

Wij hebben bouwmogelijkheden in de Huurlingsedam nodig om de gewenste verversing van onze portefeuille in Wijchen mogelijk te maken. Knelpunt is hier met name de grondprijs. Normaliter worden eengezinswoningen in de sociale huur (met 2 of 3 slaapkamers) gerealiseerd op kavels van circa 120 m<sup>2</sup>. In de Huurlingsedam is echter sprake van een verkaveling met kavels van ca 180 m<sup>2</sup> wat leidt tot hoge (kavel)grondprijzen. Daarenboven wordt ook geen prijsdifferentiatie toegepast tussen sociaal huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen.

### 3.10 Vastgoed naar type

Type waardering	Type vastgoed	Type huurobject	NIJMEGEN	WIJCHEN	Eindtotaal	
Woongelegenheden	EGW	Eindwoning	65	29	94	
		Hoekwoning	817	768	1.585	
		Tussenwoning	2.550	1.521	4.071	
		Twee-onder-een-kap	68	274	342	
		Vrijstaand	3	2	5	
	MGW	Appartement	5.199	1.301	6.500	
		Benedenwoning	84	102	186	
		Bovenwoning	112	189	301	
		Maisonnette	360		360	
	Student	Appartement	26	5	31	
		Kamer	45		45	
		Logeer-/buurtkamer		2	2	
	Zorg (extramuraal)	Aanleunwoning	10		10	
		Appartement	248	124	372	
Woongroep	Diversen	196		196		
<b>Subtotaal woongelegenheden</b>			<b>9.783</b>	<b>4.317</b>	<b>14.100</b>	
Bedrijf onroerend goed	BOG	Atelier/werkruimte	1		1	
		Kantoor	29		29	
		Opslag/distributie	4		4	
		Overig horeca	1		1	
		Overig medisch	1		1	
		Winkel	15		15	
	MOG	Centra voor jeugd en gezin			20	20
		Dagbesteding gehandicapten/ouderen	48	18	66	
		Gemeenschapsgebouw	5	1	6	
		Jongerencentra	21		21	
		Multifunctionele centra		1	1	
		Opvangcentra	1		1	
		Verzorgingstehuis		15	15	
		Zorgsteunpunten	1	1	2	
	Zorg (Intramuraal)	Appartement	96	22	118	
		Kantoor	3		3	
		Logeer-/buurtkamer	3	2	5	
Verzorgingstehuis			86	86		
<b>Subtotaal bedrijf onroerend goed</b>			<b>229</b>	<b>166</b>	<b>395</b>	
Parkeergelegenheden	Garagebox	Berging	9	4	13	
		Garage	769	80	849	
	Parkeerplaats	Parkeerplaats in parkeergarage	602	189	791	
		Parkeerterrein/parkeerplaats	187	74	261	
		Stalling	216	171	387	
<b>Subtotaal parkeergelegenheden</b>			<b>1.783</b>	<b>518</b>	<b>2.301</b>	
Overig		Opstelplaatsen, antennes, etc.	25	9	34	
<b>Subtotaal overig</b>			<b>25</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	
<b>Eindtotaal</b>			<b>11.820</b>	<b>5.010</b>	<b>16.830</b>	



# 4 Leefbaarheid

In een wijk kan weleens iets misgaan of er wordt gedacht dat het misgaat. Buren die overlast geven, overvolle vuilnisbakken, alleenstaande ouderen die vereenzamen, jeugd die rondhangt. Huurders ervaren soms ook op individueel niveau problemen, zoals het niet kunnen betalen van de huur. Er wordt steeds meer zelfredzaamheid van mensen gevraagd. Maar mensen hebben daar nog wel ondersteuning bij nodig. Daarom willen we dat onze medewerkers als antennes en sensoren aanwezig zijn in de wijk. Om tijdig signalen op te vangen en daar iets mee te doen. Om wijken leefbaar te houden.

## 4.1 Aanwezig en zichtbaar

Vooraf in die wijken waar veel van onze huurders wonen, zijn we herkenbaar en zichtbaar aanwezig. De wijkbeheerders en wijkadviseurs van Talis werken vanuit hun wijkkantoren maar lopen vooral vaak door de wijk, dicht bij onze huurders. Ze kennen veel bewoners en werken nauw samen met partners van Talis in de wijk. Ze zijn herkenbaar op straat en makkelijk aanspreekbaar. Wij willen dat onze huurders en partners onze nabijheid ervaren, zodat we effectief kunnen samenwerken.



*In 2017 zijn drie wijkkantoren (in Meijhorst, Hatert en Lindenholt) beter uitgerust om als multifunctionele ruimte voor de wijk in te zetten, maar ook als vergaderlocatie voor partners en medewerkers van Talis. Een vierde wijkkantoor in Neerbosch-Oost volgt binnenkort. Aan de buitenzijde zijn de wijkkantoren meer herkenbaar gemaakt.*

### Samen zorgen voor een prettige woonomgeving

We focussen steeds meer op de directe woonomgeving en bijdragen verbinding. In samenwerking met onze partners en onze huurders houden we woonomgevingen schoon, heel en veilig. Dat doen wij door grofvuilacties te organiseren bij de start van groot onderhoud projecten maar ook spontaan om dumps van afval en meubilair in en rondom flatwoningen en portieken tegen te gaan. Het gericht inzamelen van grofvuil levert minder rommel op in de directe woonomgeving en gemeenschappelijke ruimten in een complex. Het andere doel van deze acties is het realiseren van verbinding. Tijdens zo'n grofvuilactie leren buurtbewoners elkaar kennen, helpen elkaar en drinken samen koffie wat weer leidt tot nieuwe initiatieven of activiteiten.

In veel complexen zijn buurtpreventieteams actief en zorgen wij dat zwerfvuil wordt opgeruimd door stichting Dagloon en 2Switch. Om huurders bewust te maken van de rommel die ze maken (oud papier in de centrale hal, fietsen die overal rondslingeren, idem vuilniszakken) organiseren wij ludieke acties. Bijvoorbeeld het aanbrengen van ik-jij-wij zones in de Fenikshof. Deze zones wijzen naar de leefomgeving waar je als individu deel van uitmaakt. Door aanpassingen in de openbare ruimte wordt gewenst gedrag gestimuleerd.



*De bewoners van alle maisonnettes op de O.C. Huismanstraat, Cantatestraat en de Triangelstraat mochten hun afval legaal dumpen. Onder het motto 'dag rotzooi' was het uiteindelijke resultaat: 40 kuub grofvuil verdeeld over twee overvolle containers. Met deze actie wilden we voorkomen dat bewoners hun grofvuil aan de straat zouden zetten. Dit was in het verleden vaak het geval. Het was leuk om te zien dat er zoveel animo was voor deze dag. De bewoners hielpen elkaar en er heerste een gemoedelijke sfeer.*

## 4.2 Omgaan met decentralisatie en bezuinigingen

We spelen in op de decentralisatie en bezuinigingen in zorg en welzijn. Als gevolg van de extramuralisering daarvan huisvesten we meer woningzoekenden met psychische en andere problemen. Deze kwetsbare doelgroep vraagt om intensief wijkbeheer en een goede samenwerking met zorg- en welzijnsinstanties. Hierin valt nog veel te winnen maar we zijn op de goede weg. Alle partijen zijn zich ervan bewust dat betere samenwerking leidt tot betere resultaten; huurders die met plezier naast elkaar en met elkaar in een buurt of complex wonen.

### **Mevrouw ziet spoken**

*‘Vorige week een mevrouw gesproken die net ontslagen was door Pro Persona. De burens plagen haar en daarom veroorzaakte ze overlast, zo vertelde ze. Het lag aan alles en iedereen, maar niet aan haar. Voor de zekerheid had ze foto’s gemaakt als bewijs dat burens rotzooi en andere spullen op haar balkon en in de woning gooien. Alleen... mevrouw is de enige die die rotzooi ziet. Ze heeft waanbeelden. Ondanks de afspraken dat zij geen overlast mag veroorzaken, hebben wij toch weer klachten ontvangen over haar. Volgende week spreken we met alle omwonenden en haar begeleiding om de situatie te bespreken.’*

### **Ontmoeten mogelijk maken**

Onze huurders zijn zelf verantwoordelijk voor een leefbare woonomgeving. Talis ondersteunt en faciliteert. Er zijn maar een paar enthousiaste mensen nodig om iets te laten ontstaan waar iedereen plezier aan kan beleven. Bijvoorbeeld een leuke en nuttige dagbesteding, waardoor mensen in de buurt elkaar leren kennen en geïnspireerd worden ook zelf bij te dragen aan een fijne leefomgeving. In 2017 hebben wij hier veel aandacht aan besteed. De bewoners in de Meijhorst hoogbouw zijn in samenwerking met Talis en welzijnsorganisatie Tandem gestart met ‘50 kopjes koffie’. Dit initiatief is ontstaan vanuit het 50-jarig bestaan van de Dukenburg en inmiddels een terugkerend fenomeen, maar nu door de bewoners zelf georganiseerd.

*We hebben de bijeenkomsten rondom het 50-jarig bestaan van Dukenburg aangegrepen om verbinding tussen bewoners structureel te bevorderen en te laten zien dat we als Talis – samen met het sociaal wijkteam – betrokken zijn. We willen graag dat bewoners minder anoniem wonen, elkaar beter leren kennen en elkaar daardoor willen helpen, ondersteunen en aanspreken als dat nodig is. Tegelijkertijd zijn dergelijke bijeenkomsten voor Talis een kans om te horen wat bewoners eigenlijk willen en wat voor leuke ideeën ze voor de wijk hebben.*

Ook in andere complexen is dit initiatief overgenomen voor en door bewoners. We hebben aan ‘Gratis 2eKansje’ een ruimte in de Meijhorst hoogbouw aangeboden van waaruit tweedehands goederen worden weggegeven. Bewoners hebben gelegenheid om samen koffie te drinken en weer anderen zijn actief als vrijwilliger.



*In het Rentmeestercomplex hebben – onder begeleiding van ‘De Bijzondere Tafel’ – bewoners, ouderen, jongvolwassenen met autisme en initiatiefnemers van het Hazenkamp Thuisproject samen een tafel gemaakt met als doel elkaar te leren kennen. Talis heeft een ruimte beschikbaar gesteld voor dit project waar allerlei kunstgerelateerde activiteiten plaatsvinden samen met de bewoners van het Rentmeestercomplex en de autistische jongeren.*

‘Ontmoet in de Toermalijn’ is een initiatief van Fysiotherapie Hatert, HAN Hogeschool, stuurgroep Hatert Gezond en gezondheidsmakelaar van de GGD, bedoeld voor senioren die zich eenzaam voelen en iets willen doen. De ontmoetgroep biedt dagbesteding en wij faciliteren dat door een dagdeel de ontmoetingsruimte Toermalijn in de Jadestraat beschikbaar te stellen.

We leveren – samen met Vluchtelingenwerk – veel inspanning om jonge vergunninghouders een thuis te bieden. In Nijmegen-Noord hebben we drie nieuwbouw eengezinswoningen aangepast en kamer-gewijs verhuurd aan jonge vergunninghouders. Om de jongeren in contact te brengen met de buurtbewoners konden ze ook daar samen een ontmoetingstafel maken. Daarnaast kunnen jongeren mee met onze wijkbeheerder en onderhoudsmedewerkers in het kader van dagbesteding en integratie. Ook kookt de wijkbeheerder één keer per maand samen met de jongeren zodat ze elkaar onderling ook beter leren kennen en het samen wonen leuk wordt. Door te investeren in de jongeren dragen we bij aan het voorkomen van problemen met de omgeving.



*De teams Leefbaarheid en Dagelijks & Mutatie Onderhoud hebben de handen ineengeslagen om vier jonge statushouders op weg te helpen met de Nederlandse taal en te laten ontdekken wat ze leuk vinden in de techniek. De jongens pakken alle klussen aan. Ze zien het werk, werken hard, leren veel, ruimen mee op, zijn op tijd, erg gemotiveerd en het allerbelangrijkste is wel dat ze het leuk vinden om te doen. Harrie zet in de bus bewust radio NL aan vanwege de taal.*

Ondanks alle inspanningen komen er nog steeds overlastmeldingen binnen. Wij spelen hier adequaat op in door – als het mogelijk is – burens weer met elkaar in contact te brengen. Hiervoor schakelen wij of de huurders zelf Buurtbemiddeling in. Dit is conform de prestatieafspraken met de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Buurtbemiddeling komt in 65% van de gevallen tot een oplossing. In 2017 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de buurtbemiddelingpartners (corporaties, gemeente, politie en NIM) met 3 jaar verlengd.

### **Achter de voordeur komen**

We zien veel sociale problematiek in de wijken waar onze huurders wonen. Gelukkig komen wij daar ook achter de voordeur. Bijvoorbeeld tijdens de groot onderhoud projecten maar ook als huurders huurachterstand hebben of als er andere problemen zijn. Wij bellen aan en gaan met de huurder in gesprek. Is er zorg nodig dan verwijzen wij door naar het sociaal wijkteam. Is er al zorg dan benaderen wij de woonbegeleider. Wij proberen in alle situaties erger te voorkomen en problemen op te lossen. Vaak lukt dat en soms ook niet waardoor wij genoodzaakt zijn om juridische stappen te ondernemen om een gedragsmaatregel af te laten kondigen of om ontruiming van de woning te bewerkstelligen. Wij doen dit altijd in overleg met het Regieteam en andere betrokken partijen. Zeker als er kinderen in het spel zijn. Ook zijn wij voortdurend in gesprek met onze partners om met elkaar te bespreken welke maatregelen wij kunnen nemen om huishoudens met onaangepast gedrag op het juiste spoor te krijgen.

*De wijkbeheerders gaan ook in de avonduren op pad. Het voordeel is dat we dan ook huurders bereiken die overdag niet thuis zijn. We gaan dan in gesprek over incassoproblemen, overlast, vervuiling of geven gewoon even aandacht aan een huurder die eenzaam is. Vaak reageren de huurders verbaasd dat wij nog aan het werk zijn. Maar de gesprekken zijn over het algemeen plezierig en worden op prijs gesteld.*

Het team Leefbaarheid in Wijchen is in 2017 actief geweest bij de groot onderhoud projecten in de Kruisberg, PÉGé woningen Heilige Stoel, Homberg, Kraaijensberg en de Zuiderhoek. We hebben bewoners geholpen bij het tijdelijk elders huisvesten of hebben thuis zorg op maat geregeld. Alleen al bij het groot onderhoudsproject van de PÉGé woningen zijn 58 huishoudens tijdelijk in een wisselwoning ondergebracht. Dit project had veel impact op bewoners en betekende daarom ook voor ons intensieve begeleiding en ondersteuning. Daarnaast is bij 66 huishoudens zorg op maat geregeld. In het project Kruisbergseweg (62 appartementen) was ook veel sociale begeleiding nodig omdat in dit complex meer dan de helft van de bewoners begeleid zelfstandig woont.

# 5 Algemeen

Veel van onze medewerkers zijn direct zichtbaar voor onze huurders en onze partners. Bij de verhuur of verkoop van woningen, bij onderhoud projecten, tijdens huisbezoeken in de wijk, enzovoort. Om hun werk goed te kunnen doen, worden ze ondersteund door hun collega's van de teams Welkom, Bedrijfsvoering en Advies & Ondersteuning. Achter de schermen zorgen zij voor klachtenafhandeling, automatisering, administratieve verantwoording, beleidsontwikkeling, voorbereiding van besluitvorming, klachtenafhandeling, prestatieafspraken met gemeentes en huurdersvereniging en personele en organisatie ontwikkeling. In dit hoofdstuk leest u over hun resultaten in 2017.

## 5.1 Biedingen en prestatieafspraken

In 2017 hebben we nieuwe prestatieafspraken (2018-2022) gemaakt met onze huurdersvereniging Accio en de gemeenten Nijmegen en Wijchen. De prestatieafspraken liggen in lijn met de biedingen van Talis voor 2018.

In Nijmegen hebben wij bestuurlijk besproken hoe de gemeente Talis kan faciliteren bij het realiseren van de doelstellingen uit de Woonvisie. Bijvoorbeeld bij het realiseren van goedkope en betaalbare woningbouw (tussen € 414,- en € 592,-). Belangrijkste struikelblokken daarbij zijn de grondkosten en de parkeernorm. Afsproken is om de faciliteringsmogelijkheden door de gemeente per project te bespreken en indien nodig te agenderen voor de gezamenlijke overleggen van Talis, gemeente Nijmegen en Accio. Deze overleggen vinden twee keer per jaar plaats.



