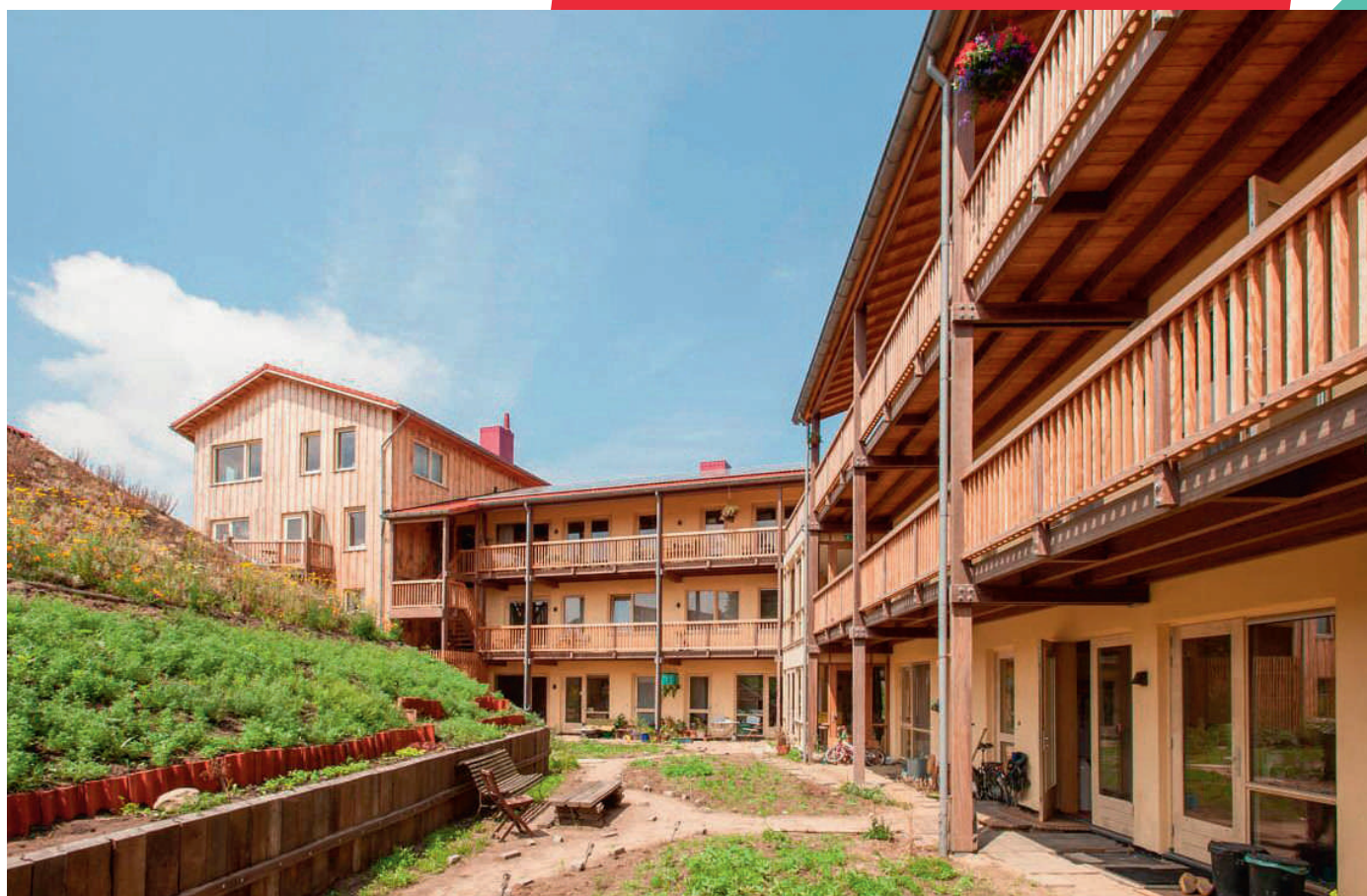




# Samen naar de kern

Jaarverslag 2015



## 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.

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

# Bestuursverslag

Er is al een aantal jaren een publiek debat aan de gang over de positionering en maatschappelijke meerwaarde van woningcorporaties. Hierbij staan de identiteit, legitimiteit en governance en integriteit van corporaties ter discussie.

Vooruitlopend op de uitkomsten van de parlementaire enquête en de invoering van nieuwe gedragscodes en wetgeving is Talis al in 2012 een koers ingeslagen die gericht is op vergroting van onze maatschappelijke zichtbaarheid, versterking van onze identiteit door scherper te kiezen voor de kerntaken als sociale huisvester en vergroting van de transparantie van ons handelen en het toezicht daarop.

Wij willen een sociale huisvester zijn die huisvesting biedt aan (financieel) kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Betaalbaarheid, veiligheid en passendheid zijn daarbij sleutelbegrippen voor ons. Daarbij richten we ons vooral op de doelgroep die zonder huurtoeslag niet zelfstandig kan wonen. Daarnaast zijn we ook, maar minder nadrukkelijk, een corporatie die huisvesting biedt aan huishoudens die wel tot de EU-doelgroep behoren, maar geen recht hebben op huurtoeslag.

Ons bestaansrecht, onze maatschappelijke meerwaarde, verwerven wij door bij onze belanghebbenden (huurders en andere stakeholders) het gevoel van gemeenschappelijkheid (solidariteit) te vergroten door hen eerder en meer te betrekken bij ons denken en handelen. Onze integriteit bewijzen we door op transparante wijze te laten zien dat wij als huisvester, maatschappelijke onderneming en vastgoedorganisatie verantwoorde besluiten nemen over het beheren van en investeren in veilige en betaalbare woningen voor onze doelgroepen. We doen dit verantwoord door gebruik te maken van risicomanagement en scenariodenken en door vanuit strategisch personeelsmanagement voortdurend in te zetten op de ontwikkeling, opleiding en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. We investeren voortdurend in de inrichting van onze organisatie, de interne beheersing en de organisatiecultuur ten behoeve van goede governance. In 2015 hebben wij vol ingezet op een aantal speerpunten om onze identiteit, legitimiteit en integriteit te versterken.

## **Betaalbare woningen, de daad bij het woord gevoegd**

We willen onze primaire doelgroep, huishoudens die zonder huurtoeslag niet zelfstandig kunnen wonen, zo maximaal mogelijk in de gelegenheid stellen een woning te huren van Talis. Met het huurbeleid 2015 hebben we de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor deze doelgroep vergroot. Dit hebben we bereikt door het verlagen van de huur van woningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens naar de tweede aftoppingsgrens (€ 618,24, prijspeil 2015). Tegelijkertijd zijn we ons ervan bewust dat betaalbaar wonen in de sociale huursector een te ingewikkeld vraagstuk is voor een smalle aanpak die alleen uitgaat van huurprijsbeleid. Bij betaalbaarheid gaat het om het totaal van woonlasten, energielasten, inkomensontwikkeling, bestedingspatroon en betaalgedrag.

Talis is geen op zichzelf staande organisatie, maar maakt deel uit van een maatschappelijk netwerk. In dat kader hebben we eind vorig jaar het initiatief van een onafhankelijk lokaal betaalbaarheidsfonds op de agenda gezet. De bedoeling van zo'n fonds is dat financiële steun wordt verleend aan mensen in situaties die niet in bestaande systemen zijn voorzien. De gemeente Nijmegen heeft

aangegeven dit initiatief verder te onderzoeken. Ondertussen gaan we door met wat we als sociale huisvester zelf kunnen bijdragen aan betaalbaarheid: energiezuiniger maken van onze woningen, bijdragen huurincasso, toeslageregelingen, schuldhulpverlening en de pilot budgetcoaching.

### **Intensiveren van de aandacht voor de bestaande woningvoorraad**

We willen onze klanten niet alleen bedienen met betaalbare en veilige nieuwbouwwoningen, maar vooral ook met goede woningen in ons bestaande bezit. In 2015 hebben we onze aandacht voor verbetering van het bestaande bezit verder geïntensiveerd en grote investeringen gedaan die gericht zijn op veiligheid, verbeteren van de energetische kwaliteit en de functionaliteit van woningen en verhogen van de uitstraling van complexen. In 2015 zijn wij voor zo'n 1.500 woningen begonnen met de uitvoering of voorbereiding van het groot onderhoud waarbij de investering circa € 16 miljoen bedroeg.

Naast de financiële middelen vragen de steeds grotere investeringsprogramma's ook veel aandacht en inzet van de onderhoudsteams. Deze inzet wordt grotendeels opgevangen door de bestaande onderhoudsteams. We maken de intensivering van de aandacht voor het bestaande woningbezit zonder uitbreiding van het personeelsbestand vooral mogelijk door voortdurend bezig te zijn met het verbeteren en efficiënter maken van onze werkwijzen en aanbestedingsmethodiek. Een goed voorbeeld van een efficiëntere aanbestedingsmethodiek is de introductie in 2015 van resultaatgericht samenwerken (RGS). We hebben inmiddels de eerste RGS-contracten met aannemers afgesloten. Deze contracten leiden tot verdere procesoptimalisatie binnen onderhoud en beheer.

### **Aandacht voor leefbaarheid blijft, maar wordt anders ingevuld**

We hechten er groot belang aan dat de wijken waar we actief zijn bestaan uit vitale en duurzame leefgemeenschappen. Natuurlijk doen we dat niet alleen, maar samen met huurders en partners in de wijken. We kiezen daarbij voor de rol die bij ons past, namelijk als sociale huisvester en als signalerende verbinder. We gaan uit van de eigen verantwoordelijkheid en eigen regie van huurders en partners en houden extra aandacht voor kwetsbare huurders.

In de samenwerking met partners en huurders zijn we zakelijk en transparant in onze eigen taken en verantwoordelijkheden. Door te communiceren wat we wel en niet doen, tonen we ons een betrouwbare organisatie en maken wij onze legitimiteit als maatschappelijk ondernemer zichtbaar.

De nieuwe Woningwet heeft invloed op onze activiteiten in de wijken. Deze activiteiten moeten samenhangen met het sociale woningbezit van Talis en kunnen alleen zijn vanuit bedrijfseconomische overwegingen (waardeontwikkeling van het bezit op termijn) of vanuit motieven van het verschaffen van woongenot (in de rol van sociaal verhuurder). Daarnaast is met de komst van de wet de positie van onze huurders versterkt door meer bevoegdheden voor huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en uitvoering van ons beleid.

De externe ontwikkelingen in combinatie met intern-organisatorische wijzigingen hebben in 2015 geleid tot een heroriëntatie van onze kerntaken op het gebied van leefbaarheid. De kerntaken zijn vooral gericht op sociaal beheer in de wijken, zoals het tegengaan van overlast, vergroten van de participatie van bewoners en bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving. Onze rol in veel projecten is daarbij veranderd van initiator naar ondersteuner. Verwachtingen worden beter gemanaged door niet alles zelf te doen, maar de huurders en samenwerkingspartners direct te betrekken.

### **Invoering Governancecode Woningcorporaties 2015**

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties ingegaan voor de leden van Aedes. We onderschrijven de bepalingen uit de Governancecode en willen over de toepassing daarvan op transparante wijze verslag doen. De essentie van de code hebben we in meer algemene bewoordingen op onze website opgenomen.

De 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 gelden ook voor de Talis-medewerkers.

Door een interne werkgroep is een inventarisatie uitgevoerd waarbij inzichtelijk is gemaakt welke bepalingen uit de Governancecode al zijn ingevoerd in de organisatie en welke bepalingen moeten worden aangepast dan wel nog moeten worden ingevoerd. Daarnaast worden, ook naar aanleiding van de invoering van de nieuwe Woningwet, alle statuten en reglementen herzien waar dat nodig is.

Voor de aanpassing en invoering van bepalingen uit de Governancecode en de herziening van statuten en reglementen is een draaiboek opgesteld. Diverse onderdelen zijn al in 2015 uitgevoerd, de uitvoering van de resterende onderdelen gebeurt in 2016. De belangrijkste daarvan zijn:

- / Toetsen en zo nodig herzien van de interne gedragscode.
- / Herzien van de klokkenluidersregeling.
- / Opstellen reglement auditcommissie.
- / Herzien reglement remuneratiecommissie.
- / Samenvoegen van het treasurystatuut en het investeringsstatuut tot een financieel reglement.
- / Opstellen document belanghebbende partijen.
- / Vormen van een formele huurdersorganisatie.

### **Risico's en onzekerheden**

Het nastreven van strategische doelstellingen brengt risico's en onzekerheden met zich mee. Om deze te kunnen managen kiezen wij voor een integrale benadering van deze risico's. In dit bestuursverslag gaan we in op strategische risico's. Verderop in dit jaarverslag geven wij aan hoe wij met operationele risico's omgaan.

Risico's worden ingedeeld in klassen op basis van de grootte van het risico uitgedrukt in geld en in een kans percentage dat het risico werkelijkheid wordt. Op deze manier kunnen risico's geplaatst worden in een risicokaart waardoor inzichtelijk wordt met welke risico's Talis te maken heeft.

Deze variëren van 'groene' risico's, die geen direct gevaar voor de continuïteit van de organisatie opleveren, via 'oranje' risico's, waarvoor aandacht wordt gevraagd, naar 'rode' risico's, waarvoor direct aandacht is vereist om te voorkomen dat de continuïteit van de organisatie wordt bedreigd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in bruto en netto risico. Het bruto risico geeft de situatie weer voordat er maatregelen zijn getroffen. Het netto risico het resultaat na het nemen van maatregelen.

Strategische risico's zijn regelmatig onderwerp van gesprek in het bestuurlijk overleg, waarbij ook de controller, de manager bedrijfsvoering en manager advies & ondersteuning aanwezig zijn. Ook in de raad van toezicht worden de strategische risico's geagendeerd en besproken met het bestuur. Twee risico's hebben onze continue aandacht en daarom ook in 2015 bijzondere aandacht gekregen.

/ *De veiligheid van ons woningbezit*

Een groot deel van ons woningbezit is voor 1990 gebouwd. De laatste tijd zijn er diverse veiligheidsincidenten in oudere sociale huurwoningen (asbest, brand) in de actualiteit geweest die ons nog sterker dan al het geval was bewust maken van het belang van veilige woningen voor onze huurders.

Verskillende maatregelen zijn genomen om de gevolgen van dit risico zo veel mogelijk te beperken. Concrete acties daartoe zijn het programma 'Veiligheid' waarmee inzicht wordt gegenereerd in de technische veiligheid in de woningen, trainingen voor medewerkers gericht op het omgaan met crisissituaties en het daadwerkelijk verhelpen van onveilige situaties door middel van asbestsanering en brandpreventieve maatregelen.

/ *De scheiding van wonen en zorg*

We zijn een actieve corporatie in het realiseren van huisvesting voor specifieke, zorgbehoevende doelgroepen. Wij werken daarbij nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Dit doen wij in een context waarin wet- en regelgeving in de zorgsector, maar ook woon- en zorgvoorkeuren van cliënten voortdurend aan verandering onderhevig zijn.

In 2015 zijn wij bezig met de nieuwbouw van vier woon/zorg-complexen in Nijmegen en Wijchen en met het maken van afspraken met de betreffende zorgorganisatie, ZZG zorggroep. Afspraken over onder andere extramurale verhuur (rechtstreekse verhuur aan huurders) of intramurale verhuur (verhuur aan een zorgorganisatie, dus niet rechtstreeks aan huurders).

Inmiddels heeft de minister besloten dat passend toewijzen ook van toepassing is op huurders met een zorgindicatie. Dit betekent dat bij extramurale verhuur de EU-inkomensnorm geldt bij woningtoewijzing. Bij intramurale (niet rechtstreekse) verhuur aan cliënten van de zorgaanbieders is passend toewijzen niet aan de orde en kan Talis een hogere en meer kostendekkende huurprijs hanteren dan bij extramurale (rechtstreekse) verhuur aan huurders.

In het geval van de bovengenoemde vier woon/zorg-complexen is daardoor een risico ontstaan dat met de betreffende zorgorganisatie geen afspraken kunnen worden gemaakt over intramurale verhuur (en dus meer kostendekkende huuropbrengsten).

Inmiddels is het risico ten aanzien van lagere huuropbrengsten in de vier woon/zorg-complexen gemanaged door aanpassingen in ons huurbeleid en duidelijke afspraken met de zorgaanbieder over intra- of extramurale verhuring.

Desondanks blijft er een risico bestaan dat de vraag naar intramurale woon/zorg-complexen afneemt en er verhuurbaarheidsproblemen ontstaan door de geringe alternatieve aanwendbaarheid van deze specifieke woningen voor andere doelgroepen.

Het probleem van de alternatieve aanwendbaarheid hebben wij opgelost door voor woon/zorg-complexen die wij realiseren een zogenaamde flexibele woonplattegrond te ontwikkelen, waardoor de zorgappartementen en bijbehorende algemene ruimtes tegen aanvaardbare kosten kunnen worden omgezet in reguliere appartementen voor diverse doelgroepen.

Daarnaast is, om grip te houden in de snel veranderende wereld van de zorg en de invloed die dit heeft op het risico van ons zorgvastgoed, de notitie 'Risicoanalyse zorgvastgoed' opgesteld.

Twee risico's die eerder als strategische risico's zijn benoemd, hebben deze status in 2015 niet meer, maar blijven zeker onze aandacht houden: de interne organisatie en de betrouwbaarheid van informatievoorziening.

De kwaliteit van de interne organisatie is sterk verbeterd door diverse organisatiewijzigingen in de afgelopen jaren, waaronder de invoering van de nieuwe topstructuur en de focus op procesrol

in plaats van op taakrol. In het kader van strategisch personeelsmanagement zijn grote slagen gemaakt in de ontwikkeling van management en medewerkers die gericht is op verbeteren van werkvermogen en duurzame inzetbaarheid en het nemen van eigen verantwoordelijkheid. Herziening van het verzuimbeleid en de gesprekscyclus zijn daarbij belangrijke instrumenten. Ook het in 2014 ingezette verbetertraject rondom de planning- & controlcyclus draagt bij aan een betere sturing en beheersbaarheid van de interne organisatie. In 2015 is de tweede fase van dit traject gestart die onder andere gericht is op verdere doorontwikkeling van de stuur- en managementinformatie. Onze aandacht blijft daarnaar uitgaan aangezien dit in het licht van verantwoording en legitimering steeds belangrijker wordt voor woningcorporaties. Daarbij nemen benchmarking en benchlearning een steeds prominentere plaats in om ons presteren te kunnen vergelijken met andere corporaties en daaruit lering te kunnen trekken.

Andere strategische risico's die regelmatig onderwerp van gesprek zijn in het bestuurlijk overleg, zijn politiekgestuurde ontwikkelingen, zoals de heffingen en ingrepen vanuit de overheid (verhuurdersheffing, heffing saneringssteun, lokale heffingen, ingrepen in het huurbeleid) en de onzekerheid over toekomstige borgingsmogelijkheden. Dit zijn externe risico's waarbij Talis weinig invloed heeft op de risico-oorzaak, maar duidelijk is wel dat deze invloed hebben op onze financiële en beleidsmatige afwegingen voor de korte en de lange termijn.

### **Visitatie**

2015 is ook een spannend jaar voor ons geweest omdat in de tweede helft van het jaar de vierjaarlijkse visitatie is uitgevoerd. Spannend omdat zou blijken in hoeverre onze koers gericht op versterking van onze identiteit, en vergroting van onze legitimiteit en integriteit ook daadwerkelijk door de buitenwereld, onze huurders en samenwerkingspartners, en onze medewerkers, ervaren en gedragen wordt.