*De ondertekening van de prestatieafspraken in Nijmegen (rechts) en Wijchen in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van huurdersbelangenverenigingen, corporaties en gemeenten.*

In Wijchen was een belangrijk bespreekpunt: de beschikbaarheid van betaalbare locaties om onze woningvoorraad te kunnen verversen. In Wijchen willen we namelijk een transformatie in gang zetten van het realiseren van minder eengezinswoningen naar meer kleinere woningen. Demografische ontwikkelingen – zoals de toename van een- en tweepersoonshuishoudens – maken dit noodzakelijk. Om dit mogelijk te maken hebben we de hulp van de gemeente nodig.

## 5.2 Huurdersvereniging Accio

De samenwerking met Accio was in 2017 intensief en prettig, bijvoorbeeld bij het maken van nieuwe prestatieafspraken. Maar ook bij verschillende andere onderwerpen was de samenwerking goed.

We hebben o.a. overlegd over:

- / Het jaarlijkse huurbeleid
- / De complexgewijze verkoop van het niet-Daeb complex De Paladijn
- / Het nieuwe ondernemingsplan
- / De algemene huurvoorwaarden
- / Het reglement sloop, renovatie en groot onderhoud

*‘Dicht bij huurders, laagdrempelig, leergierig, sociaal, professioneel, inspirerend, samenwerken. En vooral helder communiceren... over wat kan, maar ook over wat niet kan.’  
Dit zijn stuk voor stuk waarden waar huurdersvereniging Accio voor staat. Accio heeft in 2017 een stevige ontwikkeling doorgemaakt. Letterlijk staat Accio voor ‘we roepen op’, maar Accio wijst huurders ook graag de weg in de complexe wereld die volkshuisvesting heet.*

De waarden uit het kader zijn tot stand gekomen in samenwerking met haar leden. Het afgelopen jaar heeft Accio tweemaal een ALV georganiseerd. In mei vond de formele algemene ledenvergadering (ALV) plaats, waarin Accio verantwoording heeft afgelegd aan haar leden. De ALV in november had een informeel karakter waarbij de nadruk lag op het delen van kennis.

Naast de formele taken heeft de vereniging ook gewerkt aan verdere professionalisering. Accio schrijft aan een visiedocument over de gewenste wijze waarop Accio als formele huurdersvereniging zou moeten functioneren. Begin 2018 is er een zelfevaluatie onder begeleiding door adviesbureau Atrivé. In 2017 hebben we – voor het eerst – een projectendag Leefbaarheid georganiseerd waar Accio kennis heeft genomen van actuele projecten en ontwikkelingen.

Eind 2017 heeft de vereniging meer dan 1.700 leden. Het bestuur van Accio bestaat tegenwoordig uit zes leden. Tijdens de ALV van november afscheid hebben we afscheid genomen van één bestuurslid.

### 5.3 Klanttevredenheid

In 2017 hebben we gekeken naar de mogelijkheden om de resultaten van onze continue klantenmonitor sneller beschikbaar te hebben. In 2018 gaan we daarom over naar een nieuw systeem waarbij we kunnen beschikken over realtime informatie en waarmee we betere analyses kunnen maken. Verder zijn we het afgelopen jaar begonnen met de implementatie van een kennissysteem om klantvragen te beantwoorden. Dit draagt bij aan de efficiency bij het afhandelen van klantvragen, aan de uniformiteit van de antwoorden op de klantvragen en niet in de laatste plaats aan de medewerkerstevredenheid.

*Enkele andere acties die we hebben uitgevoerd rondom klanttevredenheid en dienstverlening:*

- / De Open Dag in Nijmegen en Wijchen. Huurders konden een kijkje in onze keuken nemen en hun vragen en wensen uiten.*
- / Een internetzuil in de hal. Klanten kunnen de website van Entree hier benaderen, eventueel met de hulp van een klantconsulent.*
- / Zichtbaarheid en bereikbaarheid van ons hoofdkantoor en onze wijkkantoren verbeteren. Door betere bewegwijzering en parkeerinformatie voor ons hoofdkantoor en duidelijke Talis borden bij de wijkkantoren*
- / Structureel afstemmingsoverleg met een vertegenwoordiging van de verschillende teams binnen Talis over onze dienstverlening*
- / Onderzoek naar onze telefonische bereikbaarheid.*
- / Versterken van de bewustwording bij onze medewerkers door kennisvergroting en kennisdeling (blogs van collega's, verspreiding van het boek van Rodaan over het functioneren van de systeemwereld ten opzichte van de leefwereld).*

### 5.4 Omgaan met klachten

Het lijkt er op dat onze inzet en aandacht voor dienstverlening vruchten begint af te werpen. Het aantal klachten dat dit jaar over de dienstverlening van Talis is binnengekomen is gedaald naar 36 ten opzichte van 52 in het jaar ervoor. Er zijn 32 klachten naar tevredenheid afgehandeld door Talis. Als Talis en de huurder er samen niet uitkomen, kan de huurder naar de Klachtencommissie

**Typering klachten**

- / De klant was het niet eens met de manier waarop een medewerker heeft geacteerd: 34%*
- / De klant had een klacht over de woning: 28%*
- / De klant was het niet eens met het beleid van Talis: 13%*
- / De klant had een klacht over overlast, verhuur of verzekeringen: 25%*

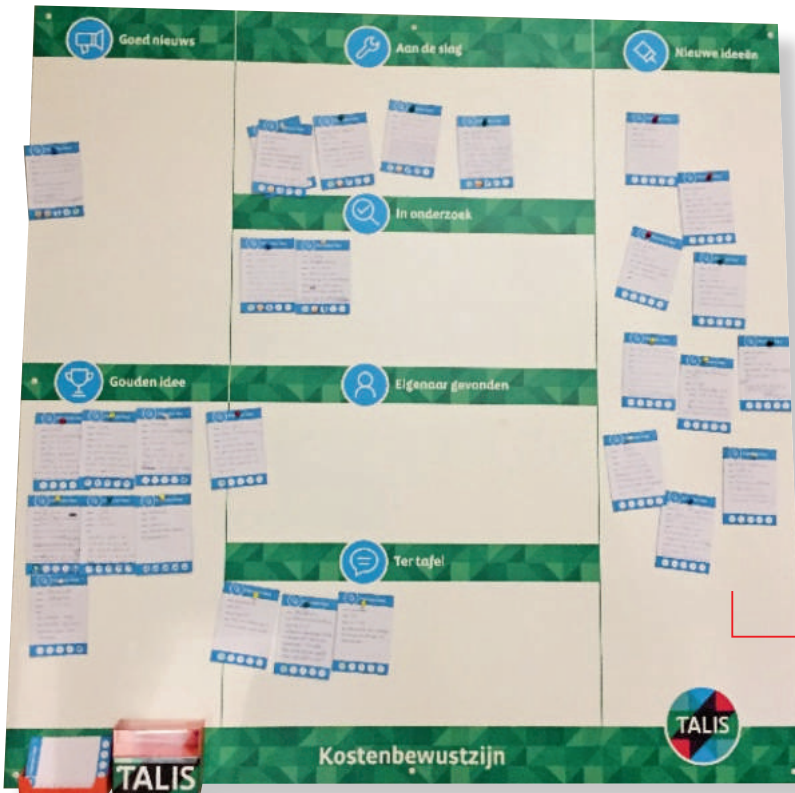
Woningcorporaties regio Nijmegen (KWCN). Slechts 5 klachten zijn in 2017 gemeld bij de klachtencommissie tegenover 16 klachten in 2016. Daarnaast zijn er in 2017 twee klachten afgehandeld die in 2016 waren gemeld.

Drie in 2017 afgehandelde klachten zijn door de klachtencommissie ongegrond verklaard. Twee zijn (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Twee klachten worden in 2018 door de klachtencommissie behandeld. In het eigen jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen wordt uitgebreid verslag gedaan van haar werkzaamheden en de geschillen in 2017.



## 5.5 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.



Op het kantoor van Talis hangt een 'kostenbewustzijnbord' waar medewerkers tips en suggesties kwijt konden. Dat leverde veel tips op die vaak direct toepasbaar waren.

*Ons programma Kostenbewustzijn heeft in diverse vakbladen landelijke aandacht gekregen. In 2017 zijn we ook gevraagd om tijdens het landelijke benchlearning congres van koepelorganisatie Aedes voor zo'n 300 aanwezigen te vertellen hoe we met ons programma benchlearning in de praktijk vorm en inhoud kunnen geven.*

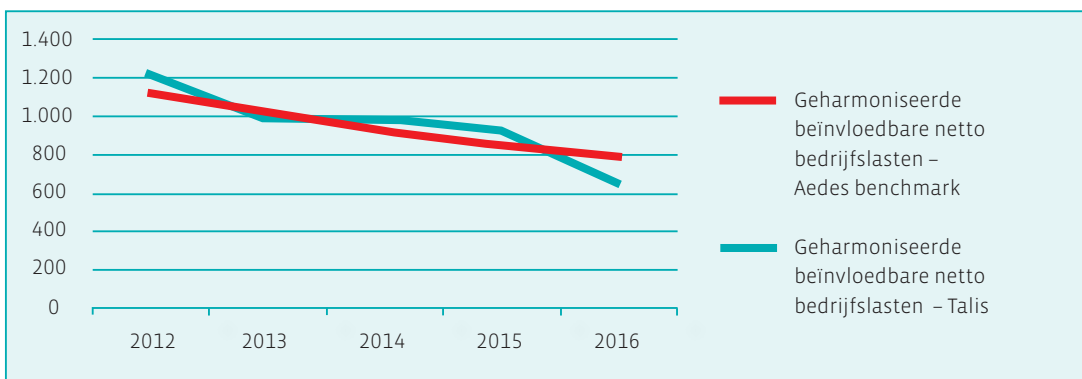
*Alles wat aandacht krijgt groeit. Het kostenbewustzijn-programma van Talis bewijst de schijnbare tegenspraak van dit citaat. 'Door met aandacht geld uit te geven dalen de kosten,' constateren manager Bedrijfsvoering Paul van Minnen en projectleider Dorothee Jansen-Van Leeuwen in CorporatieGids Magazine. Paul en Dorothee vertelden in 2017 in het magazine over geld besparen als bijvangst van ons (speelse) kostenbewustzijn-programma.*

We delen onze ervaringen graag met andere corporaties, maar halen even graag tips en verbeteringen op bij collega-corporaties. Zo hebben we over benchmarking en benchlearning begin 2017 een bijeenkomst voor verschillende corporaties georganiseerd en zijn we gedurende het jaar op bezoek gegaan bij corporaties.

*Benchmarking met collega corporaties.*

In de begroting 2017 verwachtten we dat de netto bedrijfslasten gemiddeld € 22,- per woning onder het benchmarkgemiddelde van 2015 zouden liggen. Inmiddels zijn de meest recente benchmarkcijfers binnen over 2016 (de Aedes benchmark loopt altijd één jaar achter). Daarin zien we ook resultaten terug van ons programma Kostenbewustzijn op het gebied van de beheerslasten. Kijkend naar de cijfers zien we dat de netto bedrijfslasten zelfs circa € 200,- per woning onder het benchmarkgemiddelde van 2015 zitten (en circa € 150,- onder het gemiddelde per woning ten aanzien van het benchmarkgemiddelde 2016).

Inmiddels is de focus verschoven naar de kosten van het vastgoedbeheer. Een belangrijke ontwikkeling die we hebben ingezet voor een verdere besparing op de netto bedrijfslasten is de toepassing van Resultaatgericht Samenwerken (RGS) in het onderhoud.



*Ontwikkeling beïnvloedbare netto bedrijfslasten Talis ten opzichte van de Aedes benchmark. (In euro's, gemiddeld per woning).*

## 5.6 Planning-en-controlcyclus

De afgelopen jaren hebben we de kwaliteit en leesbaarheid van de belangrijkste planning-en-control-producten, begroting, jaarrekening en managementrapportage, verbeterd. In 2017 zijn we vooral bezig geweest met een versnelling van de planning-en-controlprocessen, omdat externe toezichthouders eerder van informatie moeten worden voorzien.

- / De managementrapportages zijn sneller opgeleverd (binnen een maand na afsluiting van de periode).
- / Het treasury jaarplan is gelijktijdig met de begroting aangeboden aan de RvC.
- / We hebben een hardclose uitgevoerd aan het einde van het jaar.

We ervaren de toenemende externe verantwoordingsdruk bijna dagelijks. Het jaarverslag is nog niet

vastgesteld als de kick-off voor de begroting al is geweest. 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 toename van de werkzaamheden. In 2018 gaan we door met de verdere stroomlijning van de cyclus, met de eerdere afronding van de dVi en snellere beschikbaarheid van de periodescijfers voor de managementrapportage ('hardclose' van de periode).

## 5.7 Ontwikkeling op ICT-gebied

Voor een goede bedrijfsvoering en beleidsontwikkeling is de aanwezigheid en toegankelijkheid van actuele en juiste data, en de snelheid waarmee deze geleverd kunnen worden, onontbeerlijk. Daarom stoppen we daar al een paar jaar veel tijd en energie in. Het afgelopen jaar zijn we met drie specifieke onderwerpen aan de slag gegaan: Big & Open Data, SAP en Databasecorruptie.

### *Project Big & Open Data*

Als we over big en open data spreken, hebben we het over grote hoeveelheden gegevens (big data) die zich binnen en vooral buiten de eigen organisatie bevinden. Deze gegevens moeten ook beschikbaar zijn (open data) voor iedereen die er gebruik van wil maken. Een goed voorbeeld hiervan zijn CBS data.

*Woningcorporaties roepen steeds vaker dat ze iets met 'big data' willen. Vooral vanuit het gevoel dat alle data waarover we beschikken nieuwe mogelijkheden bieden. Wat die mogelijkheden precies zijn en of we met die data 'iets moeten', was nog onduidelijk. Om die duidelijkheid te krijgen heeft Talis in enkele maanden de cyclus doorlopen van 'we willen iets met data' via 'we doen iets met data' naar 'we presteren beter door data'.*

*Het is voorjaar 2017 als een extern bureau een gesprek heeft met de manager bedrijfsvoering en de adviseur ICT van Talis. Talis wil data vooral inzetten om strategische beleidsontwikkeling en besluitvorming te ondersteunen, in eerste instantie bij de keuzes die we moeten maken in het kader van duurzaamheid. In 2050 moet ons woningbezit CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Een gigantische opgave die vraagt om keuzes te maken in langjarig perspectief op basis van een goede informatiepositie. Op basis van aanwezige data hebben we inmiddels enkele belangrijke duurzaamheidskenmerken inzichtelijk.*

We hebben:

- / Het energieverbruik in kaart gebracht van onze huurders door de jaren heen
- / Kennis van de energielabels van onze woningen daarbij toegepast
- / Beter inzicht in die delen van ons woningbezit die geschikt zijn voor zonnepanelen en voor ons project energiedaken.

Door beschikbare gegevens te combineren kunnen we de gemeente vertellen wat de voortgang is in onze prestatieafspraken over duurzaamheid. We willen de opgedane kennis en ervaring op dit gebied graag delen met onze collega corporaties. De pilot biedt tenslotte data voor analyse die ons helpt bij de verdere discussie over de gewenste toekomststrategie op duurzaamheid. We verwachten dat deze discussie zal leiden tot nog meer behoefte aan relevante data.

De pilot met Big & Open Data leerde ons dat er aandacht moet zijn voor het proces, de technologie én de medewerkers. Om data gestructureerd te kunnen inzetten bij beleidsontwikkeling en besluitvorming op verschillende terreinen moeten we verder investeren in technologie en medewerkers (kennis van en ervaring met datascience).



*In 2017 hebben heeft Talis voor het eerst ervaring opgedaan met Big Data. Tijdens een pilot hebben big data inzicht gegeven in welke woningen geschikt zijn voor energiedaken. Het kaartje is een grafische weergave van interne gegevens, gecombineerd met externe databases.*

## SAP

Wij gebruiken sinds acht jaar SAP als centraal ICT systeem voor onze bedrijfsvoering. Onze ICT-kosten liggen beduidend lager dan bij andere corporaties. Het is bovendien een stabiel systeem dat wereldwijd veel gebruikt wordt.

De afgelopen tijd is er publiciteit ontstaan rondom het gebruik van SAP door woningbouwcorporaties. Het aantal corporaties dat SAP gebruikt is de afgelopen jaren niet gestegen en een aantal woningcorporaties heeft aangegeven in de toekomst niet met SAP door te willen gaan. We volgen deze ontwikkelingen maar zijn in ieder geval tot en met 2025 verzekerd dat SAP een goed werkbaar pakket blijft voor Talis.