De voorbereiding van het visitatieproject is in de eerste helft van 2015 begonnen door een interne werkgroep. Er zijn met drie visitatiebureau's gesprekken gevoerd waarna aan Pentascope opdracht is gegeven om de visitatie uit te voeren. We vonden in de werkwijze van Pentascope met name het in dialoog gaan met de belanghebbenden van belang.

Vervolgens hebben we er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk goed te laten doen door alle relevante documenten te leveren, de commissie in contact te brengen met onze medewerkers en belanghebbenden en het proces voor zover mogelijk te faciliteren.

Eind 2015 is de concept-rapportage door de visitatiecommissie opgeleverd. We zijn trots op de uitkomsten van de visitatie en blij met de verbeterpunten en aanbevelingen.

Voor het verwezenlijken van onze ambities en opgaven zijn we met een 7,4 beoordeeld. We zijn vooral sterk in de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van ons woningbezit en het beheer daarvan.

Onze belanghebbenden beoordelen Talis als sociale huisvester met een 6,6. Zij zijn in het algemeen tevreden over onze volkshuisvestelijke prestaties, onze communicatie en de relatie met ons. De belanghebbenden, en met name onze huurders en beide gemeenten, zijn duidelijk wel ontevreden over de mate waarop zij wezenlijk invloed kunnen hebben op ons beleid.

Het inzetten van ons vermogen om de maatschappelijke opgaven en ambities te verwezenlijken wordt met een 7,0 beoordeeld. We hebben de afgelopen jaren een constante en gerichte investeringsstroom laten zien waarbij we een duidelijke focus op het maatschappelijk rendement van

onze investeringen hebben en altijd de financiële continuïteit in het oog houden. Op het vlak van doelmatig inzetten van onze middelen wordt gezien dat we met een inhaalslag bezig zijn, vooral in het terugdringen van de bedrijfslasten.

Vanuit het perspectief van de governance wordt ons presteren met een 7,3 gewaardeerd. We hebben de afgelopen jaren duidelijk verbeteringen in gang gezet op het gebied van besturing en bewaking van onze plannen en de uitvoering daarvan. Het interne toezicht door onze raad van toezicht wordt positief beoordeeld. De raad hanteert een helder toetsingskader en voldoet aan de Governancecode. Tot slot wordt de wijze waarop wij ons openbaar verantwoorden en waarop wij veelvuldig en doelgericht communiceren gewaardeerd.

De belangrijkste positieve bevindingen uit de concept-rapportage zijn:

- / Talis heeft een gezonde financiële positie.
- / De uitgesproken intentie 'Vooruit met de bedoeling' bedoeld om scherpere keuzes op de kerntaken te maken, is leidend, waardoor Talis een duidelijke eigen koers blijft varen. Talis heeft een stevige eigen visie, focus en rolopvatting die in de eigen organisatie wordt beleefd en gedeeld.
- / Talis is een vernieuwende organisatie en voortrekker in de regio. Talis heeft ambities op vele gebieden. De experimenteercultuur binnen Talis is een mooie manier om ambitie, experiment en betrouwbaarheid te combineren.

Natuurlijk heeft de visitatie ook verbeterpunten opgeleverd, die ons overigens niet erg verrast hebben. We spreken steevast uit dat we de samenwerking zoeken met huurders en samenwerkingspartners en hen de eigen rol en verantwoordelijkheid willen laten nemen, maar in ons acteren komt dat nog onvoldoende tot uiting. Samenwerkingspartners zien zich niet altijd als gelijkwaardige partner van Talis. We stellen te weinig vragen en luisteren te weinig, en betrekken in de denkfase en planvormingsfase lang niet altijd diegenen waar het echt om gaat.

Eind 2015 is het concept-rapport naar de raad van toezicht verzonden. Na verwerking van hun reactie op feitelijke onjuistheden/onvolkomenheden door Pentascope, is het rapport doorgestuurd naar de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) voor de toets op juiste toepassing van de methodiek. Na het akkoord van SVWN is het rapport definitief begin 2016.

**Walter Hamers**

Voorzitter raad van bestuur

**Ronald Leushuis**

Lid raad van bestuur

April 2016



# Inhoud

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

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	10
1.1	Visie en missie	10
1.2	Ambities	11
1.3	Externe ontwikkelingen	12
<b>2</b>	<b>Verhuur en verkoop</b>	14
2.1	Resultaten in het kort	14
2.2	Wonen bij Talis	15
2.3	Bijzondere woonruimteverdeling en woonvormen	17
2.4	Een eigen huis	18
<b>3</b>	<b>Vastgoed</b>	20
3.1	Resultaten in het kort	20
3.2	Talis blijft nieuwe woningen bouwen	20
3.3	Vastgoed naar type	22
3.4	Talis blijft de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren	23
3.5	Resultaatgericht samenwerken (RGS) bij planmatig onderhoud	25
3.6	Energie en duurzaamheid	26
<b>4</b>	<b>Leefbaarheid</b>	27
4.1	Resultaten in het kort	28
4.2	Sociaal beheer	28
4.3	Huurdersparticipatie	30
<b>5</b>	<b>Organisatie en samenwerking</b>	32
5.1	Duurzame inzetbaarheid van medewerkers centraal	32
5.2	Bouwen in de organisatie	32
5.3	Personeel: kengetallen	33
5.4	Aedes-benchmark	33
5.5	Huurdersplatform Accio	35
5.6	Samenwerking met gemeenten	35
5.7	Samenwerking met andere corporaties	36
5.8	Samenwerking met partners in zorg en welzijn	37
5.9	Samenwerking met ketenpartners	38
5.10	Sponsoring	38
5.11	Klanttevredenheid, continue in de gaten houden	39
5.12	Samen met de ondernemingsraad	40
5.13	Governancestructuur	40

<b>6</b>	<b>Talis in de publiciteit</b>	44
6.1	Talis in de pers	44
6.2	Bijeenkomsten en open dagen	49
<b>7</b>	<b>Verslag raad van toezicht</b>	51
7.1	Samenstelling	51
7.2	Vergaderingen	52
7.3	Kerncommissies	54
7.4	Werkwijze	55
7.5	Zelfevaluatie	56
7.6	Deskundigheidsbevordering	56
7.7	Integriteit	57
7.8	Relatie met de huurders	57
7.9	Relatie met de externe accountant	57
7.10	Honorering	58
<b>8</b>	<b>Financieel beleid en beheer</b>	59
8.1	Bedrijfsresultaat	59
8.2	Gevoeligheidsanalyse marktwaarde	61
8.3	Financieel meerjarenbeeld	61
8.4	Financiering en financieel sturingsmodel	63
8.5	Treasury	64
8.6	Benchmark	66
8.7	Wet- en regelgeving	68
8.8	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	69
8.9	Planning- & controlcyclus	69
8.10	Risicobeheersing en controlesystemen	69
<b>9</b>	<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	71
9.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2015	72
9.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2015	74
9.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015	75
9.4	Algemene toelichting	76
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	78
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	93
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	97
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	100
9.9	Kasstroomoverzicht	101
9.10	Toelichting op de geconsolideerde balans	103
9.11	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	122
9.12	Overige informatie	132
9.13	Enkelvoudige balans per 31 december 2015	134
9.14	Enkelvoudige winst- en-verliesrekening 2015	136

9.15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en winst-en-verliesrekening 2015	137
9.16	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015	138
9.17	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2015	141
9.18	Overige gegevens	142

**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant** 143

# 1 Inleiding

Talis is een huisvester, met een sterke verbinding met de huurder en zijn wooncomfort. We nemen onze verantwoordelijkheid en leggen de verbinding met wonen, welzijn en zorg, maar vooral met onze huurders. We leggen meer focus op onze rol als huisvester waarbij betaalbaarheid, beschikbaarheid en passendheid van huisvesting voor onze doelgroep de absolute kernwaarden zijn. Daarbij spelen we in op de wereld om ons heen.

Het jaar 2015 was wat betreft regelgeving een bewogen jaar. De nieuwe Woningwet is ingevoerd, met daarin één duidelijke boodschap: terug naar de kern. Corporaties moeten zich weer gaan bezighouden met de doelgroep: zij die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Het bieden van betaalbare en passende huisvesting is onze missie. Wij hebben dit jaar ons huurbeleid aangepast om onder meer de beschikbaarheid van deze huisvesting te verbeteren.

Ook hebben we dit jaar nog meer de verbinding met onze huurders gezocht. De betrokkenheid en zelfstandigheid van onze huurders draagt bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van de wijken en buurten waarin wij actief zijn. Huurders deden mee, waren zelfsturend, brachten ideeën aan en waren betrokken bij hun woning en directe leefomgeving.

Naar samenwerkingspartners en naar onze huurders toe zoeken wij naar de juiste balans tussen zakelijk en sociaal. De resultaten die we dit jaar geboekt hebben, laten zien dat wij op de juiste weg zijn. De weg die ons, samen met onze huurders en omgeving, terug zal brengen naar de kern.

## 1.1 Visie en missie

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

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

Onze missie is daarbij:

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

## 1.2 Ambities

Onze visie, missie en kernwaarden leiden tot vier ambities waar we ons de komende jaren voor inzetten.

### 1 De kant van de klant

*Tevreden, betrokken en actief in een passende en betaalbare woning*

We streven naar passende en betaalbare woningen voor onze huurders. Zij doen mee, zijn zelfstandig, komen met ideeën en zijn betrokken bij hun woning en directe woonomgeving. Zij weten dat wij hun initiatieven ondersteunen. We hebben een sterke relatie met onze huurders en dat komt tot uiting in onze tevredenheidsonderzoeken.

Hoe doen we dat?

- / We bieden passende en betaalbare woningen voor onze doelgroepen, met voldoende differentiatie in grootte, typen, kosten en van een basiskwaliteit.
- / We stimuleren, faciliteren en ondersteunen initiatieven van onze huurders.
- / We versterken de relatie met onze huurders door met hen samen te werken, participatie te faciliteren bij groot onderhoud en nieuwbouw, en de huurders te betrekken bij de ontwikkeling van beleid en organisatiebrede thema's.

### 2 Gek op je plek

*Prettig wonen in een vitale en duurzame woonomgeving*

We werken binnen het eigen woningbezit aan vitale en duurzame leefgemeenschappen, samen met huurders en relevante partners. Vitaal betekent dat de gemeenschap zelfstandig is en dat zij meedoet. Duurzaam betekent dat onze huurders in hun woonomgeving kunnen en willen blijven wonen. Hierdoor behoudt de omgeving ook zijn waarde. In deze woonomgeving is het prettig wonen.

Hoe doen we dat?

- / Wij bieden veilige en duurzame woningen, die voldoen aan onze basiskwaliteit.
- / Wij bieden een woonomgeving die voldoet aan de normen van 'schoon, heel en veilig'.
- / Wij treden actief op bij overlast.

### 3 Pak je rol

*Huisvester als verbinder in de wijk en buurt*

In onze samenwerking met partners zijn wij zakelijk en transparant in onze eigen taken en verantwoordelijkheden en leggen wij de focus op onze rol als huisvester. We zijn als (maatschappelijk) ondernemer een betrouwbare organisatie, leverancier en samenwerkingspartner.

Hoe doen we dat?

- / Wij pakken onze rol als huisvester en signalerende verbinder in de wijken en buurten.
- / We communiceren wat we wel en niet doen en maken op die manier onze legitimiteit als maatschappelijke organisatie zichtbaar.

/ We houden onze ogen open voor nieuwe stakeholders op de regionale woningmarkt die een bijdrage kunnen leveren aan onze visie en missie.

#### **4 Slim in je werk**

*Zakelijk, efficiënt in balans en in ontwikkeling*

We streven voortdurend naar meer efficiëntie, effectiviteit en kostenbewustzijn en opereren daarbij zakelijk. Medewerkers willen zich voortdurend ontwikkelen tot competente professionals, die graag bij Talis werken.

Hoe doen we dat?

- / Vanuit strategisch personeelsmanagement zetten we in op ontwikkeling, opleiding en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers.
- / We maken gebruik van risicomangement en scenariodenken.

Ambitie 1 en 2 zijn vooral naar buiten gericht en hebben sterke samenhang met de rol van de klant en de gezamenlijke inspanningen met Talis in haar woonomgeving. Ambitie 3 en 4 focussen op onze eigen werkwijze. De ambities zijn organisatiebreed en zijn van toepassing op alle primaire processen (verhuur & verkoop, vastgoed en leefbaarheid) en het secundaire proces.

### **1.3 Externe ontwikkelingen**

Ondanks het langzame economische herstel zorgden de economische ontwikkelingen in 2015 nog altijd voor onzekerheid bij onze huurders. Het vertrouwen in de economie en de arbeidsmarkt is nog altijd laag, maar herstelt zich net als de woningmarkt gestaag. De betaalbaarheidsrisico's zijn echter nog groot.

Belangrijke ontwikkelingen vinden plaats in de demografische samenstelling, verdeling en omvang. Te beginnen met de vergrijzing. Het aandeel ouderen wordt ook in ons werkgebied steeds groter wat de druk vergroot op de zorg in het algemeen, maar ook op de aanbieders hiervan. Maatschappelijke en politieke ontwikkelingen moeten leiden tot het politieke ideaal van een participatiemaatschappij waarin mensen het heft in eigen hand dienen te nemen. Nog eens extra gestimuleerd door het scheiden van wonen en zorg, de decentralisatie van de zorg, waardoor steeds meer neerkomt op mantelzorg en vrijwilligerswerk.

Een direct gevolg van de vergrijzing is krimp. Waar ons werkgebied kon rekenen op eindeloze demografische groei, lijkt consolidatie of zelfs krimp in zicht. Dit in een tijd waarin we als mens worden geconfronteerd met vluchtelingenproblematiek en als sociale huisvester worden uitgedaagd om hier met gepaste huisvesting adequaat op te reageren.

Vanuit sociaal geografisch opzicht zien we ons werkgebied steeds verder regionaliseren en urbaniseren. De woningmarkt beperkt zich niet tot één dorp of stad, zoals ook blijkt uit waargenomen verhuisbewegingen. Dit houdt in dat oplossingen voor regionale problemen ook op dit niveau gevonden kunnen worden.

Het is een bewogen jaar geweest met betrekking tot de regelgeving in de corporatiesector. Zo is in juli 2015 de nieuwe Woningwet ingevoerd. De nieuwe Woningwet brengt corporaties onder meer terug naar de kerntaak en verplicht ze prestatieafspraken te maken met gemeenten met betrekking tot lokale woonopgaven. Ook zijn corporaties nu verplicht nieuwe huurders passend toe te wijzen, met het doel om de kosten van de huurtoeslag te verminderen en de woonlasten voor huishoudens

met een laag inkomen betaalbaar te houden. Huishoudens met een beperkt inkomen mogen niet meer in een te dure woning terecht komen. Tot slot heeft er in oktober 2015 ook een wijziging plaatsgevonden in het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel. Waar de WOZ-waardering nu wordt meegenomen in de berekening van het aantal punten, verdwijnen de onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties, woonvorm en schaarstepunten uit de waardering.

# 2

# Verhuur en verkoop

Talis staat voor passende en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep. Ook in 2015 hebben wij vanuit het proces verhuur & verkoop hard gewerkt om de verbinding met onze huurder en zijn wooncomfort te versterken door in te zetten op de aanpak van betaalbaarheidsproblemen. Dit doen we in onze dienstverlening, maar ook door een deel van de huren voor onze doelgroep te verlagen. Op die manier verbeteren we zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van passende huisvesting.

## 2.1 Resultaten in het kort

De markt voor sociale huurwoningen was in 2015 goed. De woningen in onze wijken zijn goed verhuurbaar. De sociale huurwoningen worden aangeboden en verhuurd via Entree. Het aantal mutaties was in lijn met voorgaande jaren, er zijn in totaal 885 sociale huurwoningen opgezegd en weer 945 woningen verhuurd. Het verschil komt voornamelijk doordat een aantal nieuwbouwprojecten is opgeleverd en er dus meer woningen konden worden aangeboden. In 2015 heeft Talis 11% van de woningen via loting verhuurd.

We verkopen ook huurwoningen van Talis. De markt voor deze koopwoningen is beter dan voorgaande jaren. Zowel het aantal verkochte woningen als de gemiddelde verkoopprijzen waren in 2015 hoger dan begroot. Met name in de tweede helft van het jaar heeft een groot aantal zittende huurders alsnog besloten hun woning te kopen. Dit kan positief beïnvloed zijn door de nog steeds gunstige hypotheekmarkt en de inkomensafhankelijke huurverhoging die wederom is doorgevoerd.

De resultaten van huurincasso zijn bijzonder goed. Eind 2014 bedroegen de huurachterstanden van de zittende huurders nog 1,14% van de jaarhuur; een jaar later is dit teruggebracht naar 0,52%.

### Ontwikkelingen in de maatschappij

Talis wil de woningportefeuille duurzamer maken en beter passend bij de verwachte woonbehoefte van de (toekomstige) klanten. Deze lijn is in 2015 doorgezet. Het strategisch vastgoedbeleid is daarbij een belangrijk instrument. We zetten dat in als een dynamisch stuurinstrument om de visie, missie en ambities te realiseren. Daarbij houden we voortdurend rekening met ontwikkelingen in de maatschappij.

- / Ontwikkelingen op de woningmarkt (verhuurbaarheid, verkoopsnelheid) worden benoemd. Er is voldoende vraag naar sociale huurwoningen, in alle typen en op alle locaties. Na een dip in 2014 is het aantal mutaties in 2015 weer op het niveau van het gemiddelde van voorgaande jaren.



Ook de markt van koopwoningen van Talis was onverminderd goed. De verkoopprijzen laten conform de verwachting en het beeld van eind 2014 ook in 2015 een lichte stijging zien.

/ Wijzigingen vanuit de overheid (regelgeving, afspraken met lokale overheden en inzet van lokale overheden in de wijken) zijn nauwlettend gevolgd.

De Huisvestingswet, de uitkomsten van de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet leiden tot een sterkere positie van de gemeente en de huurders richting corporaties.

In 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Het uitgangspunt van de nieuwe wet is vrijheid van vestiging. Met de invoering van de nieuwe Huisvestingswet moest de Regionale Huisvestingsverordening op een aantal punten worden aangepast. In 2015 is in een werkgroep woonruimteverdeling, waarin Talis een belangrijke rol had, deze aanpassing tot stand gekomen.

De verordening is zowel door gemeente Nijmegen als door gemeente Wijchen aangenomen. Daarnaast lag er in 2015 een wetsvoorstel voor tijdelijke verhuur. Voor het nieuwbouwproject Nimbus hebben we besloten hier gebruik van te maken. Met tijdelijke huurcontracten voor woningen in Nimbus willen we starters en ‘spoedzoekers’ in Nijmegen meer kans op een woning bieden.

Het vanaf 2015 verplicht aanleveren van energielabels bij verkoop heeft geen consequenties voor Talis gehad. Dit deden we al, omdat dit een vereiste is bij de manier waarop wij onze woningen laten taxeren (NWWI). We beschikken over energielabels voor al onze woningen.

## 2.2 Wonen bij Talis

Onze huurders krijgen het steeds lastiger door oplopende kosten, inkomens die onder druk staan en kortingen op de bijstand. We stellen onszelf voortdurend de vraag wat onze rol als corporatie daarin zou moeten zijn. Met name het betaalbaarheidsthema staat hoog op de bestuurlijke agenda. Vanuit onze rol als verbinder worden gesprekken gevoerd met diverse partijen zoals gemeenten, schuldhulpverleners en huurders. We vinden dat andere organisaties zoals energieleveranciers, zorgpartijen en gemeenten ook hun verantwoordelijkheid hierin moeten nemen.