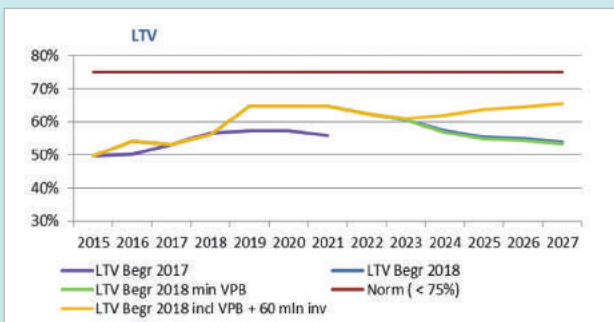
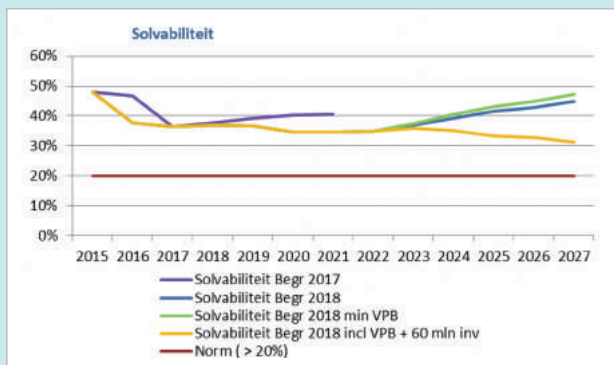
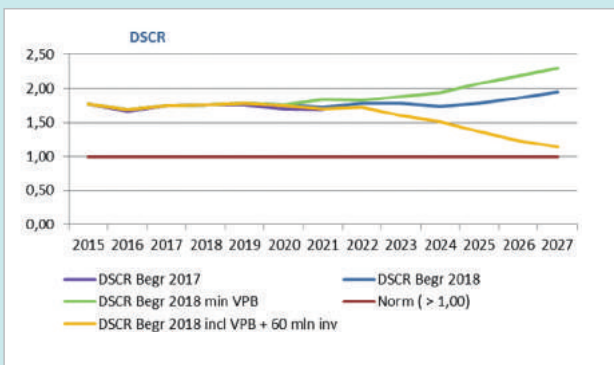
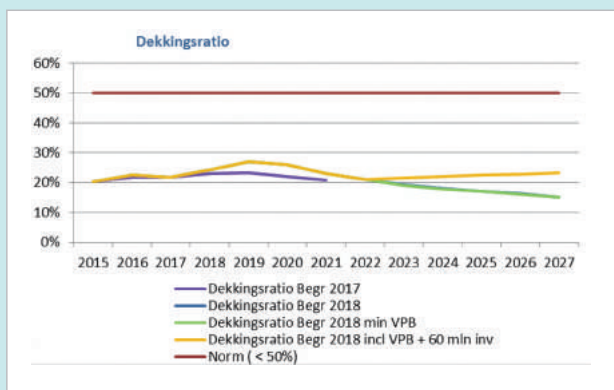
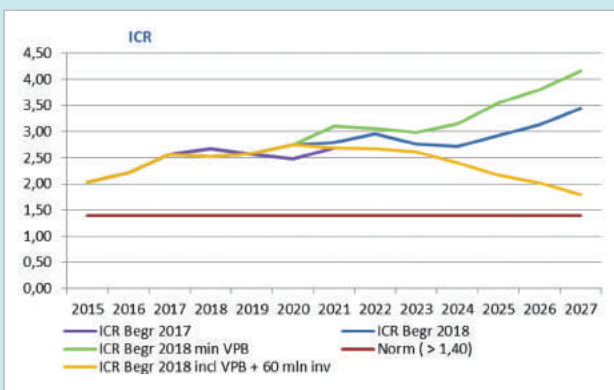
## Databasecorruptie

Eind 2016 zijn we geconfronteerd met een databasecorruptie. Het extern uitgevoerde onderzoek naar de oorzaak daarvan is afgerond. De uitkomsten van het onderzoek schetsen een beeld dat aan de zijde van Talis rondom de databasecorruptie adequaat is gehandeld, maar dat de softwareleverancier een aantal steken heeft laten vallen. Dit heeft bij de softwareleverancier geleid tot aanscherping van de procedures. Daarnaast zijn nadere afspraken gemaakt over de wijze waarop dergelijke verstoringen in de toekomst gemeld en opgelost worden en afspraken over de tijdige toezending van servicelevel-rapportages en back-upmodellen.

## 5.8 Ontwikkeling lastendruk

Wij investeren jaarlijks tientallen miljoen euro's in nieuwbouw, groot onderhoud, betaalbare huren en in leefbaarheid. We kunnen dat doen omdat we een financieel gezonde corporatie zijn. De laatste jaren merken we wel een ontwikkeling waarbij de lastendruk blijft stijgen. In toenemende mate gaat het daarbij om niet-beïnvloedbare bedrijfslasten die steeds hoger worden. Zoals de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting (Vpb), gemeentelijke heffingen en belastingen. Dit zet onze financiële positie onder druk.

Wij monitoren onze financiële positie voortdurend. Dit doen we onder andere door jaarlijks een doorrekening te maken van de financiële ratio's die de externe toezichthouders Aw en WSW hanteren. In 2017 zijn op basis van de concept begroting 2018 en meerjarenprognose 2019-2022 de ratio's opnieuw doorgerekend. Daaruit blijkt dat onze financiële positie momenteel toereikend is, maar de duurzaamheidsopgave die voor ons ligt tot 2050 een financiële uitdaging zal zijn



Deze grafieken geven een idee van de ontwikkeling van de financiële ratio's Talis.

## 5.9 Perspectief op de organisatie

Een organisatie is geen machine, de organisatie zijn wij zelf. En dus gaat organisatieontwikkeling ook over de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers. Tegenover de regeldruk en bureaucratie van de Woningwet vragen huurders en stakeholders vaak juist om maatwerkoplossingen. Daarom is ons personeelsbeleid is gericht op het vergroten van de wendbaarheid, de omgevingsgerichtheid, innovatieve vaardigheden, kritisch vermogen en kostenbewustzijn van onze medewerkers. Dit stimuleren wij met uitwisselingsprogramma's met ketenpartners, met een breed aanbod van opleidingen en met projecten (intern en extern) waarin medewerkers hun expertise kunnen inzetten en nieuwe kennis en ervaring opdoen. Hiermee werken we aan duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers

### **Project integriteit**

*Wij vinden het belangrijk om handelingsruimte zoveel mogelijk bij medewerkers te organiseren en niet alleen bij managers en bestuur. Hierdoor kunnen we blijven inspelen op een veranderende omgeving. Handelingsruimte geven en heldere afspraken over integriteit gaan wel hand in hand.*

We zien integriteit als een breed thema; het gaat niet alleen om 'integer menselijk handelen', maar ook om data-integriteit en bescherming van privacy. In 2017 zijn we het project Integriteit gestart om te onderzoeken op welke punten er verbetering wenselijk is. Het project is ingezet met een inventarisatie en analyse van de huidige stand van zaken. Het eindrapport van het onderzoek wordt begin 2018 verwacht en bevat adviezen voor vervolgstappen.

## 5.10 Duurzame inzetbaarheid personeel

Beperken van ziekteverzuim heeft al jaren prioriteit. We willen daar vooral op een proactieve manier mee om gaan. We zorgen voor goede arbeidsomstandigheden door aandacht voor werkplekinrichting, werkdruk en stress en een goede onderlinge sfeer en gedrag van onze medewerkers.

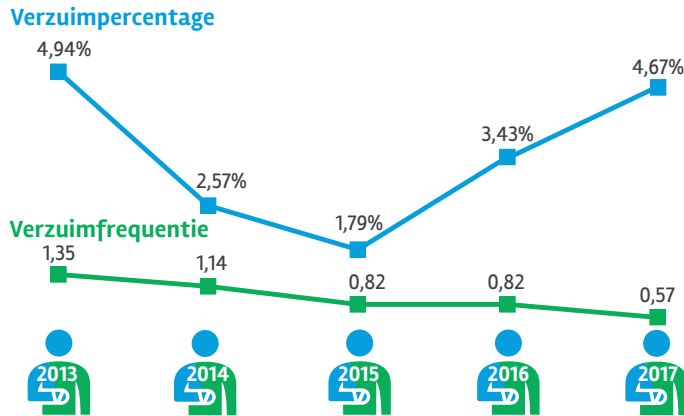
Sinds 2012 is er sprake van doorlopende organisatieverandering. Onderzoek toont aan dat ingrijpende organisatieveranderingen van invloed kunnen zijn op het welzijn van medewerkers en kunnen leiden tot meer verzuim. Bij Talis lijkt daarvan tot nu toe in beperkte mate sprake te zijn. Uit analyse van de ziekteverzuimgegevens blijkt in ieder geval geen expliciete relatie met organisatieverandering.

Analyse van het verzuim laat zien dat de belangrijkste oorzaken voor het ziekteverzuim overwegend niet-werkgerelateerd lijken:

- / niet-werkgerelateerde ernstige ziekte of gebrek bij de 55+-medewerkers
- / zwangerschaps- of bevallingsgerelateerde ziekte
- / verstoorde balans werk-privé

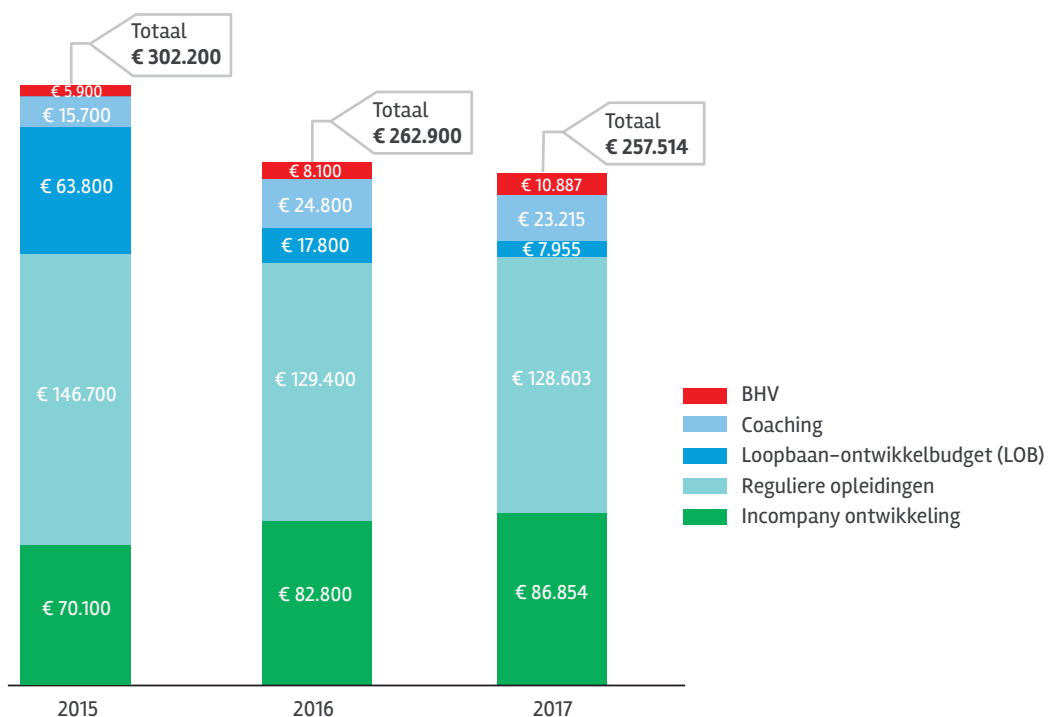
Bij de laatstgenoemde oorzaak hebben we het beeld dat de verstoorde balans vooral vanuit privé-omstandigheden ontstaat. We willen wel beter inzicht krijgen of werkgerelateerde omstandigheden (werkdruk, stress) daarbij ook een rol spelen. We hopen dat het werkvermogensmonitor onderzoek dat we in 2018 uitvoeren antwoord op die vraag geeft. We kunnen de resultaten daarvan vergelijken met de uitkomsten van het eerste onderzoek in 2015, waarbij werkdruk een factor was die door veel medewerkers is genoemd.

Vooral de ontwikkeling van het verzuimpercentage en de oorzaken daarvan houden we scherp in de gaten. Het verzuimpercentage (het aantal dagen verzuim ten opzichte van het aantal werkbare dagen in een jaar) neemt na een eerdere sterke daling jaarlijks toe. De verzuimfrequentie (het aantal keren per jaar dat een medewerker zich ziekmeldt) blijft daarentegen laag.



Kengetallen organisatie	2017	2016	2015
Aantal fte's (begroot)*	148,36	151,28	152,53
Mannen	49%	49%	47%
Vrouwen	51%	51%	53%
In deeltijd	41,2%	43%	43%
Gemiddelde leeftijd	47	46,4	45,3
Gemiddelde lengte dienstverband	9,5	9,4	9,6
Uit dienst getreden	22 (13,8%)	16 (10%)	16 (10%)
Ontwikkel- en opleidingskosten	€ 257.514 *	€ 262.941	€ 302.162

\* Besteed aan opleidingskosten voor € 257.514,-. Uitgaande van de gemiddelde formatie over 2017 is dan € 1730,- per fte besteed aan opleiding en ontwikkeling. In 2016 was dit € 1742,- per fte.



### *Interne en externe arbeidsmarktpositie*

In voorgaande jaren is vooral geïnvesteerd in gezondheid, verzuim en de werksituatie. In 2017 heeft het accent gelegen op het versterken van de vakbekwaamheid van medewerkers. TNO heeft in 2014 na onderzoek geconstateerd dat de arbeidsmarktpositie en de vakbekwaamheid van medewerkers in de corporatiesector onvoldoende matchen met de vraag uit de eigen organisatie en de externe omgeving. In 2016 is dit na nieuw onderzoek nogmaals bevestigd. Daarom heeft TNO corporaties de aanbeveling gedaan vooral in te zetten op regionale samenwerking en het verbeteren van de interne en externe arbeidsmarktpositie van de medewerkers.

Talis heeft daarop de samenwerking met de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen en met FLOW vergroot om zo de interne en de externe arbeidsmarktpositie van de medewerkers te versterken. Deze samenwerking heeft de naam 'KR8 in mobiliteit' gekregen.

*KR8 in mobiliteit heeft in samenwerking met FLOW een aantal medewerkersbijeenkomsten georganiseerd waarin medewerkers via workshops worden meegenomen in de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, de eigen regie die steeds meer van de medewerkers zelf wordt verwacht en wat dat voor hen betekent in de zin van continue ontwikkeling. Er is een website gelanceerd met behulp waarvan medewerkers actief aan de slag kunnen gaan met persoonlijke ontwikkeling.*

*Voor de ondernemingsraden van de aangesloten corporaties is er een platform georganiseerd waardoor de personeelsvertegenwoordigers samen hun rol op dit thema verder vorm en inhoud kan geven. De OR van Talis heeft hierin een trekkersrol.*

De bewustwording van eigenaarschap en verantwoordelijkheid op duurzame inzetbaarheid werpt ook zijn vruchten af in de werving en selectie van vacatures. De doorstroom van medewerkers neemt toe. Deze beweging geeft een mooie match aan tussen de organisatiebehoefte de ene kant en de ambities van een individuele medewerker aan de andere kant. Ook het aantal door medewerkers zelf geïnitieerde loopbaanontwikkelgesprekken stijgt. Hieruit kunnen we concluderen dat het thema mobiliteit steeds meer leeft. Hiermee kunnen we ook (deels) de toename verklaren van het gebruik van het opleidingsbudget. Medewerkers maken steeds meer hun loonbaanwensen kenbaar.

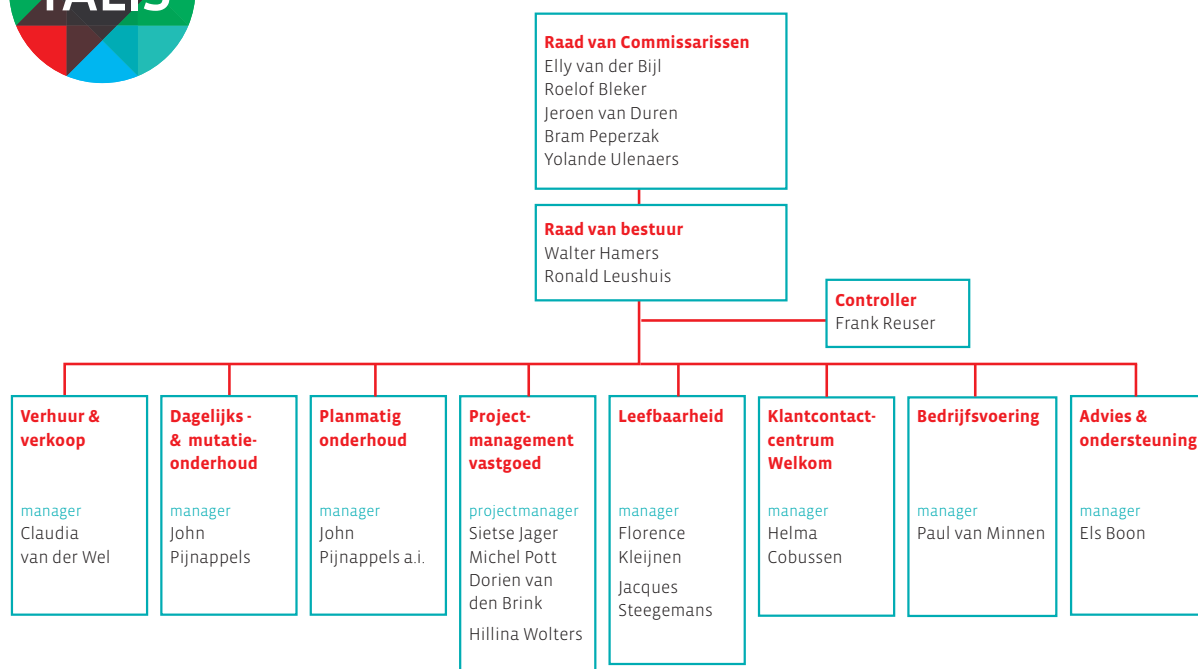
## **5.11 De organisatie blijft in ontwikkeling**

Talis heeft een platte organisatiestructuur met een tweehoofdige raad van bestuur en zeven teams die worden aangestuurd door een manager. De organisatie is procesmatig ingericht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de klantgerichte processen verhuur & verkoop, planmatig en dagelijks & mutatie onderhoud en leefbaarheid en de ondersteunende processen bedrijfsvoering, advies & ondersteuning en welkom. Daarnaast wordt in een matrixstructuur gewerkt met een projectorganisatie zoals in het organogram op de volgende bladzijde is weergegeven als projectmanagement vastgoed. Het is de bedoeling dat in 2018 de teams Dagelijks & Mutatie Onderhoud en Planmatig Onderhoud worden samengevoegd tot een team Vastgoed onder leiding van één manager. Dit om de procesintegratie van de beide teams nog verder te versterken.





## Organogram Talis



*Als sociaal huisvester willen wij dat de huurders prettig en veilig kunnen wonen in onze woningen. Vanuit dit rentmeesterschap willen wij partnerschap en gelijkwaardigheid uitstralen binnen en buiten onze organisatie. RGS is een voorbeeld van onze externe oriëntatie. Door middel van ketensamenwerking met aannemers worden ieders kwaliteiten optimaal benut met een kostenbewuste insteek. De betekenis van RGS voor het organiseren van werkprocessen en voor onze medewerkers krijgt in 2018 verder inhoud in de voorgenomen samenvoeging van de teams Dagelijks & Mutatie Onderhoud en Planmatig Onderhoud tot één team Vastgoed. De adviesaanvraag hiervoor is eind 2017 naar de Ondernemingsraad gestuurd.*

# 6

## Financieel beleid en beheer

De financiële resultaten van 2017 en de meerjarenprognose laten zien dat Talis een goede financiële positie heeft. 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 2017 af met een negatief jaarresultaat van circa € 1,5 miljoen (2016 positief € 26,2 miljoen). Het verlies is onttrokken aan de algemene reserve. Het negatieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016
Bedrijfsopbrengsten	102.261	102.017	100.700
Bedrijfslasten	-79.820	-81.087	-107.737
Bedrijfsresultaat	22.441	20.930	-7.037
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-17.093	6.187	36.198
Financiële baten en lasten	-14.664	-14.941	-15.535
Jaarresultaat voor belastingen	-9.316	12.176	13.626
Belastingen	7.835	-	12.540
Resultaat deelnemingen	-	-	-
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	<b>-1.481</b>	<b>12.176</b>	<b>26.166</b>

#### 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 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 € 26,7 miljoen (2016: € 27,4 miljoen batig), zie onderstaande tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkopen)	98.815	98.736	79
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen)	-57.420	-55.844	-1.576
Financiële baten en lasten	-14.664	-15.535	871
<b>Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering</b>	<b>26.731</b>	<b>27.357</b>	<b>-626</b>

Het negatieve verschil ad € 0,6 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2017 ten opzichte van 2016, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Gerealiseerde bedrijfsresultaat (bedragen in € 1.00)	Realisatie 2017 t.o.v. 2016
(+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)	
Huuropbrengsten (algemene huurverhoging en oplevering nieuwbouw)	+ 1.439
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	- 741
Vergoedingen	- 388
Overige effecten	- 231
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>79</i>
Lagere personeelslasten	+ 263
Lagere onderhoudskosten	+ 292
Hogere beheerkosten	- 774
Toename zakelijke lasten en heffingen	- 1.226
Hogere overige bedrijfslasten	- 494
Overige effecten	+ 363
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>-1.576</i>
Rente baten en lasten	871
<b>Totaal</b>	<b>-626</b>

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2017 € 13,7 miljoen lager uit. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bezit die negatief zijn. In de begroting werd rekening gehouden met een stijging. Daarnaast is in de begroting geen rekening gehouden met de belastinglatenties ad € 7,8 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 en exit yield de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2017. Een aanpassing van 1% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van bijna € 129 miljoen in de waardering tot gevolg. Dit leidt tot andere uitkomsten ten aanzien van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2017 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 31/12/2017	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door exploiteren/uitponden)	+ 7,33% + 6,79%	-/- 1,00%	-35.921	-/- 2,30%
2	Exit yield (door exploiteren/uitponden)	+ 6,65% + 6,50%	+ 1,00%	-63.891	-/-4,09%
3	Disconteringsvoet (door exploiteren/uitponden)	+ 7,90% + 8,13%	+ 1,00%	-128.590	-/- 8,23%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 3,09%	-/- 1,00%	-27.669	-/- 1,77%
5	Huurverhoging boven inflatie			-5.224	-/- 0,33%
	- jaar 1	+ 0,00%	-/- 0,50%	-	-
	- jaar 2	+ 0,00%	-/- 0,40%	-	-
	- jaar 3	+ 0,00%	+ 0,00%	-	-
	- vanaf jaar 4	+ 0,00%	+ 0,00%	-	-
6	Verhuurderheffing	Conform tarief	+ 10,00%	-9.272	-/- 0,59%

## 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 opbren-

gen 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 markthuurlen 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	912.706	1.557.109
Verkopen	542.131	82.561
Overige opbrengsten	1.674	15.091
<i>Totaal inkomsten</i>	<i>1.456.511</i>	<i>1.654.761</i>
Onderhoud en verbeteringen	132.399	368.876
Directe lasten	158.724	298.994
Indirecte lasten	56.693	193.083
<i>Totaal uitgaven</i>	<i>347.817</i>	<i>860.953</i>
Restwaarde	465.907	89.376
<b>Waarde</b>	<b>1.574.601*</b>	<b>883.184</b>

\* Bedrag wijkt af van de balanswaardering met € 24,9 miljoen omdat in de balanswaardering rekening is gehouden met een voorziening onrendabele investeringen.

### Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de zogenaamde leegwaarde – de marktwaarde in onverhuurde staat – een veel gebruikte waarderingmethode 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 2017		Per 31 december 2016	
	Totaal	Gemiddeld per woning	Totaal	Gemiddeld per woning
Marktwaarde in verhuurde staat	1.574.601	94	1.549.968	96
Bedrijfswaarde	883.184	53	813.920	50
Leegwaarde	2.044.942	122	2.012.502	124

De marktwaarde in verhuurde staat is 77% van de leegwaarde. De bedrijfswaarde is 43% 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 € 1.082 miljoen en de solvabiliteit 65%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van bedrijfswaarde bedraagt het eigen vermogen € 416 miljoen en de solvabiliteit 42%.

## 6.4 Financieel meerjarenbeeld

In december 2017 is de begroting voor 2018 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2019 tot en met 2022. In de begroting zetten we het gematigde huurbeleid voort en investeren we opnieuw een aanzienlijk bedrag in groot onderhoud, nieuwbouw en duurzaamheid. 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 1,40% in 2018 naar 1,8% in 2022. De kostenindexen stijgen van 2,2% in 2018 naar 2,3% in 2022. 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 2017 was 1,4% waardoor in de begroting is uitgegaan van een maximale huursomstijging van 2,4%.

Uitkomsten doorrekening (bedragen x € 1.000,-)						
	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Jaarresultaat	-1.481	80.597	25.844	47.200	52.069	63.783
Eigen vermogen	1.082.352	1.162.949	1.188.793	1.235.993	1.288.062	1.351.845
Solvabiliteit*	65%	66%	64%	65%	67%	69%
Loan to value*	29%	29%	33%	32%	31%	29%
Interest dekkingsratio (ICR)**	2,6	2,5	2,6	2,8	2,8	3,0
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**	1,7	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8
Operationele kasstromen	23.430	26.875	28.905	26.011	23.783	21.362

\*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. In 2018 zal het nieuwe, gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW worden geïntroduceerd. Bij de berekening van de onderstaande financiële sturingsvariabelen baseren wij ons op de berekeningswijzen zoals die tot nu toe gehanteerd werden.

### *WSW beoordeling*

De financiële continuïteit wordt in grote mate bepaald door de bereidheid van het WSW om borgingsfaciliteit toe te kennen. Het WSW hanteert een 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 2018 en realisatiecijfers van de laatste drie verslagjaren. Talis voldoet op basis van de gehanteerde cijfers ruimschoots aan de gestelde normen.

Ratio's	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,5	2,6	2,8	2,8	3,0
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	> 1,0	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8
LTV (Loan to Value)	< 75%	56%	65%	65%	65%	62%
Solvabiliteit	> 20%	37%	37%	35%	35%	35%
Dekkingsratio (Leningschuld/WOZ-waarde)	< 50%	24%	27%	26%	23%	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 wit en rood komen nauwelijks tot niet in aanmerking voor groei van de leningenportefeuille.

Impact van aanspraak				
Kans op aanspraak		Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
	<i>Risicoscore</i>	<i>Geborgde schuld &lt; € 250 mln</i>	<i>Geborgde schuld &gt; € 250 mln &lt; € 1 mld</i>	<i>Geborgde schuld &gt; € 1 mld</i>
	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 'groene' risicoklasse te worden ingedeeld. Gelet op de omvang van de geborgde schuld van Talis per ultimo 2017 van circa € 437,7 miljoen (categorie 2), zal Talis daarom een lage risicoscore moeten zien te verkrijgen.

In 2017 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) 'groene' risicoklasse zal worden ingedeeld.

### Autoriteit woningcorporaties

Met het verschijnen van het Beoordelingskader DAEB / niet-DAEB scheiding heeft de Autoriteit woningcorporaties in 2016 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.

Zoals blijkt uit de ratio's voldoet Talis aan de normen in de DEAB tak. Bij de niet-DAEB tak zien we dat enkele ratio's na het derde jaar geen uitkomst meer hebben. Dit wordt veroorzaakt door een ver-



vroegde aflossing van de interne startlening van de DAEB aan de niet-DAEB tak. Verder voldoet de DSCR ratio niet aan de minimale norm van 1,0. Een afwijkende uitkomst op de niet-DAEB DSCR is acceptabel wanneer versnelde aflossingen van de interne lening hiervan de oorzaak zijn.

DAEB						
Ratio's	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	2,8	2,9	2,5	2,5	2,4
Solvabiliteit	> 20%	58%	56%	56%	58%	61%
LTV	< 75%	59%	70%	70%	67%	65%
DSCR	> 1,00	1,7	1,9	2,0	2,0	1,9
Dekkingsratio	< 70%	30%	36%	35%	32%	30%

Niet-DAEB						
Ratio's	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,8	7,1	11,1	34,3	-	-
Solvabiliteit	> 40%	75%	83%	88%	87%	87%
LTV	< 75%	21%	6%	-	-	-
DSCR	> 1,00	0,4	0,3	0,6	-	-
Dekkingsratio	< 70%	16%	5%	-	-	-

Talis totaal						
Ratio's	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	2,9	3,1	2,7	2,6	2,5
Solvabiliteit	> 20%	58%	56%	56%	58%	60%
LTV	< 75%	56%	65%	65%	62%	60%
DSCR	> 1,00	1,4	1,4	1,8	2,0	2,0
Dekkingsratio	< 70%	30%	34%	33%	31%	29%

### *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. Gedurende 2017 is het reglement in lijn gebracht met de Veegwet door de toevoeging van een addendum dat in november 2017 goedgekeurd is door de Autoriteit woningcorporaties. Het reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen Talis.

## 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 2017 is het treasurystatuut geactualiseerd naar aanleiding van het nieuwe Reglement Financieel Beleid en Beheer.

### *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 treasury-statuut. 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 2017*

De omvang van de lening portefeuille is in 2017 toegenomen met € 7 miljoen. Ultimo december 2017 bedraagt de totale lening portefeuille van Talis circa € 448 miljoen. Ultimo 2016 bedroeg de totale omvang van de lening portefeuille nog € 441 miljoen

In 2017 zijn drie nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 35 miljoen gestort. Hiervan is € 25 miljoen aangetrokken in verband met de herfinanciering van af te lossen leningen en € 10 miljoen voor de financiering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten

In 2017 is ook het aantal geplande renteherzieningen gerealiseerd, die geleid hebben tot lagere rentepercentages. Daarnaast beschikte Talis in 2017 over een kredietfaciliteit van € 7,5 miljoen, waarvan beperkt gebruik is gemaakt.

### Derivatennisico

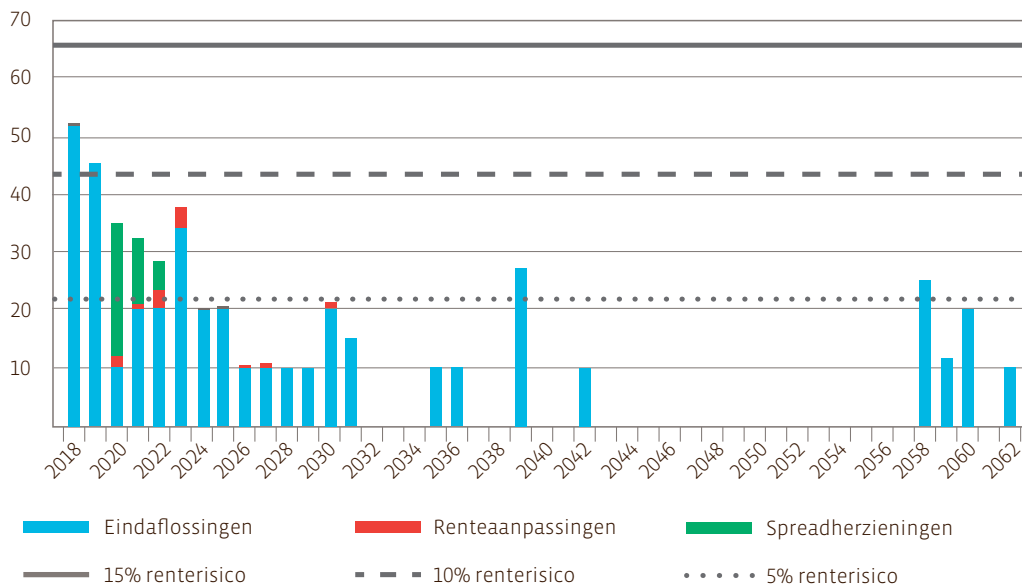
Per 31 december 2017 bedraagt de marktwaarde van de derivaten bij Talis € 2,4 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de swaps waar een mogelijke dekkingsverplichting (margin call) op zit bedraagt circa € 1,0 miljoen negatief. Bij het scenario van een 1% rentedaling ten opzichte van de rentestand van 31 december 2017 bedraagt de marktwaarde van de derivaten portefeuille € 2,7 miljoen negatief. Bij het scenario van een 2% rentedaling bedraagt de marktwaarde € 3,0 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 gedeponereerd 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.

#### Het renterisicoprofiel van Talis (bedragen x € miljoen)



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 2017 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 2018 tot en met 2022 nemen corporaties een heffing in het kasstroomoverzicht op die is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar, dit voor zowel de DAEB als de niet-DAEB tak.

### *Verhuurderheffing*

De verhuurderheffing 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 2017 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 9,4 miljoen.

### *Nieuwe woningwet*

Per 1 juli 2015 is de Nieuwe woningwet van kracht geworden. Deze wet bracht behoorlijk wat veranderingen met zich mee. De implementatie bij Talis is gerealiseerd in de jaren 2015 tot en met 2017, waarbij onder andere een scheiding is aangebracht tussen de DAEB (sociale) en niet-DAEB (commerciële) activiteiten door middel van een administratieve scheiding. Vanuit de Veegwet zullen nog enkele aanpassingen volgen, zoals een nieuwe wijziging van de statuten om aan te sluiten op de nieuwe, nagekomen regelgeving.

### *Autoriteit woningcorporaties*

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. 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. Gedurende 2016 en 2017 is meer duidelijkheid gekomen over de contouren van het toezicht door de Aw. Daarnaast is er met het WSW gewerkt aan een gezamenlijk beoordelingskader dat eind 2017 is gepresenteerd. Dit nieuwe beoordelingskader zal vanaf 2018 worden uitgerold.