In 2015 zijn we gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor het realiseren van een onafhankelijk lokaal betaalbaarheidsfonds. Dit is een vangnet voor kwetsbare huishoudens. Dat zijn huishoudens die grote moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen, maar buiten de schuldhulpverlening vallen. Zo’n vangnet zou een collectief van (financiële) middelen, mensen en processen kunnen zijn. Net als een echt vangnet houden verschillende partijen het vast: zoals bijvoorbeeld de woningcorporaties, de gemeente, de zorgverzekeraar en het energiebedrijf. De diverse partijen hebben contact over de manier waarop schrijnende gevallen kunnen worden geholpen en bieden hiervoor passende maatregelen.

### **Huurverhoging en huurverlaging**

In 2015 is wat betreft de jaarlijkse huurverhoging de huursombenadering nog niet doorgevoerd en is voor het derde jaar op rij sprake geweest van een inkomensafhankelijke huurverhoging. In de begro-

ting hebben we rekening gehouden met een gemiddelde huurverhoging van 3,5% voor 2015. In 2015 is het huurbeleid van Talis geactualiseerd waardoor de werkelijke verhoging op 1,82% is uitgekomen. Het geactualiseerde huurbeleid is in 2015 langs twee beleidslijnen uitgewerkt.

/ Lijn 1:

Er is gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli. Een belangrijke overweging hiervoor is geweest dat Talis kwalitatief goede woningen in sterke wijken wil blijven bieden. Daarom investeren we bijvoorbeeld extra in de energiezuinigheid van onze woningen zonder daar een directe huurverhoging tegenover te stellen. Zonder de jaarlijkse huurverhoging zijn deze investeringen niet mogelijk. De extra verhoging boven inflatie wordt hiervoor ingezet. De maatregel heeft ook een positief effect op het terugdringen van het aantal scheefwoners.

/ Lijn 2:

We hebben de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag vergroot. Dit hebben we bereikt door het verlagen van de maximale huur voor deze groep naar de tweede aftoppingsgrens € 618,24 (prijspeil 2015). Deze maximale huurgrens is niet willekeurig gekozen: voor een groot deel van de huurders vervalt bóven deze grens de compensatie door de huurtoeslag. Door het verlagen van de maximale huurprijs van € 710,68 naar € 618,24 vergroot Talis het aantal betaalbare woningen voor de doelgroep. Voor het opstellen van deze tweede beleidslijn is zowel een interne als een externe dialoog georganiseerd met experts, waarin de uitgangspunten van deze beleidslijn zijn getoetst.

Met deze twee beleidslijnen en het daarmee geactualiseerde huurbeleid, nemen wij onze verantwoordelijkheid in het vraagstuk rondom betaalbaarheid. Daarmee scherpen we onze visie op onze kerntaak verder aan en kiezen we in onze rol van huisvester expliciet voor het huisvesten van (financieel) kwetsbare en bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen.

De verlaging van de huren heeft niet geleid tot een substantiële afname van het aantal bezwaren tegen de huurverhoging. Er zijn 133 bezwaren ingediend, waarvan er 76 gegrond zijn verklaard. Het overgrote deel van de bezwaren is afkomstig van huurders met een inkomen boven de EU-inkomensgrens (in 2015 € 34.911). Zij krijgen ieder jaar de grootste huurverhoging en voor deze huishoudens is de maatregel van huurverlaging niet van toepassing geweest.

Als laatste is in 2015 de wijziging in de woningwaarderingspunten doorgevoerd waarbij de WOZ-waarde een grotere rol heeft gekregen. Hierdoor bleek voor 153 huurwoningen van Talis de huidige huurprijs hoger dan de nieuwe maximaal redelijke huurprijs. Deze huren zijn aangepast en de gemiddelde huurverlaging bedroeg € 20,-. Ten aanzien van de streefhuren waren er nog 106 woningen die boven de nieuwe maximaal redelijke huurprijs uitkwamen. De streefhuren van deze woningen zijn gemiddeld met € 25,- naar beneden bijgesteld.

### **Aandacht voor betaalbaarheid**

Betaalbaar wonen in de sociale huursector is een te ingewikkeld vraagstuk voor een smalle aanpak aan de hand van alleen de huurprijs. Bij betaalbaarheid gaat het om het totaal van woonlasten, energielasten, inkomensontwikkeling, bestedingspatroon en betaalgedrag. Talis is geen op zichzelf staande organisatie, maar maakt deel uit van een maatschappelijk netwerk. In dat kader hebben we eind 2014 het initiatief van een onafhankelijk lokaal betaalbaarheidsfonds op de agenda gezet. Dit fonds verleent financiële steun aan mensen in situaties die niet in bestaande systemen zijn voorzien. De gemeente Nijmegen heeft vervolgens aangegeven dit initiatief verder te onderzoeken. Ondertussen

gaan we door met wat we als sociale huisvester zelf kunnen bijdragen aan betaalbaarheid: bijdragen huurincasso, toeslagregelingen, schuldhulpverlening, en de pilot budgetcoaching. Maar ook de eerder genoemde verlaging van de maximale huurprijs naar € 618,24 (prijspeil 2015), waardoor het woningaanbod toeneemt voor de meest kwetsbaren binnen de doelgroep, namelijk de huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

### **Incassobeleid**

Talis heeft zich als doel gesteld om de relatief hoge achterstand van 1,1% uit 2014 terug te brengen naar het landelijk gemiddelde van 0,8% van de jaarhuur. Om dit te bereiken is het incassotraject aangescherpt. Het doel is het voorkomen en beperken van huurachterstand door vroegtijdige signalering en adequate interventie. Daarvoor was het noodzakelijk dit proces te laten ondersteunen door een geautomatiseerde oplossing.

De aanscherping houdt in dat we sneller een schriftelijke betalingsherinnering aan huurders sturen. Na deze schriftelijke herinnering bellen we na. Bij het uitblijven van betaling versturen we eerder een aanmaning, waarin de huurder officieel in gebreke gesteld wordt door Talis. Dit resulteert in het al dan niet voldoen van de vordering, met of zonder betalingsregeling. Als een regeling niet wordt nagekomen, de lopende huur niet wordt voldaan, een huurder hulp afwijst of terugkomt op de aangeboden hulp, wordt een gerechtelijke procedure ingezet. In het uiterste geval wordt overgegaan tot ontruiming. Alvorens hiertoe wordt overgegaan wordt er een zorgvuldige afweging gemaakt door de incassoconsulenten, in samenwerking met de wijkadviseurs en externe samenwerkingspartners (zoals de regieteams).

Het incassobeleid werpt zijn vruchten af. De totale huurachterstand van de zittende huurders is fors afgenomen ten opzichte van eind 2014, van € 1,8 miljoen naar € 1,0 miljoen.

Ook heeft voor de verbeterslag op het incassoproces een opschoningsactie plaatsgevonden van dossiers over de periode 2011, 2012 en 2013 waarbij finale kwijting heeft plaatsgevonden.

Naast deze reactieve aanpak wordt, in preventieve zin, het instrument van budgetcoaching aangeboden. Betaalbaarheidsproblematiek wordt dus vanuit meerdere disciplines aangepakt.

## **2.3 Bijzondere woonruimteverdeling en woonvormen**

In de Regionale Huisvestingsverordening wordt de mogelijkheid geboden om 20% van de vrijkomende woningen in te zetten als maatwerk. Hiervan kunnen de corporaties gebruik maken in bijzondere situaties of in situaties waarvan zij vinden dat bemiddeling uitkomst biedt voor een probleem. Maatwerk wordt door Talis op structurele wijze overwegend in de volgende situaties toegepast:

- / Toewijzing via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). In de prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen is opgenomen dat maximaal 6% van de mutatiwoningen wordt toegewezen via de WBB. In 2015 heeft Talis in Nijmegen 29 woningen aangeboden door middel van maatwerk (ruim 4%). In Wijchen kent Talis geen WBB-afspraken, maar wordt toch incidenteel iemand via bemiddeling gehuisvest. Dit betrof in 2015 3 woningen (ruim 1%).
- / Bemiddeling bij een woning in verband met het herhuisvesten van mantelzorgers bij overlijden van hun zorgbehoevende partner (bijvoorbeeld in de Meander in Wijchen, de kangoeroewoningen in Grootstal en de woningen van Plury in Castella in Bottendaal).
- / Voorrang aan huishoudens bestaande uit minimaal vier personen bij woningen met vier slaapkamers of meer.

- / Voor iedere woning die is gelabeld als levensloopgeschiktheid 3 (rolstoel toe- en doorgankelijk) worden de klanten via bemiddeling gehuisvest in overleg met de gemeenten.

Bijzondere woonvormen in uitvoering zijn:

- / In de Waalsprong realiseert Talis twee woongemeenschappen. Iewan is in april 2015 opgeleverd. De bouw van de andere woongemeenschap Eikpunt (voorheen Meergeneratie Woonproject Nijmegen) is gestart in maart 2015 en het complex wordt begin 2016 opgeleverd. Na oplevering doet de woongroep zo veel mogelijk zelf, waaronder in ieder geval de woningtoewijzing (binnen de spelregels van sociale woningbouw). Ook zijn zij zelf verantwoordelijk voor de huurincasso en dragen zij zelf het risico van leegstand en huurderiving. Om het zelfbeheer in goede banen te leiden, is Talis een samenwerking aangegaan met Woningbouwvereniging Gelderland (WBGV) voor de exploitatie van beide woongemeenschappen. In 2015 is de samenwerkingsovereenkomst voor Eikpunt getekend.
- / Vanuit het Keten van Kansen-concept van de samenwerkende KR8-corporaties is het project Tijdelijk Wonen gestart. Dit project is bedoeld om zwerfjongeren van woonruimte te voorzien. Met behulp van het NIM, R75 en de gemeente kunnen de jongeren hun leven weer vorm geven. Inmiddels is er een groepswoning beschikbaar voor dit project waar vier jongeren met begeleiding op kamers wonen. Een tweede woning wordt begin 2016 opgeleverd. De levering van woonruimte laat op zich wachten omdat er weinig geschikte woonruimte beschikbaar is door de grote druk op de woningmarkt.
- / Talis is, als vertegenwoordiger van de Nijmeegse corporaties, in samenwerking met de gemeente Nijmegen de drijvende kracht geweest om geclusterde opvang voor jonge Eritrese vergunninghouders (leeftijd 18 tot 23 jaar) te realiseren in honderd onzelfstandige units in Nijmegen. Voor deze categorie vergunninghouders is te weinig goedkope woonruimte beschikbaar. Een andere corporatie, De Gemeenschap, doet het beheer van deze woonvoorziening.
- / Jongeren van 12 tot 21 jaar in Wijchen met minimaal een dubbele diagnostiek, zoals persoonlijkheidsstoornissen, gedragsstoornissen, middelenaafhankelijkheid en agressie, kunnen na een verblijf in een groepshuis doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Talis werkt hierin samen met de stichting Compass. Er zijn in 2015 twee woningen verhuurd aan stichting Compass.