### *Vennootschapsbelasting*

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2015 ingediend. Ten aanzien van de aangiften 2013 tot en met 2015 zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd. De aangifte vennootschapsbelasting 2016 is onderhanden en zal in 2018 worden ingediend.

In 2017 heeft Talis een definitief fiscaal standpunt ingenomen voor wat betreft de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde. Op basis van scenarioanalyses blijkt dat de meest optimale situatie wordt bereikt bij een afwaardering wanneer de waardedaling van een verhuureenheid 20% bedraagt. Naar aanleiding van deze keuze zijn herziene aangiften vennootschapsbelasting 2013 tot en met 2015 ingediend. De herziene aangifte 2013 is door de Belastingdienst vastgesteld. De aanpassingen van de aangiften 2014 en 2015 zijn niet goedgekeurd, omdat de Belastingdienst van mening is dat vanaf 2014

niet meer wordt voldaan aan de duurzaamheidseis. Talis legt zich uit praktische overwegingen neer bij het standpunt van de Belastingdienst. Momenteel worden nog gesprekken met de Belastingdienst gevoerd over het fiscaal te hanteren onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

## 6.9 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Eind mei 2017 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties gepubliceerd. Het is het tweede jaar dat deze cijfers berekend en gepubliceerd worden. De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 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 2016 en dus op de begroting 2017 en meerjarenprognose 2018-2021. De uitkomsten van Talis zijn terug te vinden in onderstaande tabel. In 2018 zal het ministerie een nieuwe indicatieve bestedingsruimte bekendmaken op basis van de nieuwe begrotingsgegevens.

Indicatieve bestedingsruimte Talis (bedragen x € 1.000)						
	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nijmegen	134.790	180.000	106.450	142.000	5.870	5.260
Wijchen	60.220	85.200	47.560	67.500	2.620	2.500
<b>Totaal</b>	<b>195.010</b>	<b>265.200</b>	<b>154.010</b>	<b>209.500</b>	<b>8.490</b>	<b>7.760</b>

### Indicatieve bestedingsruimte Talis

Voor de categorieën nieuwbouw en woningverbetering daalt de indicatieve bestedingsruimte met respectievelijk 70 miljoen euro en 55 miljoen euro ten opzichte van de IBW 2016. De oorzaak van deze daling ligt voor een groot deel in het effect van het huurbeleid 2016 (huurverlaging) en het effect van de nieuw toegevoegde investeringen in nieuwbouw en ons bestaand bezit ten opzichte van IBW 2016. De indicatieve bestedingsruimte voor het bestedingsdoel huurmatiging laat een stijging ten opzichte van IBW 2016 zien. Dit heeft te maken met de berekeningswijze van de IBW. Door de inrekening van lagere rentelasten en rentetarieven is er meer ruimte voor huurmatiging. In zowel gemeente Wijchen als gemeente Nijmegen is onze indicatieve bestedingsruimte voldoende voor de realisatie van de maatschappelijke vraagstukken waar wij voor staan, met dien verstande dat dit niet geldt voor de duurzaamheidsvraagstukken die zich op basis van het klimaatakkoord van Parijs voordoen.

## 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 2018 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 jaren hebben we gewerkt aan verbeterlagen in de planning-en-controlcyclus producten (begroting, managementrapportages en jaarrekening). Het doel hiervan was om de sturing van de interne organisatie op een hoger niveau te brengen en de toegankelijkheid voor stakeholders te vergroten. In 2017 lag de focus op versnelling van de planning-en-controlprocessen, omdat externe toezichthouders eerder informatie nodig hebben en de termijnen in de regelgeving vervroegd zijn. In 2018 willen we een verdere versnelling van de planning & control processen toepassen.

## 6.12 Risicomanagement

Zoals alle woningcorporaties heeft ook Talis te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten. Zonder het nemen van risico's zal een corporatie haar doelstellingen niet kunnen realiseren. Risicomanagement vormt een belangrijk beheersinstrument voor Talis. Hoe beter het risicomanagement is ontwikkeld, hoe beter Talis in staat zal zijn haar doelstellingen te realiseren en hierop waar nodig bij te sturen.

De accountant heeft aangegeven dat risicomanagement binnen Talis nog verder geconcretiseerd kan worden door deze te voorzien van een norm qua risicobereidheid. Waar de voornaamste risico's al in kaart zijn gebracht, is er de constatering dat voornamelijk de risicobereidheid voor de onderkende strategische, tactische en operationele risico's (SOLL-positie) niet is gekwantificeerd. Hierdoor kan het risicoprofiel (IST-positie) niet worden afgezet tegen de risicobereidheid.

Het risicomanagement informatiesysteem Naris ondersteunt ons bij het eenvoudig monitoren van de risico's en beheersmaatregelen. Deze risico's variëren van verhuurrisico's, financiële risico's, tot het voldoen aan wet- en regelgeving. Een risicoprofiel is dynamisch. Periodiek worden risico's met het management besproken en vindt er een actualisatie van het risicoprofiel plaats. Daarnaast wordt er op bestuurlijk niveau een integraal beeld gevormd van de risico's in de organisatie en de bijbehorende beheersmaatregelen. Hiervoor nodigt het bestuur de procescontrollers, de adviseur AO/IC, de manager Advies & Ondersteuning, de manager Bedrijfsvoering en de controller uit. Dit beeld wordt gebaseerd op de gevoerde verantwoordingsgesprekken, de voorhanden zijnde MARAP en/of jaarrekening en de beelden van het bestuur en de betrokken adviseurs. Ook in de raad van toezicht worden de strategische risico's geagendeerd en besproken.

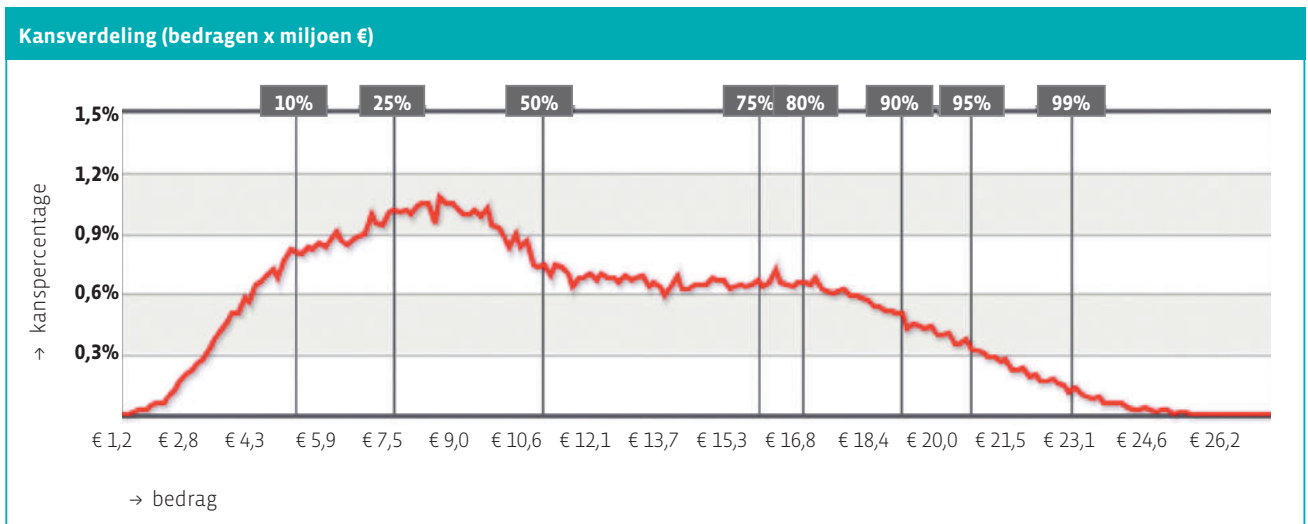
### Risicokaart

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

Geldgevolg					
$x > € 700.000$	2	3	3	1	1
$€ 350.000 < x < € 700.000$	2			1	1
$€ 140.000 < x < € 350.000$		3	3	1	2
$€ 35.000 < x < € 140.000$	5	4	3	3	4
$x < € 35.000$	4	2	5	2	11
Geen geldelijke gevolgen	41				1
<b>Kans van optreden</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>70%</b>	<b>90%</b>

### 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 € 20,2 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 20,2 miljoen om alle risico's af te dekken. Met de huidige financiële positie is dit voor Talis geen probleem.



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 mutatieonderhoud; 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 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.
4 Onjuist besluit over een project met financiële consequenties	Risico's worden te laat gesignaleerd waardoor potentiële kostenoverschrijdingen kunnen ontstaan.	Organisatieverandering binnen Vastgoed; wekelijkse vastgoedbespreking tussen manager en procescontroller; afstemming tekenboek tussen bestuurder en de procescontroller
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 2017 na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA		31-12-2017	31-12-2016
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>1.1</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.739	3.054
		2.739	3.054
<b>1.2</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.789	97.356
	DAEB vastgoed in exploitatie	1.458.955	1.452.638
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	65.192	60.034
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.542	21.497
		1.617.478	1.631.525
<b>1.3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
	Latente belastingvordering(en)	12.142	4.307
		12.142	4.307
	<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.632.359</i>	<i>1.638.886</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>1.4</b>	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	997	355
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden	60	80
		1.057	435
	Onderhanden projecten	-	882
<b>1.5</b>	<b>Vorderingen</b>		
	Huurdebiteuren	317	361
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.905	204
	Overige vorderingen	5.922	563
	Overlopende activa	523	4.067
		10.667	5.195
<b>1.6</b>	<b>Liquide middelen</b>	15.232	14.397
	<i>Som der vlottende activa</i>	<i>26.957</i>	<i>20.909</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.659.315</b>	<b>1.659.795</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>1.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
	Overige reserves	379.993	348.106
	Herwaarderingsreserve	702.359	735.728
	<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>1.082.352</i>	<i>1.083.834</i>
<b>1.8</b>	<b>Voorzieningen</b>		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	41.694	54.732
	Voorziening latente belastingverplichting	-	-
	Overige voorzieningen	1.202	797
	<i>Som der voorzieningen</i>	<i>42.896</i>	<i>55.529</i>
<b>1.9</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
	Schulden/leningen overheid	15.639	17.120
	Schulden/leningen kredietinstellingen	377.494	395.982
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.955	60.099
	<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>457.088</i>	<i>473.201</i>
<b>1.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
	Onderhanden projecten	-	-
	Schulden aan overheid	1.481	1.580
	Schulden aan kredietinstellingen	53.489	26.418
	Schulden aan leveranciers	5.635	5.453
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.675	2.987
	Overlopende passiva	11.699	10.793
	<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>76.979</i>	<i>47.231</i>
	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.659.315</b>	<b>1.659.795</b>

## 7.2 Winst-en-verliesrekening 2017 (x € 1.000)

	2017	2016	
2.1	Huuropbrengsten	92.819	91.381
2.2	Opbrengsten servicecontracten	4.234	4.489
2.3	Lasten servicecontracten	-4.416	-4.576
2.4	Overheidsbijdragen	49	51
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.996	-4.845
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.532	-25.162
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.624	-15.493
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>45.535</i>	<i>45.845</i>
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	249	741
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-235	-726
2.10	Toegerekende organisatiekosten	-6	-10
2.11	Toegerekende financieringskosten	-3	-5
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>4</i>	<i>-</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.932	11.077
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-535	-662
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.561	-8.964
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>2.836</i>	<i>1.451</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.400	-51.893
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.952	35.874
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	859	173
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-39.494</i>	<i>-15.846</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	845	853
2.19	Kosten overige activiteiten	-2.143	-1.439
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-1.297</i>	<i>-586</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-751	-82
2.21	Leefbaarheid	-1.486	-1.621
2.22	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	16
2.23	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	22
2.24	Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.688	-15.573
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-14.664</i>	<i>-15.535</i>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-9.316</b>	<b>13.626</b>
2.25	Belastingen	7.835	12.540
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-1.481</b>	<b>26.166</b>

### 7.3 Kasstroomoverzicht 2017 directe methode (x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2017	2016
Huren	93.379	91.513
Vergoedingen	3.938	4.622
Overheidsontvangsten	49	51
Overige bedrijfsontvangsten	1.166	921
Renteontvangsten	30	38
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>98.562</i>	<i>97.145</i>
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-9.085	-9.535
Onderhoudsuitgaven	-19.375	-16.924
Overige bedrijfsuitgaven	-17.987	-17.330
Rente uitgaven	-15.100	-15.757
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-74	-74
Verhuurdersheffing	-9.404	-8.376
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-473	-509
Vennootschapsbelasting	-3.634	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-75.132</i>	<i>-68.505</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>23.430</b>	<b>28.640</b>
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2017	2016
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	22.743	17.607
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.824	2.036
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.130	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>25.697</i>	<i>19.643</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.675	-32.452
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-40.654	-19.854
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-426
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-119	-726
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop voor doorverkoop	-1.526	-2.109
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-185	-180
Externe kosten bij verkoop	-1.135	-875
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-55.294</i>	<i>-56.622</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-29.597</i>	<i>-36.979</i>

vervolg op volgende pagina

Ontvangsten verbindingen	-	-	-
Ontvangsten overig	-	57	
Uitgaven verbindingen	-	-	
Uitgaven overig	-	-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>		-	57
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>-29.597</b>	<b>-36.922</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000	50.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-	-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-	-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		<i>35.000</i>	<i>50.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-26.862	-31.874	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.136	-1.102	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		<i>-27.998</i>	<i>-32.976</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>7.002</b>	<b>17.024</b>
Mutatie liquide middelen		835	8.742
Wijziging kortgeldmutaties		-	-
Liquide middelen per 1-1		14.397	5.655
Liquide middelen per 31-12		15.232	14.397

## 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.

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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.

### 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 stelselwijzigingen doorgevoerd. Naar aanleiding van de ervaringen met RJ 645 bij het opstellen van de jaarrekening 2016 en door de wet- en regelgeving rondom gescheiden verantwoordens van DAEB en niet-DAEB worden er wijzigingen voorgesteld. Deze ontwerp richtlijnen 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting zal van kracht worden voor boekjaren die aanvangen op af na 1 januari 2018, echter alinea 403 is van toepassing voor het boekjaar 2017, te weten:

- / Toegelaten instellingen moeten bij de jaarrekening 2017 twee afzonderlijke balansen voegen: één balans per 1 januari 2018 met de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de DAEB en een balans per 1 januari 2018 voor niet-DAEB. Bij deze balansen worden geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Deze stelselwijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2017 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### Presentatiewijzigingen

In 2017 heeft Talis een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

### 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 veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### **Toelichting op het 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 onder aftrek van onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van 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.

## **7.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) 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.



## Vastgoedbeleggingen

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in de betreffende paragraaf. 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.

## 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, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is 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 in verhuurde staat.

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2017 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 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017').

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

### *Complexindeling*

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

### *Waarderingsmethode*

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

- / De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- / De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- / Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken 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 waarderingen zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 2017.2.1) 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; doorexploreren en uitponden. Bij doorexploreren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 contracthuur, 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 waarden marktwaarde 2017 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 marktwaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Parameter	2017	2016
Markthuur	€ 246 - € 1.508	€ 250 - € 1.317
Leegwaarde	€ 27.000 - € 509.000	€ 24.000 - € 486.000
Disconteringsvoet	5,98% - 9,47%	5,45% - 8,60%
Mutatiekans	2,6% - 20,0%	5,0% - 20,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 389 - € 1.972	€ 570 - € 1.444

Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 246 - € 1.508	€ 246 - € 1.259
Exit yield	3,90% - 10,00%	3,50% - 11,40%
Leegwaarde	€ 27.000 - € 509.000	€ 27.500 - € 301.000
Disconteringsvoet	5,98% - 9,47%	6,17% - 7,64%
Mutatie- en verkoopkans	2,6% - 20,0%	2,0% - 50,0%
Onderhoud	€ 389 - € 1.972	€ 376 - € 994
Exploitatiescenario	Handboek (deels)	Automatisch

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

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

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. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden 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)*

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 883 miljoen (2016: € 814 miljoen).

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 geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 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 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 Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / Voor 2018 is rekening gehouden met een inkomensafhankelijke huurverhoging en de huurso/benadering. Met de huursombenadering is de huurverhoging begrensd op prijsinflatie plus 1% (inclusief huurharmonisatie);
- / Voor de jaren vanaf 2023 is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging conform voorgeschreven parameters (2%). Conform voorgaand jaar;
- / jaarlijkse huurderiving van gemiddeld 2,10% voor de eerste vijf prognosejaren (voorgaand jaar: 1,21%). Vanaf jaar zes is 0,75% aan huurderiving ingerekend, omdat vanaf jaar zes geen woningverkoop 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 van 2,20% voor 2018 en tot het zesde prognosejaar 2,30%. 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);
- / genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten €385 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: 350);
- / 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 verhuurderheffing 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 €5,43 per €1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is voor de jaren 2018 t/m 2019 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van 0,591%. Voor de periode 2020 t/m 2021 op basis van 0,592%. In 2022 is gerekend met een percentage van 0,593%, voor de periode na 2023 is uitgegaan van een percentage van 0,567%.
- / De heffingsbijdrage van de Aw maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- / De te betalen vennootschapsbelasting maken 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 terugkoopmoment;
- / Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- / Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- / De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- / 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 waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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 bestemd voor de verkoop'.

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 'verhuur-bestemming' 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 waarden 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.

#### *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 2017. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

## **Materiële vaste activa**

### *Algemene uitgangspunten*

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

### *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.

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw 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.

## Financiële vaste activa

### *Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

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

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

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

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

### *Andere deelnemingen*

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

### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. 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 tegen een percentage van 2,34% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen). Wanneer latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gevormd zullen deze worden gesaldeerd. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW geen latentie gevormd.



### *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.

## **Vorraden**

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

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

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

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

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

De verkrijgingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

## **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.

### **Eigen Vermogen**

#### *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, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. 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.

### **Voorzeningen**

Voorzeningen 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*

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

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 jaarrekening 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 tijdelijk 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 2,34% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen).

### 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 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 116% (2016: 110%). 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.

### 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 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 de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

## **Leasing**

### *Operationele leasing*

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

### **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

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

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

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

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

## 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 2017 bedraagt 0,3%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2017:

- / 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 40.349 (inkomensjaar 2015);
- / 4,3% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 40.349 (inkomensjaar 2015);

#### *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 opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

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

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de 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 (anders dan groot 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 van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

### *Lonen en salarissen en sociale lasten*

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

### *Pensioenlasten*

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

### *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 en omvang toegelicht.

## **Waardeveranderingen 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 waardemutaties 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden.

## **7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing**

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

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

Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice.

De marktwaardeontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt periodiek gemonitord. Daarbij wordt ook nagegaan of een 2%-punt rentedaling kan leiden tot een storting uit hoofde van margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of

onder een bepaalde grens). Indien hiervan sprake is, zal een liquiditeitsbuffer aangehouden worden om dit liquiditeitsrisico af te dekken.

Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

#### *Prijrisico*

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

#### *Valutarisico*

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### *Renterisico*

Talis loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de 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 gemoede 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, vorderingen 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 verhuurdersheffing, de saneringssteun en de afdracht van vennootschapsbelasting waar binnen afzienbare tijd sprake van zal zijn, leiden tot een significante effect op 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 heeft de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom in de niet-DAEB tak. De verwachting is dat Talis ook in 2018 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 wat Talis loopt per balansdatum zijn als volgt:

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2017
Banktegoed per 1 januari 2018	15.232
Kredietlimiet	7.500
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen	26.875
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-68.769
Aflossingen	-54.969
<b>Financieringsbehoefte</b>	<b>-74.131*</b>
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	50.575

\* Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in april 2017

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte ad € 74,1 miljoen worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Het indekken van de eindaflossingen van € 55 miljoen in 2018 zorgt er daarbij niet voor dat er een beslag op de nog beschikbare ruimte voor het borgingsplafond wordt gelegd. Bij herfinancieringen blijft de beschikbare borgingsruimte namelijk per saldo gelijk. De omvang van de aan te trekken leningen past daarmee binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW voor 2018.

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 onafhan-

kelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige ‘at arm’s length’-transacties en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## **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. Talis heeft in de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie rekening gehouden met tarieven voor de verhuurderheffing van 0,591% (2018-2019), 0,592% (2020-2021), 0,593% (2022) en 0,567% (2023 en verder) van de WOZ-waarde.

#### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 509 woningen (voorgaand jaar: 511 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2018-2022. Dit betreft zowel verkopen van DAEB en niet-DAEB bezit. De woningverkopen vormen een onzeker element in de berekeningen.

### **Timing en verwerking 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 2014 tot en met 2017 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 vormen van een herinvesteringsreserve.

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 Toelichting op de balans (x € 1.000)

### 1.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### *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 2016</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.168
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.114
<b>Boekwaarden per 1 januari 2017</b>	<b>3.054</b>
<i>Mutaties 2017</i>	
Investerings	248
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-563
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Overboeking naar materiële vaste activa	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-315</b>
<i>Stand per 31 december 2017</i>	
Verkrijgingsprijzen	8.416
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.677
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.739</b>

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 (2016: € 0,8 miljoen) en de inventaris is voor € 1,5 miljoen (2016: € 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 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
<i>Stand per 31 december 2016</i>				
Verrijingsprijzen	866.713	797.033	94.485	102.657
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	585.925	598.142	2.871	-21.478
<i>Boekwaarden per 1 januari 2017</i>	<i>1.452.638</i>	<i>1.395.175</i>	<i>97.356</i>	<i>81.179</i>
<b>Mutaties 2017</b>				
Investerings	42.638	18.831	152	98
Aankopen	-	426	-	-
Desinvesteringen	-6.939	-5.410	-8.622	-3.554
Mutatie actuele waarde	-20.092	17.250	-2.018	10.778
Waardeverminderingen	-29.955	-7.804	-94	
Overboekingen	20.665	34.170	-21	8.855
<i>Totaal mutaties</i>	<i>6.317</i>	<i>57.463</i>	<i>-6.567</i>	<i>16.177</i>
<i>Stand per 31 december 2017</i>				
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.458.955</b>	<b>1.452.638</b>	<b>90.789</b>	<b>97.356</b>
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
<i>Stand per 31 december 2016</i>				
Verrijingsprijzen	60.925	56.295	28.996	37.683
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	-891	-2.431	-7.499	-3.896
<i>Boekwaarden per 1 januari 2017</i>	<i>60.034</i>	<i>53.864</i>	<i>21.497</i>	<i>33.787</i>
<b>Mutaties 2017</b>				
Investerings	858		10.996	32.765
Aankopen				
Desinvesteringen	-2.354	-1.385	-	-
Mutatie actuele waarde			126	8.126
Herwaardering	2.389	472	-	-
Waardeverminderingen	-16	-50	-6.944	-7.850
Terugneming waardeverminderingen	1.236	581	555	4.246
Overboekingen	3.043	6.552	-23.688	-49.577
<i>Totaal mutaties</i>	<i>5.158</i>	<i>6.170</i>	<i>-18.955</i>	<i>-12.290</i>
<i>Stand per 31 december 2017</i>				
<b>Boekwaarden</b>	<b>65.192</b>	<b>60.034</b>	<b>2.542</b>	<b>21.497</b>

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 14.100 woningen, 395 BOG/MOG/ZOG en 2.301 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2017 bedraagt € 1.925 miljoen. De geschatte historische kostprijs van de eenheden bedraagt € 961 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde van deze activa is € 883 miljoen (2016: 814 miljoen). Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 69 miljoen gemuteerd (positief). 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 2018 t/m 2032 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,591% (2018-2019), 0,592% (2020-2021), 0,593% (2022) en 0,567% (2023-2032) van de WOZ-waarde.

### *Verkoopplan*

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.600 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 18% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 112 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 16,6 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 12,8 miljoen. Per 31 december 2017 zijn 50 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 5,5 miljoen.

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 481 (2016: 471) 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 2017 € 802 miljoen (2016: € 734 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 81 miljoen (2016: € 80 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

- / De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend voor het niet-DAEB vastgoed; in 2018 is dit 1,4%, oplopend naar 2% in 2022.
- / 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 € 0,1 miljoen (2016: € 0,2 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,09 % (2016: 0,99 %).

### 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: € 1.605 miljoen (2016: € 1.587 miljoen).

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

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

### Vastgoed in ontwikkeling – in 2017 opgeleverde nieuwbouwprojecten

Toelichting verloop van projecten die in 2017 in exploitatie zijn genomen:

Vastgoed in ontwikkeling – in 2017 opgeleverde nieuwbouwprojecten	
Boekwaarde ultimo 2016	23.216
Investerings 2017	7.639
<i>Subtotaal</i>	<i>30.855</i>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2016 voor deze projecten	3.530
Dotatie onrendabele investering in 2017	-4.289
Vrijval onrendabele investering in 2017	526
Herwaardering 2017	126
<b>Totale marktwaarde projecten die in 2017 in exploitatie zijn genomen</b>	<b>23.688</b>

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele investeringen	Marktwaarde
Klapstraat Elsthof fase 2	15.518	5.648	9.870
Oostflank	4.764	-	4.847
Villa Sterappel	1.377	534	843
Eiland van Laauwik	7.293	1.111	6.182
Grote Boel fase 3	1.926	-	1.969
<b>Totaal</b>	<b>30.878</b>	<b>7.293</b>	<b>23.711</b>

De onrendabele investeringen op basis van marktwaarde zijn als volgt:

Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Passerot	630	630	-
Metterswane	1.957	17	1.940
Kolpingbuurt, herstructurering en nieuwbouw	13.968	4.360	9.608
Grote Boel fase 4	588	588	-
<b>Totaal</b>	<b>17.143</b>	<b>5.595</b>	<b>11.548</b>

Voor een totaal van € 5,6 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 11,5 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2017</i>	17.894
Dotatie projecten ultimo 2017 nog in ontwikkelin	2.808
Dotatie projecten die in 2017 zijn opgeleverd	4.289
<i>Subtotaal</i>	24.991
Vrijval projecten ultimo 2017 nog in ontwikkeling	-29
Vrijval projecten die in 2017 zijn opgeleverd	-526
<i>Subtotaal</i>	24.436
Onttrekking 2017	-7.293
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>17.143</b>

### 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)	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2017</i>	4.307	4.307
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Dotatie compensabele verliezen	8.316	8.316
Vrijval t.g.v. exploitatie	-48	-48
Vrijval latentie verkoopresultaten	-1.808	-1.808
Dotatie latentie afschrijving	1.375	1.375
Waardeverminderingen	-	-
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>12.142</b>	<b>12.142</b>

#### *Latente belastingvordering(en)*

De latente belastingvorderingen bestaat uit:

	31-12-2017	31-12-2016
Latentie disagio	33	80
Latentie compensabele verliezen	15.154	1.385
Latentie opwaardering vastgoed	-5.453	-
Latentie verkoopresultaten	1.034	2.842
Latentie afschrijving	1.374	-
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>12.142</b>	<b>4.307</b>

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2017 bedraagt afgerond € 0,1 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 32.500.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2017	€ 320
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 185
Stand per 31 december 2017	€ 135

Na het definitief bepalen van de fiscale strategie is de fiscale meerjarenprognose geactualiseerd en is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. De passieve latentie van de opwaardering van het vastgoed is gesaldeerd met de actieve latentie van de compensabele verliezen. Bovendien is een belastinglatentie gevormd voor de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen en parkeermogelijkheden die Talis de komende vijf jaar verwacht te verkopen en een belastinglatentie voor het afschrijvingspotentieel van het vastgoed.

De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 12,5 miljoen.

De waardering van de latenties is gedaan tegen het meest actuele belastingtarief van 25%. Aangezien de wijziging van het belastingtarief, welke is benoemd in het regeerakkoord voor de periode 2017-2021, nog niet is uitgewerkt in een wetsvoorstel is hier in de waardering van de belastinglatenties nog geen rekening mee gehouden.

De latentie voor het disagio is gebaseerd op de resterende looptijd van zeven jaar.

De latentie voor de opwaardering van het bezit is gebaseerd op een periode van elf jaar, omdat dit de periode is waarin er fiscaal opwaarderingspotentieel is.

De latentie van de toekomstige verkoopresultaten is gevormd voor het toekomstige tijdelijk verschil van de verkoopresultaten voor een periode van vijf jaar. Deze periode sluit aan op de periode die wordt gehanteerd voor de aanlevering van prognose-informatie aan de externe toezichthouders.

De latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel is gebaseerd op een periode van dertien jaar, omdat dit de periode is waar een realistisch afschrijvingspotentieel op kan worden berekend.

Het deel van de latenties dat naar verwachting binnen een jaar wordt afgewikkeld bedraagt per saldo € 12,4 miljoen.

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 € 22 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		
	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoed bestemd voor de verkoop	997	355
Overige voorraden	60	80
<b>Totaal</b>	<b>1.057</b>	<b>435</b>

### *Vastgoed bestemd voor de Verkoop*

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant. Het gaat om 7 woningen (2 woningen in 2016) die regulier doorverkocht zullen worden.

	31-12-2017	31-12-2016
Woningen in voorraad	997	355
<b>Vastgoed bestemd voor de Verkoop</b>	<b>997</b>	<b>355</b>

### *Overige voorraden*

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

	31-12-2017	31-12-2016
Voorraad materialen	60	80
<b>Overige voorraden</b>	<b>60</b>	<b>80</b>

### *Onderhanden projecten*

De post onderhanden projecten bestond in 2016 uit de 1e lijns gezondheidszorgvoorziening in het project Klapstraat Elsthoof fase 2. Dit complex is in 2017 opgeleverd.

	31-12-2017	31-12-2016
Klapstraat Elsthoof fase 2	-	882
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>-</b>	<b>882</b>

## 1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren	317	361
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.905	204
Overige vorderingen	5.922	563
Overlopende activa	523	4.067
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>10.667</b>	<b>5.195</b>

<b>1.5.1 Huurdebiteuren</b>		
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Huurdebiteuren	629	617
Vorderingen uit hoofde van herstelkosten	43	76
Voorziening wegens oninbaarheid	-355	-332
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>317</b>	<b>361</b>

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 350.000 uit zittende huurders en € 322.000 uit 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.

<b>1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Vennootschapsbelasting	3.633	-
Omzetbelasting	252	204
Overdrachtsbelasting	20	-
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.905</b>	<b>204</b>

De vordering ultimo 2017 bestaat voor een bedrag van € 3,6 miljoen uit vennootschapsbelasting over het jaar 2015. In 2017 is er een bezwaar tegen de aangifte ingediend waardoor we dit bedrag verwachten terug te ontvangen. Voor de omzetbelasting is er sprake van teruggaafverzoeken voor de kalenderjaren 2013 en 2017. Deze vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen over deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding wordt BTW teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

<b>1.5.3 Overige vorderingen</b>		
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Overige debiteuren	5.922	563
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>5.922</b>	<b>563</b>

Onder de overige vorderingen is een bedrag van € 5,5 opgenomen vanwege nog te ontvangen subsidies vanwege groot onderhoudsprojecten en energieprojecten. In 2016 waren de subsidies voor een bedrag van € 3,3 miljoen opgenomen onder de overlopende activa. Van de subsidies heeft € 2,0 miljoen een looptijd langer dan een jaar. Naast de subsidies is er sprake van vorderingen vanwege aangebrachte voorzieningen in project PeGe Wijchen voor een bedrag van € 38.000. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

<b>1.5.4 Overlopende activa</b>		
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Te ontvangen rente	3	10
Te vorderen inzake verzekeringen	2	-
Vooruitbetaalde bedragen	3	335
Te verrekenen servicecontracten	429	443
Te ontvangen subsidiegelden	-	3.266
Overige	86	13
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>523</b>	<b>4.067</b>

## 1.6 LIQUIDE MIDDELEN

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

<b>1.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Direct opvraagbaar	15.232	14.397
	<b>15232</b>	<b>14.397</b>

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

## 1.7 EIGEN VERMOGEN

### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>1.7 Overige reserves</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand per 1 januari	348.106	345.528
Gevolgen stelselwijziging	-	-
<i>Stand per 1 januari</i>	<i>348.106</i>	<i>345.528</i>
Uit resultaatbestemming	-1.481	26.166
Overige mutaties	33.368	-23.588
<b>Stand per 31 december</b>	<b>379.993</b>	<b>348.106</b>

### Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het negatieve resultaat ad. € 1,5 miljoen is onttrokken uit de overige reserves.

De overige mutaties betreft de overboeking naar de herwaarderingsreserve.



### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2017	2016	2017	2016
Stand per 1 januari	734.532	711.785	1.196	355
Realisatie door verkoop	-8.083	-7.138	-31	-4
Realisatie door sloop	-61	-	-	-
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	-27.167	29.885	1.973	845
Overige mutaties	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>699.221</b>	<b>734.532</b>	<b>3.138</b>	<b>1.196</b>

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 2017 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2017	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2017
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	54.732	21.976	5.873	29.141	41.694
Overige voorzieningen	797	405	-	-	1.202
<b>Totaal</b>	<b>55.529</b>	<b>22.381</b>	<b>5.873</b>	<b>29.141</b>	<b>42.896</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 26,2 miljoen (2016: € 5,9 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		
	31-12-2017	31-12-2016
Onrendabele investeringen nieuwbouw	11.548	10.394
Onrendabele investeringen herstructurering	30.147	44.338
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>41.695</b>	<b>54.732</b>

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.