## 2.4 Een eigen huis

Met het programma 'Een eigen huis' komt Talis huurders tegemoet die hun huidige woning willen kopen, maar te weinig inkomen hebben voor een gebruikelijke hypotheek. We verkopen in Nijmegen en Wijchen een gedeelte van de huurwoningen, zoals is vastgesteld in het strategisch vastgoedbeleid. Voor een deel daarvan kan dit tegen gunstige voorwaarden, met gebruikmaking van de Starters Renteregeling of met Koopgarant. Dit past in onze koers, waarbij we kopers een steun in de rug willen bieden door goede en betaalbare koophuizen aan te bieden en zo doorstroom op de huurmarkt te creëren. Door een deel van de woningen te verkopen, komt er meer differentiatie in buurten tussen huur en koop. Met de opbrengst heeft Talis bovendien financiële armslag om nieuwe investeringen te doen in de sociale huursector (nieuwbouw en groot onderhoud). In 2015 zijn er 45 woningen verkocht waarvan 1 via de Starters Renteregeling. Daarnaast hebben we nog 4 teruggekochte Koopgarantwoningen regulier verkocht en is er 1 garage verkocht. Het totaal aantal verkopen komt hiermee op 50. Daarnaast verwachtten we 53 woningen via Koopgarant te kunnen verkopen. Dit zijn er 74 geworden waarvan 2 na terugkoop opnieuw met Koopgarant zijn verkocht. Met name in de tweede helft

van het jaar heeft een behoorlijk aantal zittende huurders alsnog besloten hun woning te kopen via Koopgarant. Dit zou te maken kunnen hebben met de nog steeds gunstige financiële-/hypotheekmarkt en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zittende huurders hebben in februari nog een aanbieding gekregen om hun woning te kopen. Daar hebben in de eerste helft van 2015 tien huurders gebruik van gemaakt. Na de huurverhoging zijn er in de tweede helft van het jaar nog eens veertien zittende huurders ingegaan op deze aanbieding en hebben hun woning alsnog gekocht.

Om de doorloopsnelheid en verkoopbaarheid te vergroten heeft Talis ook verkoopbevorderende maatregelen ingezet. Denk hierbij aan het renoveren van badkamer en toilet, afwerking van wanden en plafonds en diverse andere geriefsverbeteringen. De werkelijke uitgaven van 2015 zijn lager dan begroot (€ 726.000) en komen uit op ruim € 510.000. De verbeteringen moeten leiden tot een hogere marktwaarde van de woningen en een verkorte doorlooptijd om tot verkoop te komen. Daarmee worden de investeringen terugverdiend. Ook dragen deze maatregelen bij aan het imago en aan een duurzame en vitale wijk, omdat de woningen korter leegstaan.

De gemiddelde netto verkoopopbrengst is hoger dan begroot. Bij Koopgarant is dit € 7.500 hoger en voor de reguliere verkoopwoningen is dit € 3.400 hoger. De verklaringen hiervoor zijn de hogere verkoopwaardes als gevolg van het aantrekken van de koopmarkt en de lagere kosten voor de verkoopbevorderende maatregelen.

Voor het verkopen van de woningen werkt Talis nauw samen met twee makelaars. Voor de woningen die onder voorwaarden worden verkocht is VoV Woon de samenwerkingspartner, voor de overige woningen is dat Actief Makelaars Nijmegen. Beiden zorgen voor het aanbieden van de woningen via Funda, onderhouden de contacten en voeren de onderhandelingen met de potentiële kopers. Onze verkoopconsulenten zorgen voor het voorbereiden van het verkoopaanbod, inclusief de beoordeling of en welke verkoopbevorderende maatregelen uitgevoerd worden, en de administratieve afhandeling na verkoop. Er is regelmatig afstemming met de beide makelaars over de marktontwikkelingen.

In 2015 heeft Talis het verkoopprogramma uit het strategisch vastgoedbeleid 2012 voortgezet. In 2015 is besloten dat vanaf 1 januari 2016 ook niet-DAEB-woningen worden verkocht.

# 3

## Vastgoed

Via dagelijks en mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, groot onderhoud en verversing door nieuwbouw zorgen wij ervoor dat ons bezit kwalitatief goed, schoon, heel en veilig is en voldoende aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag van nu en de toekomst. Onze aandacht gaat steeds meer uit naar ons bestaande bezit, maar nieuwbouw blijft een belangrijke rol spelen in de verversing van onze woningbestand.

Tijdens de nieuwbouwprojecten en grootonderhoudsprojecten versterken wij de relatie met onze (aanstaande) huurders en bewoners- en activiteitencommissies door participatie te stimuleren en te faciliteren. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit en duurzaamheid van de wijk en daarmee aan het waardebehoud van ons bezit. Ook zijn we binnen de uiteenlopende processen van vastgoed doorlopend op zoek naar slimmere manieren van werken.

### **3.1 Resultaten in het kort**

In 2015 heeft Talis weer intensief ingezet op de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad door middel van planmatig en groot onderhoud, naisolatie en asbestsanering. Naast het planmatig onderhoud heeft Talis in 2015 zes nieuwe grootonderhoudsprojecten opgestart waarvan één in 2015 is opgeleverd. Bij groot onderhoud ligt de focus niet alleen op basiskwaliteit, maar wordt er ook geïnvesteerd in veiligheid, energetische verbetering en uitstraling. Hierdoor wordt de exploitatietermijn van de woningen na groot onderhoud verlengd en de toekomstbestendigheid vergroot. De nieuwbouwproductie is op peil gebleven, om zo te voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen, de woningportefeuille te verversen en een grote bijdrage te leveren aan de modernisering van de ouderenzorg in Nijmegen en Wijchen.

Dagelijks en mutatieonderhoud is vastgoed- of klantgestuurd en richt zich in hoge mate op de binnenkant van de woning. Binnenrenovaties en preventief onderhoud hebben dit jaar geleid tot een verdere afname van het aantal reparatieverzoeken. Ook zijn er slimme methoden bedacht en geïmplementeerd die het proces optimaliseren.

### **3.2 Talis blijft nieuwe woningen bouwen**

We blijven nieuwbouwwoningen opleveren, en verversen op die manier het woningbezit. Dat gebeurt met name in de Waalsprong. Daar zijn in 2015 60 sociale huurwoningen opgeleverd, naast 24 woningen voor woongemeenschap Iewan. In Wijchen zijn 12 eengezinswoningen opgeleverd (Tuin van Woezik).

### *Grote Boel*

In 2015 betekende de oplevering van 43 woningen de start van de nieuwe wijk Grote Boel. In deze eerste fase is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit vanuit de wetenschap dat de kwaliteit van de woningen voor een belangrijk deel wordt bepaald door de wijk waarin ze staan. Bij deze 43 woningen zijn er grotere kavels (en daarmee hogere grondkosten) geaccepteerd dan in de Vaststellingsovereenkomst uit 2013 is afgesproken met de gemeente. Dankzij de gekozen aanbestedingsvorm (design & build) en dankzij de marktsituatie, zijn de woningen toch gerealiseerd tegen relatief beperkte stichtingskosten.

Naast de stedenbouwkundige opzet hebben ook de architectuur en de participatie met de huurder bovengemiddelde aandacht gekregen. Een aantal (aanstaande) huurders deed vanaf het begin mee aan het planproces. Deze huurders hebben zo'n twee jaar geduld moeten hebben voordat ze hun nieuwe woning konden betrekken. Nu worden ze, ook door de gemeente, ingezet als ambassadeurs voor Grote Boel.

### *Iewan*

De oplevering van woongemeenschap Iewan, in de 'zelfbouwbuurt' Plantjevlag, is in april uitgebreid gevierd. Tijdens de gehele bouw is er al volop aandacht geweest voor dit unieke project, zowel uit Nijmegen als uit andere delen van Nederland als uit Afrika. Het bijzondere karakter van Iewan zit in veel aspecten, zoals uiteraard het feit dat de isolatie bestaat uit stobalen (zowel in de gevels als in het dak), het helofytenfilter (waarmee de woongroep haar eigen afvalwater zuivert en hergebruikt) en de zelfwerkzaamheid tijdens de bouw. De bewoners en vrijwilligers hebben samen voor € 120.000 aan bouwkosten bespaard door zelf werkzaamheden te verrichten. Zij hebben zelf de stobalen aangebracht en de wanden met leem afgewerkt. Zeer bijzonder is ook dat dit werk plaatsvond terwijl de aannemer ook zelf volop bezig was met bouwen. Professionals en bewoners/vrijwilligers werkten naast elkaar en met elkaar. De bewoners/vrijwilligers waren formeel onderaannemer van de aannemer, die dus ook verantwoordelijk was voor hun veiligheid en de kwaliteit van hun werkzaamheden. Dit is in goede harmonie verlopen. Ongelukken hebben zich niet voorgedaan en over de kwaliteit is iedereen (en met name de bewoners) zeer te spreken.