	31-12-2017	31-12-2016
Neerbosch Nocturnestraat	-	1.672
Kolpingbuurt Herstructurering Onderhoud	5.958	7.840
PeGe Wijchen	2.683	17.326
Jerusalem eengezinswoningen	-	12.009
Jerusalem etagewoningen	1.962	1.290
Zuiderhoek	-	2.663
Kruisbergseweg	-	1.538
Damianus Antonellus	397	-
Energieproject	4.990	-
Voorstenkamp	2.637	-
Hofjesbuurt etagewoningen	6.141	-
Hofjesbuurt eengezinswoningen	3.707	-
Heideparkseweg	1.672	-
	<b>30.147</b>	<b>44.338</b>

### 1.8.2 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 2017 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2017	Aflossingsverplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	17.120	1.481	794	14.846
Schulden/leningen kredietinstellingen	430.982	53.489	96.483	281.011
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.955	-	-	63.955
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>512.057</b>	<b>54.969</b>	<b>97.276</b>	<b>359.812</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 55,0 miljoen.

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

<b>Vervalschema langlopende schulden</b>				
	<b>Aflosbaar over 2 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 3 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 4jaar</b>	<b>Aflosbaar over 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	1.517	1.357	1.102	1.127
Schulden/leningen kredietinstellingen	46.541	11.133	20.987	20.757
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>48.058</b>	<b>12.940</b>	<b>22.089</b>	<b>21.884</b>

### 1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

<b>1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</b>			
	<b>Schulden/leningen overheid</b>	<b>Schulden/leningen kredietinstellingen</b>	<b>Totaal</b>
<i>Stand per 1 januari 2017 (lang- en kortlopend)</i>	18.700	422.401	441.101
Nieuwe leningen	-	35.000	35.000
Aflossingen	-1.580	-26.419	-27.999
<b>Stand per 31 december 2017 (lang- en kortlopend)</b>	<b>17.120</b>	<b>430.982</b>	<b>448.102</b>

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 54.969

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 393.133

De reële waarde van de leningen ultimo 2017 is € 542 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:

	<b>31-12-2017</b>
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	17.120
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:

	<b>31-12-2017</b>
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	378.982
Gewogen gemiddelde rente	2,97%
Gewogen gemiddelde looptijd	15
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	52.000
Gewogen gemiddelde rente	-0,21%
Gewogen gemiddelde looptijd	1

Voor de variabel rentende leningen is voor € 52 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

<b>Renteswaps (bedragen x € 1.000)</b>											
Rente swap	Tegen-partij swap	Nominaal swap	Ingangsdatum swap	Einddatum swap	Te ontvangen variabele rente swap	Vaste rente swap	Markt-waarde swap 31-12-2016	Lening	Nominaal lening	Einddatum lening	Rente lening
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6M Euribor	4,41%	-946	57	20.000	03-12-2018	6M Euribor
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6M Euribor	4,75%	-509	58	10.000	21-11-2018	6M Euribor
79	BNG	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6M Euribor	4,00%	-817	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%	-134	99	3.000	03-09-2018	6M Euribor
<b>Totaal</b>		<b>52.000</b>					<b>-2.406</b>		<b>52.000</b>		

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 2,4 miljoen negatief (2016: - € 5,1 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er sprake is van een effectieve hedge. Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,38%.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 438 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 31-12-2017 van € 130 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 0,28%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spreadherzieningen (bedragen x € 1000)							
Transactie	Tegenpartij	Begingdatum	Einddatum	Basisrente%	Spread	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-4-2010	14-4-2019	4,030	0,220	12-4-2021	11.500
69	BNG	28-9-2011	2-9-2018	3,825	0,220	1-9-2020	25.500
70	BNG	1-10-2010	1-10-2060	3,377	0,460	1-10-2020	20.000
90	NWB	10-9-2012	1-9-2062	3,979	0,230	1-9-2022	10.000
91	BNG	3-4-2012	3-4-2042	2,990	0,160	6-4-2021	10.000
<b>Totaal</b>							<b>77.000</b>

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		
	2017	2016
<b>Stand per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	60.925	55.775
Verminderings / vermeerderingen	-826	-1.739
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>60.099</i>	<i>54.036</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	3.596	7.011
Toevoeging	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.490	-1.778
Herwaardering	2.763	848
Afwaarderingen	-13	-18
	<b>3.856</b>	<b>6.063</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.982	60.925
Verminderings / vermeerderingen	1.973	-826
<b>Totaal</b>	<b>63.955</b>	<b>60.099</b>

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	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan overheid	1.481	1.580
Schulden aan kredietinstellingen	53.489	26.418
Schulden aan leveranciers	5.635	5.453
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.675	2.987
Overlopende passiva	11.699	10.793
	<b>76.979</b>	<b>47.231</b>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan overheid	1.481	1.580
Schulden aan kredietinstellingen	53.489	26.418
<b>Totaal kortlopend deel van langlopende schulden</b>	<b>54.970</b>	<b>27.998</b>

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.

	31-12-2017	31-12-2016
Crediteuren	5.635	5.453
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b>5.635</b>	<b>5.453</b>

	31-12-2017	31-12-2016
Omzetbelasting	3.825	2.509
Pensioen en premies sociale verzekeringen	850	478
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>4.675</b>	<b>2.987</b>

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2017, de geprognosticeerde verschuldigde winst-belasting, nog af te dragen integratieheffing en loonheffing over de periode december 2017.

	31-12-2017	31-12-2016
Waarborgsommen	29	29
Vooruit ontvangen huren	1.128	1.332
Niet vervallen rente per 31 december	5.440	5.764
Vakantiedagenverplichting	296	338
Servicekosten	490	667
Nog te ontvangen facturen	4.316	1.655
Overige schulden	-	1.000
Diversen	-	8
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>11.699</b>	<b>10.793</b>

## Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

### Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 73.000. Van dit bedrag heeft € 12.000 een looptijd van 2 tot 5 jaar. Het restant van € 61.000 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd van meer dan 5 jaar. De huurverplichtingen lopen tot 2024.

### Operationele leases

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

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

Te betalen	
Binnen één jaar	€ 183.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 543.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 197.000
--------------------------	-----------

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 € 17,7 miljoen (2016: 6,5 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar na balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1.000)	
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	€ 14.328
Grote Boel fase 4	€ 3.370
<b>Totaal</b>	<b>€ 17.698</b>

### Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 23,2 miljoen (2016: 27,1 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee jaar plaatsvinden.

### Saneren grondvervuiling

In 1999 heeft Talis grond verworven voor de bouw van 28 woningen op het voormalige ASW terrein. Op basis van een uitgevoerd onderzoek is gebleken dat het grondwater in de loop van de jaren is vervuild. In haar rapport komt het technische adviesbureau met verschillende oplossingen die variëren in prijs (€ 60.000 tot € 2,3 miljoen) en zijn afhankelijk van de mate waarop wordt ingegrepen in het terrein of binnen de betreffende woningen. Aangezien er niet meer zal kunnen worden verhaald op de vervuiler is het niet uit te sluiten dat eventuele sanering uiteindelijk (deels) door en voor rekening van Talis zal plaatsvinden.

### *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 vervolgproucedure (een zogenaamde schadestaatprocedure) zal moeten worden vastgesteld wat de financiële consequenties hiervan zouden kunnen zijn voor Talis. Naar verwachting zal de uitkomst hiervan binnen enkele jaren duidelijk worden.

### *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 2018 t/m 2028 nog een verplichting is van circa 760 kavels met een grondprijs van circa € 19,7 miljoen (prijsspeil 2018). Van de totale verplichting zullen naar verwachting 50 kavels met een grondprijs van € 1,3 miljoen binnen 1 jaar worden afgenomen. Circa 622 kavels met een grondprijs van circa € 16,2 miljoen zullen binnen 2 tot 5 jaar worden afgenomen. De overgebleven verplichtingen van 86 woningen met een grondprijs van circa € 2,2 miljoen komen in latere jaren tot afwikkeling. 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. In 2017 is een al eerder ingezette samenwerking tussen een aantal ondernemers verder geconcretiseerd naar nieuwe entiteiten. Daarmee zullen drie van de afgesloten raamovereenkomsten door twee nieuwe worden vervangen. Het totaal aantal ondernemers dat RGS-onderhoud voor Talis uitvoert bedraagt daarmee vier. De aannemer schrijft voor Talis het meest optimale scenario voor de resterende exploitatieduur van de gebouwen en garandeert de daarvoor te leveren prestaties. Na overeenstemming over het scenario krijgt de aannemer de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar.

### *Heffing saneringsfonds*

Naar verwachting zal Talis de komende jaren een saneringsheffing moeten afdragen aan het WSW. 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 2018 tot en met 2022 een bedrag hiervoor op te nemen. Dit bedrag is gebaseerd op 1 procent van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar, dit voor zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. Voor de jaren daaropvolgend is het voor de corporaties niet nodig om in de prognoses hier een bedrag voor op te nemen.

### *Verhuurderheffing*

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijsspeil 2017). In 2017 is de verhuurderheffing 0,536%. In 2018 is de verhuurderheffing 0,591%



waarna dit tarief oploopt tot 0,593% in 2022. Vanaf 2023 geldt een tarief van 0,567%. In 2017 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 9,4 miljoen. Dit loopt naar verwachting op naar circa € 12,2 miljoen in 2022. Talis verwacht vanwege enkele toekomstige nieuwbouwprojecten in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering. Tot en met 2022 gaat dit om een verwachte heffingsvermindering van opgeteld € 4,2 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 2017 bedraagt dit obligo € 16,9 miljoen (2016: € 16,5 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.

#### *Kredietfaciliteit*

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen. Deze faciliteit is aangegaan voor de duur van een jaar maar kan tussentijds worden opgezegd.

#### *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 kan stellen, 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 en of een gedeelte van het loonkostenbestanddeel van de factuur op de G-rekening van de (onder)aannemer moet worden gestort. Talis voert momenteel overleg met de Belastingdienst over acht nieuwbouwprojecten. Naast de vraag of Talis als eigenbouwer kwalificeert in relatie tot een mogelijke aansprakelijkstelling op grond van de ketenaansprakelijkheid is Talis ook in overleg met de Belastingdienst op welke wijze Talis kan voldoen aan haar administratieve verplichtingen in het geval Talis wel als eigenbouwer aangemerkt wordt in het licht van zowel de ketenaansprakelijkheid als de Wet bescherming persoonsgegevens en per 25 mei 2018 de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

#### *Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa*

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 481 contracten (2016: 471) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 62 miljoen (2016: € 60,9 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Per 1 januari 2017 is Talis gestopt deze verkoopvorm aan te bieden. Slechts de reeds in behandeling zijnde verkopen zijn in 2017 nog geëffectueerd. Inmiddels worden er geen nieuwe contracten meer gesloten en worden de teruggekochte woningen regulier doorverkocht.

#### *Correctiemethode Koopgarant*

Bij de verkoop van Koopgarantwoningen hebben woningcorporaties bij taxaties tussen 2007 en 2011 incidenteel procedurele fouten gemaakt. Voor compensatie van eventuele geleden schade door (oud)

bewoners als gevolg van deze fouten heeft Stichting OpMaat een correctiemethode ontwikkeld. Deze methode is besproken met het ministerie van BZK, de Vereniging Eigen Huis en Aedes. De correctiemethode houdt in dat kopers bij terugkoop tegemoet worden gekomen indien de taxatiewaarde bij de oorspronkelijke verkoop 7,5% hoger is dan bij een nieuw uitgevoerde hertaxatie. Corporaties zijn niet verplicht deze methode te gebruiken. Zij kunnen ook samen met (oud-)bewoners tot een andere oplossing komen of delen van de correctiemethode toepassen. Bij Talis komt er mogelijk één verkoopcomplex in aanmerking voor de correctiemethode.

### *Starters Renteregeling*

Talis heeft tot en met medio 2016 het product Starters Renteregeling toegepast. De initiatiefnemers van deze verkoopvorm hebben medio 2016 deze verkoopvorm beëindigd. Vanaf 1 juli 2016 zijn er geen nieuwe aanvragen meer mogelijk geweest, maar het beheer van de lopende leningen loopt wel door. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Talis de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

### *Karakterpanden*

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) afgesloten. WBVG beheert karaktervolle panden met collectieve woonvormen in onder andere Nijmegen. Om het voortbestaan van deze woonvorm in Nijmegen te garanderen, bieden WBVG en Talis aan woonverenigingen een mogelijkheid tot overname, waarbij Talis de panden aankoopt en WBVG in vruchtgebruik het beheer voortzet op een wijze die nauw aansluit bij de huidige woonvorm. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht. In 2016 en 2017 is het niet tot aankoop van panden gekomen. De verwachting is dat er vanaf 2018 gemiddeld vier panden per jaar worden aangekocht.

## 7.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 HUUROPBRENGSTEN		
	2017	2016
Woningen en woongebouwen	91.657	89.782
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.981	3.279
Huurderving wegens leegstand	-1.689	-1.437
Huurderving wegens oninbaarheid	-130	-243
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>92.819</b>	<b>91.381</b>

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

- / verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 826 (x € 1.000)
- / het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 1.777 (x € 1.000)
- / verkoop van woningen tot een bedrag van € 1.259 (x € 1.000)

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

	2017	2016
Gemeente Nijmegen	63.822	62.712
Gemeente Wijchen	28.997	28.669
	<b>92.819</b>	<b>91.381</b>

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	4.300	4.536
Contributies	-	-
Af: Vergoedingsderving wegens Leegstand	-66	-47
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.234</b>	<b>4.489</b>

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.

<b>2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Schoonmaken	1.060	1.051
Elektra	177	174
Halverlichting	402	397
Waterlevering	318	318
Groenvoorziening	304	325
Lift	212	208
Glasverzekering	222	222
Diversen	216	177
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>2.911</b>	<b>2.872</b>
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	1.505	1.704
<b>Totaal servicekosten en warmtewet</b>	<b>4.416</b>	<b>4.576</b>

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 € 60.000 vanwege niet afrekenbare servicekosten en een bedrag van € 66.000 wegens servicelasten leegstand (bedragen x € 1.000).

<b>2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige rijksbijdragen	49	51
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>49</b>	<b>51</b>

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

<b>2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekende organisatiekosten	4.772	4.661
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	224	184
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>4.996</b>	<b>4.845</b>

De geactiveerde productie met betrekking tot nieuwbouw ten behoeve van verhuur worden toegerekend aan de activiteit verhuur en beheer, omdat de gemaakte personeelskosten ook aan deze activiteit zijn toegerekend. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten is 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.

<b>2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	12.283	11.824
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	13.249	13.338
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>25.532</b>	<b>25.162</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Planmatig onderhoud	9.678	9.675
Portefeuille beleid	5	246
Klachtenonderhoud	2.299	2.290
Mutatie-onderhoud	2.310	2.253
Overig dagelijks onderhoud	3.894	3.586
Toegerekende organisatiekosten	7.346	7.112
<b>Totaal</b>	<b>25.532</b>	<b>25.162</b>

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.

<b>2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gemeentelijke heffingen	6.435	6.160
Verhuurderheffing	9.404	8.377
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	74	74
Juridische kosten	41	84
Verzekeringskosten	367	444
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	303	354
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>16.624</b>	<b>15.493</b>

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

### **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>2.8</b>	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	249	741
<b>2.9</b>	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-235	-726
<b>2.10</b>	Toegerekende organisatiekosten	-6	-10
<b>2.11</b>	Toegerekende financieringskosten	-3	-5
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

Dit betreft het resultaat voor het deelproject Klapstraat fase 2 koop. De totale verkoopopbrengst van dit project is 1.130k, hiervan is 881k reeds verantwoord in voorgaande jaren. De totale kosten bedragen 1.126k, hiervan is 881k verantwoord in de voorgaande jaren. Hiermee komt het uiteindelijke resultaat verkoop project Klapstraat fase 2 uit op 4k.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12 VERKOOPBRENGET VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2017	2016
Voormalige huurwoningen	18.705	10.509
Voormalige koopwoningen	227	149
Bedrijfsruimtes	0	419
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>18.932</b>	<b>11.077</b>

De verkoopopbrengst betreft 111 uit exploitatie genomen woningen (2016: 61 woningen, een bedrijfsruimte en een zorgcomplex). De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geassocieerd 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 voormalige koopgarant woningen. In 2017 betrof dit 5 woningen (2016: 5 woningen). Daarnaast is bij 9 woningen de koopvorm Koopgarant afgekocht en waardoor de transactie is omgezet naar een regulier verkoop.