Naast de bovenstaande opleveringen in de nieuwbouwproductie van Talis hebben we ook een groot aantal lopende projecten en projecten die nog in voorbereiding zijn. In 2015 is de bouw van woontoren Nimbus in Nijmegen gecontinueerd, waarbij het hoogste punt aan de hele stad duidelijk is gemaakt met een enorm spandoek. Daarnaast is gestart met de bouw van Elsthof fase 2 in Wijchen. Een project dat we op traditionele wijze ontwikkelen: zelf regie over het ontwerp tot en met bestek en aanbesteding op de laagste prijs.

In de Waalsprong is gestart met de bouw van woongemeenschap Meergeneratie Woonproject Nijmegen (later omgedoopt in Eikpunt), gesitueerd naast Iewan. Deze woongemeenschap is groter dan Iewan, maar iets minder opvallend in de materiaalkeuze (geen stro) en het proces (geen zelfwerkzaamheid tijdens de bouw). Bijzonder is wel de combinatie van huur en koop in dit project. De koopwoningen zijn niet door Talis ontwikkeld, maar door de kopers zelf, in collectief particulier opdrachtgeverschap.

Na jaren van voorbereidingen is in 2015 eindelijk de start gevierd van de bouw van Cluster 24, een kleinschalige woonvorm voor dementerenden. In 2015 werd door ZZG zorggroep het programma van eisen afgerond, en Talis ontwikkelde een standaard plattegrond. Deze plattegrond levert maatwerk voor ZZG zorggroep (het faciliteert het programma van eisen) en is zeer flexibel voor eventuele aanpassingen in de toekomst (verbouw tot reguliere appartementen zonder grote kosten en huurdering te realiseren). Dit programma van eisen en de bijbehorende standaard plattegrond wordt momenteel op drie verschillende plekken in Nijmegen gerealiseerd. Naast Cluster 24 in Laauwik, ook in Nijmegen-Oost (voormalig verpleeghuis Margriet) en in Zwanenveld (locatie van de voormalige Prins Mauritschool). De projecten hebben in 2015 nieuwe namen gekregen. Ze heten nu respectievelijk Campanula, Juliana en De Vlechting. Campanula en De Vlechting zijn tegelijk aanbesteed, via design & build. Aannemer Veluwezoom Verkerk is de winnaar van de aanbesteding geworden. Juliana is een turnkey aankoop van ontwikkelaar/aannemer KlokBouw, die reeds eigenaar is van de locatie.

### 3.3 Vastgoed naar type

Eind 2015 bestond het bezit van Talis uit 13.935 woningen en onzelfstandige wooneenheden in Nijmegen en Wijchen en ruim 2.000 overige objecten.

Type	Nijmegen	Wijchen	Eindtotaal
Appartement	5.276	1.343	6.619
Benedenwoning	104	102	206
Bovenwoning	126	189	315
Eindwoning	39	29	68
Groepswoning	62		62
Hoekwoning	872	790	1.662
Iewan-woning	24		24
Kamer	16		16
Karakterpand	114		114
Maisonnette	360		360
Tussenwoning	2577	1560	4.137
Twee-onder-een-kap	68	278	346
Vrijstaand	4	2	6
<i>/ Subtotaal woningen</i>	<i>9.642</i>	<i>4.293</i>	<i>13.935</i>
Bergruimte	4		4
Kantoor	24		24
Maatschappelijk vastgoed*	113	128	241
Winkel	17		17
<i>/ Subtotaal BOG</i>	<i>158</i>	<i>128</i>	<i>286</i>
Garage	773	74	847
Grond		1	1
Parkeerplaats	630	178	808
Stalling	155	30	185
<i>/ Subtotaal parkeren</i>	<i>1.558</i>	<i>283</i>	<i>1.841</i>
Overig**	25	10	35
<i>/ Subtotaal overig</i>	<i>25</i>	<i>10</i>	<i>35</i>
<b>Totaal</b>	<b>11.383</b>	<b>4.714</b>	<b>16.097</b>
*Aantal plaatsen	** Opstelplaatsen, antennes, etc		



### 3.4 Talis blijft de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad krijgt veel aandacht. Het onderhoudsprogramma richt zich op instandhouding (planmatig onderhoud) van de kwaliteit van onze bezit. Tegelijkertijd doen we grote investeringen in de bestaande voorraad. Deze investeringen zijn gericht op veiligheid, energetische kwaliteit, functionaliteit, uitstraling, en daarmee op verlenging van de exploitatietermijn.

De concrete uitvoering sluit aan bij de strategische keuzes en de rendementseisen voor de bestaande bouw. Naast de financiële middelen vragen de investeringsprogramma's ook veel aandacht en inzet van de onderhoudsteams. Deze inzet wordt grotendeels opgevangen door de bestaande onderhoudsteams. Dit is mogelijk door een steeds betere en efficiëntere werkwijze en aanbestedingsmethodiek. Een voorbeeld van een efficiëntere aanbestedingsmethodiek is het resultaatgericht samenwerken (RGS). In 2015 hebben we de eerste RGS-contracten met aannemers afgesloten. Deze contracten leiden tot verdere procesoptimalisatie binnen onderhoud en beheer. In paragraaf 3.5 wordt er dieper ingegaan op RGS.

Het onderhoudsbudget wordt verdeeld over drie hoofdprocessen:

- / planmatig onderhoud (periodiek instandhoudingsonderhoud);
- / investeringen in bestaand bezit (groot onderhoud, energiemaatregelen en strategische ingrepen);
- / dagelijks en mutatieonderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud).

#### **Planmatig onderhoud**

Het budget voor 2015 voor planmatig onderhoud was € 9,2 miljoen. Talis heeft uiteindelijk € 7,3 miljoen aan de realisatie besteed. De reden dat er minder is uitgegeven dan begroot, kwam door een verandering in de planning: de projecten Veenhof-eengezinswoningen, Witte Homberg en het plaatsen van watermeters zijn doorgeschoven naar 2016. Ook het dak- en gevelonderhoud, inclusief naisolatie, bij de oude PÉGÉ-woningen in Wijchen, en de Opaalstraat HAT in Nijmegen zijn doorgeschoven naar 2016.

De belangrijkste planmatig onderhoudsprojecten in 2015 waren:

#### *Nijmegen*

- / Diverse liftwerkzaamheden in de complexen Meijhorst, Weezenhof en Gerard Noodtstraat;
- / Schilderwerk en nieuwe puien bij complex Binnenhof in Hatert;
- / Gevelonderhoud bij complex Leuvenbroek;
- / Diverse cv- en installatiewerken in de complexen Malvert, Turmac en Wedesteinbroek.

#### *Wijchen*

- / Schilder- en gevelwerk in Diepvoorde;
- / Douche-, toilet- en keukenrenovaties bij de oude PÉGÉ-woningen;
- / Nieuwe trappenhuis aangebracht bij complex de Pas;
- / Diverse cv- en installatiewerken bij twee complexen in de Flier.

#### **Investeringen in bestaand bezit**

De investeringen in bestaand bezit zijn in 2015 uitgekomen op € 17 miljoen. Doordat er twee groot-onderhoudsprojecten (Jerusalem en PÉGÉ's) zijn doorgeschoven naar 2016, is de realisatie lager uitgevallen dan begroot (€ 26,8 miljoen). Voor zowel Jerusalem als de PÉGÉ's is er in 2015 meer voorbereidingstijd nodig geweest. Dit heeft te maken met de vervolgonderzoeken voor de flora- en

faunawet, afstemming met de VvE's bij Jerusalem en participatie met de bewoners van de Koopgarantwoningen in het project. De overloop naar 2016 bedraagt € 0,4 miljoen voor het groot onderhoud aan de Rentmeesterhof.

De gerealiseerde projecten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Project	Bedrag (x € miljoen)	Verhuureenheden
Groot onderhoud Meijhorst	2,3	273
Groot onderhoud Rentmeesterhof	7,9	246
Groot onderhoud Balladestraat	1,8	50
Groot onderhoud Hatert etagewoningen	2,4	240
Naisolatie	0,4	183
Asbest	0,7*	940
Overige investeringen	1,5	1573
<b>Totaal</b>	<b>17,0</b>	<b>3505</b>

\* alleen bij planmatig onderhoud en zonder de grootonderhoudsprojecten

Bij de grootonderhoudsprojecten speelt participatie een steeds grotere rol. Al vanaf de planvormingsfase worden bewoners betrokken en kunnen zij hun wensen en ideeën kenbaar maken. Hieronder een aantal inspirerende voorbeelden van participerende huurders in (groot)onderhoudsprojecten van Talis:

- / In de Zuiderpoort is een nieuwe uitstraling van de entree gerealiseerd en de verlichting verbeterd. Er zijn mooie foto's van Wijchense bezienswaardigheden geplaatst.
- / In Hatert is gestart met het groot onderhoud aan 240 portiekwoningen. Samen met de bewonersprojectgroep is afstemming gezocht over allerlei vraagstukken en problemen die spelen. Met ontevreden huurders of huurders die zorg nodig hebben worden gesprekken gevoerd en zij worden eventueel doorverwezen naar het sociale wijkteam.
- / In de Kolpingbuurt is in samenwerking met de bewonersprojectgroep een uitvoeringsplan, sociaal plan en stedenbouwkundig plan tot stand gekomen in het kader van een herstructureringsproject waarbij sprake is van zowel sloop/nieuwbouw als groot onderhoud.

Ook in 2015 hebben we veel aandacht besteed aan de veiligheid in en rondom de woningen.

Op dit gebied vormt asbestsanering de grootste kostenpost. Andere veiligheidsaspecten betreffen brandveiligheid en constructieve veiligheid van gevels. Binnen de grootonderhoudsprojecten geven we deze onderwerpen bijzondere aandacht.