2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN		
	2017	2016
Lonen en salarissen verkoopafdeling	121	124
Overige indirecte kosten	414	538
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>535</b>	<b>662</b>

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		
	2017	2016
Boekwaarde huurwoningen	15.561	8.554
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	410
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>15.561</b>	<b>8.964</b>

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	36.784	57.992
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	14.384	6.099
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>22.400</b>	<b>51.893</b>

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2017	2016
Nieuwbouw	6.543	9.763
Renovatie	15.857	42.130
<b>Totaal</b>	<b>22.400</b>	<b>51.893</b>

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2017	2016
<i>Projecten die ultimo 2017 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Metterswane	1.763	-
Oostflank huur	-	499
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	457	13.511
Grote Boel fase 4	588	-
<b>Subtotaal</b>	<b>2.808</b>	<b>14.010</b>
<i>Projecten die in 2017 zijn opgeleverd</i>		
Klapstraat Elsthof fase 2	3.397	-
Villa Sterappel	535	-
Eiland van Laauwik	357	-
<b>Subtotaal</b>	<b>4.289</b>	<b>-</b>
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 70 appartementen Neerbosch Aubadestraat	-	6
Herstructurering Onderhoud 126 woningen Kolpingbuurt	-	7.966
Renovatie 381 eengezinswoningen PeGe Wijchen	1.456	17.799
Renovatie 220 eengezinswoningen Jerusalem	-	12.227
Renovatie 81 appartementen Jerusalem	782	1.437
Renovatie 84 appartementen Zuiderhoek	-	2.936
Renovatie 62 appartementen Kruisbergseweg	-	1.611
Renovatie 77 appartementen Neerbosch Symfoniestraat	247	-
Renovatie 77 appartementen Neerbosch Nocturnestraat	308	-
Renovatie 34 objecten Wedesteinbroek	561	-
Renovatie 14 woningen Damianus Antonellus	400	-
Energieproject 306 appartementen	11.621	-
Renovatie Voorstenkamp 125 appartementen	2.661	-
Renovatie Hofjesbuurt 192 appartementen	6.190	-
Renovatie Hofjesbuurt 87 eengezinswoningen	3.783	-
Renovatie Heideparkseweg 130 appartementen	1.678	-
<b>Subtotaal</b>	<b>29.687</b>	<b>43.982</b>
<b>Totaal toevoeging onrendabele investeringen</b>	<b>36.784</b>	<b>57.992</b>

vervolg op volgende pagina

<b>Vrijval van de voorziening onrendabele investering</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Projecten die ultimo 2017 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Passerot	29	-
Metterswane	-	3.043
<b>Subtotaal</b>	<b>29</b>	<b>3.043</b>
<i>Projecten die in 2017 zijn opgeleverd</i>		
Klapstraat Elsthof fase 2	-	908
Eiland van Laauwik	-	48
Oostflank	526	-
<b>Subtotaal</b>	<b>526</b>	<b>956</b>
<i>Projecten die in 2016 zijn opgeleverd</i>		
Nimbus (Spoorstraat) MOG	-	49
De Stelt	-	176
Grote Boel fase 2	-	23
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>248</b>
<i>Herstructurering</i>		
Hatert	-	1.225
Neerbosch Symfoniestraat	-	360
Neerbosch Nocturnestraat	-	267
Zuiderhoek	381	-
Kruisbergseweg	290	-
Herstructurering en onderhoud 127 woningen Kolpingbuurt	931	-
Jerusalem eengezinswoningen	12.227	-
<b>Subtotaal</b>	<b>13.829</b>	<b>1.852</b>
<b>Totaal vrijval onrendabele investeringen</b>	<b>14.384</b>	<b>6.099</b>
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>22.400</b>	<b>51.893</b>

### Renovatie

Betreft de dotaties aan de voorziening voor het onrendabele deel van de diverse groot onderhoudsprojecten.

<b>2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	126	8.126
DAEB Vastgoed in exploitatie	-20.092	17.250
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	2.018	10.878
Overige waardemutaties	-4	-380
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-17.952</b>	<b>35.874</b>



De marktwaarde ultimo 2017 is nagenoeg gelijk aan de marktwaarde ultimo 2016. De lagere mutatiegraad, de gedeeltelijke exploitatieverplichting / verkoopbeperking voor de eerste zeven jaar en de wijziging van de disconteringsvoet hebben een negatief effect op de marktwaarde van de woningen. Daarentegen liggen de leegwaarde en de markthuurgroei hoger dan vorig jaar. Per saldo ligt de marktwaarde per 31 december 2017 0,6% lager dan in 2016.

<b>2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.220	531
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-2.750	-830
Herwaardering onroerende zaken VOV	2.389	472
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden</b>	<b>859</b>	<b>173</b>

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

<b>2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Opbrengst overige dienstverlening	785	788
Overige baten	60	65
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>845</b>	<b>853</b>

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en opbrengsten warmte en koudeopslag installaties. Daarnaast is er in 2017 een bate vanwege ontvangsten inzake afwikkeling warmte kosten over oude jaren.

<b>2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekende organisatiekosten	214	264
Kosten overige dienstverlening	524	378
Overige kosten	1.405	797
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>2.143</b>	<b>1.439</b>

Dit betreft de kosten van het servicefonds en intern doorberekende kosten voor administratieve dienstverlening uit hoofde van VVE-beheer. De post overige kosten in 2017 betreft enerzijds de uitbetaling van de afkoopsom van € 1 miljoen die voortvloeit uit de vaststellingsovereenkomst die Talis heeft gesloten in verband met het project Klapstraat / Elsthof en anderzijds een toename van de voorziening die is getroffen voor het brandveilig maken van gestapelde huurwoningen in de wijk Jerusalem die in het verleden zijn verkocht.

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
	2017	2016
Kosten uit hoofde van treasury	81	82
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	232	-
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	291	-
Kosten strategische beleidskeuze	147	-
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>751</b>	<b>82</b>

Dit betreft organisatie kosten uit hoofde van treasury en personeel en organisatie. Tevens worden hier kosten gerubriceerd die betrekking hebben op de jaarverslaggeving en kosten voor die bijdragen aan de strategische beleidskeuzen.

2.21 LEEFBAARHEID		
	2017	2016
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	395	515
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.091	1.106
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>1.486</b>	<b>1.621</b>

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		
	2017	2016
Opbrengsten lening Wooninvesteringsfonds	-	16
<b>Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

2.23 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2017	2016
Rente op liquide middelen	3	12
Overige rentebaten	21	10
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>24</b>	<b>22</b>

2.24 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2017	2016
<i>Rente langlopende schulden</i>		
- Leningen overheid	481	548
- Leningen kredietinstellingen *	14.158	15.074
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	137	144
- Geactiveerde rente	-88	-193
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>14.688</b>	<b>15.573</b>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 1,09% (2016: 0,99%).

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

	2017	2016
rentelasten van leningen met een vaste rente	11.502	11.831
rentelasten van leningen met een variabele rente	-117	-55
rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	2.773	3.298
<b>Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen</b>	<b>14.158</b>	<b>15.074</b>

<b>2.25 BELASTINGEN</b>		
	2017	2016
Dotatie actieve latentie compensabel verlies	13.768	-
Dotatie passieve latentie opwaardering vastgoed	-5.452	-
Mutatie actieve latentie disagio	-48	-70
Vrijval passieve latentie onderhoudsvoorziening	-	9.768
Vrijval actieve latentie toekomstige verkopen	-1.808	2.842
Dotatie actieve latentie afschrijvingen	1.375	-
<b>Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering</b>	<b>7.835</b>	<b>12.540</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

<b>Acute belastinglast</b>	
	2017
<i>Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening</i>	-9.316
Bijzondere waardeverminderingen	39.493
Afschrijvingen	-3.919
Tijdelijke verschillen	-23.261
HIR verkoop woningen	-3.799
Fiscale regelingen	-5
Gemengde kosten	27
Verkoopopbrengsten	508
Opwaardering woningbezit	45.655
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	54.699
Belastbaar bedrag	45.383
<i>Af: Fiscaal compensabele verliezen</i>	-45.383
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>-</b>

Het hogere fiscale belastbare bedrag ten opzichte van het resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening is het gevolg van verschillen in de verwerking van resultaten uit met name de opwaardering van het vastgoed. Het toepasselijke belastingtarief van 25% is overeenkomstig voorgaand jaar. Er is geen sprake van effectieve belastingdruk door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
	2017	2016
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	563	668
	<b>563</b>	<b>668</b>

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

Lonen en salarissen		
	2017	2016
Lonen en salarissen	7.004	7.201
Sociale lasten	1.186	1.229
Pensioenpremies	1.051	1.075
Overige personeelskosten	1.766	1.283
	<b>11.007</b>	<b>10.788</b>

Door het ontbreken van een nieuwe cao in kalenderjaar 2017, heeft er ook geen cao loonsverhoging plaatsgevonden. In 2016 was er nog sprake van een cao verhoging van 1,25%. Ultimo 2017 had Talis 155 (2016: 156) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 138,63 (2016: 142,92) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2017 139,14 (2016: 139,68). De sociale lasten bedragen € 1.186 (2016: € 1.229) en de pensioenlasten € 1.051 (2016: € 1.075). Deze bedragen zijn x € 1.000. De gemiddelde loon-som inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 66.663 (2016: € 66.510). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

Het gemiddeld aantal FTE over 2017 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2017
Raad van bestuur	2,00
Controller en bestuurlijke ondersteuning	3,00
Leefbaarheid	23,52
Nieuwbouw	5,19
Planmatig onderhoud	14,98
Dagelijks- en mutatieonderhoud	24,05
Verhuur & Verkoop	13,55
Advies & Ondersteuning	18,00
Bedrijfsvoering	21,13
Welkom	13,21
<b>Totaal</b>	<b>138,63</b>

## Accountants honoraria

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

Bedragen x € 1000	2016	2017
Controle van de jaarrekening 2017 BDO	110	-
Controle van de jaarrekening 2016 PWC	38	128
Andere controlewerkzaamheden PWC	31	36
Andere niet-controlediensten PWC	4	6
	<b>183</b>	<b>170</b>

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 2017, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

In de accountants honoraria is een bedrag van € 68.522 begrepen dat betrekking heeft op de controle van de jaarrekening 2016.

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

## Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 7.11 Overige informatie

### 7.11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 155 werknemers in dienst (2016: 160). De corporatie had gemiddeld 138,63 FTE in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

### 7.11.2 Bestuurders en commissarissen

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

- / Bestuurders en voormalige bestuurders € 357.157 (voorgaand jaar: € 346.485)
- / Commissarissen en voormalige commissarissen € 102.170 (voorgaand jaar: € 67.100)

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)

### 7.11.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Talis van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Talis is € 181.000 dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

<b>Bezoldiging topfunctionarissen (bedragen x € 1)</b>		
	<b>W.H.C.M. Hamers</b>	<b>R.P.J. Leushuis</b>
<b>Functiegegevens</b>	<i>RvB voorzitter</i>	<i>RvB lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.243	141.224
Beloningen betaalbaar op termijn	20.768	20.312
Subtotaal	175.011	161.536
<i>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</i>	<i>181.000</i>	<i>181.000</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>175.011</b>	<b>161.536</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.417	133.397
Beloningen betaalbaar op termijn	20.541	19.823
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>172.958</b>	<b>153.220</b>

De bezoldiging van de toezichhoudende topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

<b>Bezoldiging toezichhoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)</b>					
	<b>E.M.A. van der Bijl</b>	<b>R.W. Bleker</b>	<b>Y.S. Ulenaers</b>	<b>J.V.C.T.van Duren</b>	<b>B. Peperzak</b>
<b>Functiegegevens</b>	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.657	14.500	14.616	14.609	14.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Subtotaal	22.657	14.500	14.616	14.609	14.500
<i>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</i>	<i>27.150</i>	<i>18.100</i>	<i>18.100</i>	<i>18.100</i>	<i>18.100</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>22.657</b>	<b>14.500</b>	<b>14.616</b>	<b>14.609</b>	<b>14.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/06 – 31/12
Beloning	13.890	9.260	9.260	9.260	5.402
Belastbare onkostenvergoeding	1.012	0	259	59	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>14.902</b>	<b>9.260</b>	<b>9.519</b>	<b>9.319</b>	<b>5.402</b>

### *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 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 (2016: eveneens geen). Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen (2016: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Nijmegen, 20 april 2018

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



## **7.12 Overige gegevens**

### **7.12.1 Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van stichting Talis is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

### **7.12.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op pagina 150 -154 opgenomen.

### **7.12.3 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB**

Talis heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Indien er op specifieke balansposten niet is uitgesplitst in DAEB en niet-DAEB, dan vindt de verdeling plaats middels een verdeelsleutel. Deze gesegmenteerde balansen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

**Balans DAEB per 01-01-2018 (x € 1.000)**

	ACTIVA	01-01-2018
	<b>VASTE ACTIVA</b>	
<b>1.1</b>	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	2.602
		2.602
<b>1.2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>	
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-
	DAEB vastgoed in exploitatie	1.458.955
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.012
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.542
		1.513.509
<b>1.3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>	
	Latente belastingvordering(en)	11.535
	Netto vermogenswaarde niet -DAEB	73.797
	Interne lening	18.298
		103.630
	<i>Som der vaste activa</i>	1.619.740
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>1.4</b>	<b>Voorraden</b>	
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	0
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-
	Overige voorraden	57
		57
	Onderhanden projecten	-
<b>1.5</b>	<b>Vorderingen</b>	
	Huurdebiteuren	288
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.710
	Overige vorderingen	5.922
	Overlopende activa	497
		10.418
<b>1.6</b>	<b>Liquide middelen</b>	14.832
	<i>Som der vlottende activa</i>	25.307
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.645.047</b>

PASSIVA		
<b>1.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>	
	Overige reserves	389.696
	Herwaarderingsreserve	692.656
	<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>1.082.352</i>
<b>1.8</b>	<b>Voorzieningen</b>	
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	41.458
	Voorziening latente belastingverplichting	-
	Overige voorzieningen	1.202
	<i>Som der voorzieningen</i>	<i>42.660</i>
<b>1.9</b>	<b>Langlopende schulden</b>	
	Schulden/leningen overheid	15.639
	Schulden/leningen kredietinstellingen	377.494
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	50.753
	<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>443.886</i>
<b>1.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>	
	Onderhanden projecten	-
	Schulden aan overheid	1.481
	Schulden aan kredietinstellingen	53.488
	Schulden aan leveranciers	5.354
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.441
	Overlopende passiva	11.385
	<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>76.149</i>
	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.645.047</b>

**Balans niet-DAEB per 01-01-2018 (x € 1.000)**

ACTIVA		01-01-2018
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1</b>	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	137
		137
<b>1.2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>	
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.789
	DAEB vastgoed in exploitatie	-
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.180
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-
		103.969
<b>1.3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>	
	Latente belastingvordering(en)	607
		607
	<i>Som der vaste activa</i>	<i>104.713</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4</b>	<b>Voorraden</b>	
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	997
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-
	Overige voorraden	3
		1.000
	Onderhanden projecten	-
<b>1.5</b>	<b>Vorderingen</b>	
	Huurdebiteuren	29
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	195
	Overige vorderingen	0
	Overlopende activa	26
		250
<b>1.6</b>	<b>Liquide middelen</b>	400
	<i>Som der vlottende activa</i>	<i>1.650</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>106.363</b>

<b>PASSIVA</b>		
<b>1.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>	
	Overige reserves	64.093
	Herwaarderingsreserve	9.704
	<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>73.797</i>
<b>1.8</b>	<b>Voorzieningen</b>	
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	236
	Voorziening latente belastingverplichting	-
	Overige voorzieningen	-
	<i>Som der voorzieningen</i>	<i>236</i>
<b>1.9</b>	<b>Langlopende schulden</b>	
	Schulden/leningen overheid	-
	Schulden/leningen kredietinstellingen	-
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.202
	Interne lening	18.298
	<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>31.500</i>
<b>1.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>	
	Onderhanden projecten	-
	Schulden aan overheid	-
	Schulden aan kredietinstellingen	-
	Schulden aan leveranciers	282
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	234
	Overlopende passiva	315
	<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>831</i>
	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>106.363</b>

W.H.C.M Hamers

R.P.J. Leushuis

*Bestuurders Talis*

# Controleverklaring

## van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Talis

---

## **A Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017**

### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 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, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2017;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2017; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **De basis voor ons oordeel**

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Talis zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (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.

## **B 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 (inclusief verslag Raad van Commissarissen);
- / 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 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 accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet

## **C Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

**Verantwoordelijkheden** van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening  
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.



Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### **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.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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.

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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. 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 toegelaten instelling;
- / het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- / het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 toegelaten instelling 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.

Wij communiceren met de met governance belaste personen 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.

Utrecht, 20 april 2018  
BDO Audit & Assurance B.V.

*Origineel getekend door drs. G.J. Verwoert RA*

## **Colofon**

### *Uitgave*

© Talis, juni 2018

Postbus 628

6500 AP Nijmegen

Telefoon (024) 352 39 11

E-mail [welkom@talis.nl](mailto:welkom@talis.nl)

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

### *Tekst en eindredactie*

Talis

### *Vormgeving*

Carta | Anky Neut

### *Fotografie*

Ko Hage, 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.talis.nl](http://www.talis.nl)



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