De brandveiligheid is als gevolg van enkele incidenten sterk onder de aandacht gekomen. In de zorgcomplexen heeft Talis ervoor gezorgd dat aan alle eisen voor brandveiligheid is voldaan.

### Dagelijks en mutatieonderhoud

Het totale beschikbare budget out-of-pocket dagelijks onderhoud was in 2015 € 7,1 miljoen. Daarvan is € 6,9 miljoen besteed. Deze bedragen zijn inclusief materialen voor de eigen onderhoudsdienst en exclusief de uitgaven voor asbestsanering.

Talis heeft ongeveer 10.000 reparatieverzoeken ontvangen. De eerder waargenomen dalende trend van de aantallen reparatieverzoeken heeft zich in 2015 doorgezet. De uitgevoerde binnenrenovaties

in combinatie met het uitvoeren van preventief onderhoud beginnen duidelijk hun vruchten af te werpen.

De eigen onderhoudsdienst van Talis voert de kleinere reparatieverzoeken grotendeels zelf uit. Deze dienst richt zich voornamelijk op de zogenaamde hit-and-run-klussen, waarbij naast een hoog service-niveau ook de herkenbaarheid van Talis in de wijk wordt gediend.

Grotere en meer complexe of specifieke reparatieverzoeken worden bij voorkeur uitbesteed aan één van de vaste ketenpartners. Onder regie van Talis zijn bij 860 woningmutaties reparatiewerkzaamheden door de ketenpartners uitgevoerd. Ook was er in 2015 een grotere vraag naar vervanging van de badkamer of keuken door de zittende huurders.

In 2015 is gezocht naar nieuwe slimme mogelijkheden om vanuit de ketengedachte te komen tot verdere procesoptimalisatie. Dit heeft geleid tot het inzicht om de onderhoudsprocessen volgens de RGS-methodiek op te pakken (zie paragraaf 3.5).

De klantwaardering is minimaal gelijk gebleven en blijft daarmee op een niveau boven of gelijk aan de landelijke benchmark.

Langer thuiswonen is een thema op de gemeentelijke agenda's waarin wij participeren. Hiervoor voeren wij regelmatig gesprekken met de gemeente Nijmegen en Wijchen over Wmo-aanpassingen in woningen. Deze aanpassingen hebben vaak consequenties voor het bestaande beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen. Dit beleid is in 2015 herijkt.

### **Servicefonds**

Talis biedt aan haar huurders deelname aan het servicefonds. Als de huurder deelneemt, kan deze een beroep doen op Talis voor het uitvoeren van kleine herstelwerkzaamheden in de woning, die normaliter onder de eigen verantwoordelijkheid van de huurder vallen. Huurders die dergelijke werkzaamheden niet zelf willen of kunnen uitvoeren, kunnen voor € 4,96 per maand een serviceabonnement afsluiten en daarmee het huurdersonderhoud aan Talis uitbesteden. Ruim 9.500 huishoudens zijn lid van het servicefonds.

### **Asbest hoort niet in de woning**

In de rol van verhuurder streven we naar een goed en veilig woonklimaat. In de rol van werkgever naar een goede en veilige werkomgeving. De gezondheid en veiligheid van de huurders, medewerkers en derden (zoals aannemers) staat daarbij voorop. Omdat asbest risico's voor de gezondheid kan opleveren, neemt Talis haar verantwoordelijkheid om asbesthoudend materiaal in haar woningen te saneren. We streven ernaar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben, om daarmee gezondheidsrisico's voor onze huurders, medewerkers en derden in woon- en werkomgeving te beperken. In 2015 is binnen onderhoud € 3,2 miljoen uitgegeven aan asbestsaneringen. Dit bedrag is het totaal van € 1,6 miljoen uit planmatig (€ 0,75 miljoen) en groot onderhoud (€ 0,85 miljoen) en nog eens € 1,6 miljoen uit dagelijks en mutatieonderhoud.

## **3.5 Resultaatgericht samenwerken bij planmatig onderhoud**

In 2015 heeft Talis voor de uitvoering van het planmatig onderhoud gewerkt aan een nieuwe aanbestedingsmethode. Deze slimme methode heet resultaatgericht samenwerken (RGS) en is gebaseerd op ketenintegratie in de bouw. De methode leidt tot een grotere efficiency en kostenreductie door de

kennis en vaardigheden van de uitvoerende partijen beter te benutten. Het initiatief voor de samenwerking blijft bij Talis, en de aannemers nemen aan de hand van gezamenlijk opgestelde proces- en prestatie-eisen het planmatig onderhoud in handen voor een vooraf bepaalde periode. Acht complexen, waarvan zes in Wijchen en twee in Nijmegen, zijn in 2015 volgens deze aanbestedingsmethode uitgezet en uitgevoerd voor totaal € 1,7 miljoen.

We verwachten met deze aanbestedingsmethode (op basis van een 25-jarige cyclus) een kostenreductie op onderhoud tussen de 10% en 20% per project te realiseren. De prognosekracht wordt verbeterd door uitwisseling van kennis en vaardigheden en vaste prijsafspraken. Zo voorkomen we faalkosten en meerwerk bij uitvoering. De beheersing van de kwaliteit van het woningbezit wordt beter door middel van meetbare en stuurbare prestatie-eisen die vooraf zijn afgesproken.

### 3.6 Energie en duurzaamheid

Binnen het energiebeleid heeft Talis als doelstelling om eind 2016 de woningen minimaal op energielabel C te brengen. Voor 2020 is het doel gemiddeld energielabel B. Bij groot onderhoud is het energiebeleid erop gericht om, waar dit financieel haalbaar is als gevolg van subsidieinkomsten, de woningen op energielabel B of A te brengen. In 2015 heeft Talis bij de complexen Meijhorst (hoogbouw), Balladestraat, Klaroenstraat en Rentmeesterhof gebruik kunnen maken van zowel de landelijke STEP-subsidie (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) als van de NUON-gelden en bij het complex Balladestraat ook van de NUON-gelden-subsidie. Hierdoor zijn er bij de genoemde complexen woningen op energielabels B en A gebracht.

Sinds 1 januari 2015 ziet het energielabel er anders uit. De indeling in letters A t/m G is verdwenen en is vervangen door een cijfer, het energie-index (EI). Bestaande labels blijven de 'oude' letteraanduiding behouden, maar bij een aangebrachte verbetering verandert het label in de nieuwe energie-index. Als gevolg van de wijziging heeft Talis een nieuwe herberekening gemaakt om te bepalen of Talis de in het verleden beoogde doelstellingen nog kan halen. Hieruit is gebleken dat we ondanks de wijzigingen nog steeds op schema liggen om het doel, gemiddeld energielabel B in 2020, te halen.

Naast naisolatie bij grootonderhoudsprojecten heeft Talis in 2015 nog ruim € 0,4 miljoen geïnvesteerd in 183 woningen in naisolatie bij planmatige onderhoud. De energielabels komen daardoor uit op label C. Eind 2015 heeft 79% van ons woningbezit label C of hoger.

Ultimo 2015 ziet de procentuele verdeling van de energielabels van de woningen er als volgt uit:

Ergielabels in %						
A	B	C	D	E	F	G
16 %	23 %	40 %	6 %	6 %	6 %	3 %

# 4

# Leefbaarheid

Talis streeft ernaar om met huurders en relevante partners samen te werken aan vitale en duurzame leefgemeenschappen met betaalbare en beschikbare woningen. Wij kiezen voor de rol als sociale huisvester en als signalerende verbinder in de wijken en buurten. Daarbij wordt uitgegaan van eigen verantwoordelijkheid en eigen regie van huurders en partners, en is er extra aandacht voor kwetsbare huurders. De effecten zijn een schone, hele, veilige woonomgeving met actieve tevreden bewoners, en een actief netwerk van vrijwilligers en professionals. Waardoor kwetsbare huurders een steuntje in de rug krijgen. De inspanningen hebben daarnaast een positieve invloed op het verhuren en verkopen van woningen en op economisch waardebewoud/waardestijging van het woningbezit.

De nieuwe Woningwet heeft invloed op de leefbaarheidsactiviteiten. Daarin staat dat deze activiteiten moeten samenhangen met het sociale woningbezit van corporaties, en dus alleen ingegeven kunnen zijn vanuit bedrijfseconomische overwegingen (waardeontwikkeling van het bezit op termijn) of vanuit motieven van het verschaffen van woongenot (in de rol van sociaal verhuurder). Daarnaast wordt met de komst van de wet de positie van huurders versterkt door meer bevoegdheden voor huurdersorganisaties bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid door de corporaties.

## **Heroriëntatie kerntaken leefbaarheid**

Zowel de interne organisatieontwikkelingen als externe invloeden maakten het noodzakelijk om te heroverwegen wat als kerntaken op het gebied van leefbaarheid moeten worden beschouwd, en hoe dat vervolgens in de organisatie wordt ingericht. In het eerste half jaar heeft er een heroriëntatie op leefbaarheid plaatsgevonden. We hebben in dit kader de taken en rollen van het team tegen het licht gehouden. De werkzaamheden binnen Talis zijn in de afgelopen periode al in steeds grotere mate gericht op advisering en ondersteuning van de primaire processen verhuur & verkoop (onder andere huurincasso) en vastgoed (participatie bij grootonderhoudsprojecten). Voor het primair proces leefbaarheid zijn de werkzaamheden vooral gericht op het sociaal beheer in de wijken (overlast, participatie en een woonomgeving die schoon, heel en veilig is) en het interne en externe netwerk (realiseren van verbinding). In veel projecten denken we mee vanuit de rol van ondersteuner en niet meer als de initiator. Andere partijen moeten die rol pakken. Talis faciliteert en intervenueert als zaken (ernstig) uit de hand dreigen te lopen. Verwachtingen worden beter gemanaged door niet alles zelf te doen, maar de huurders en belanghebbenden te betrekken. Om te weten wat er speelt in de wijk staan we dicht bij onze huurders en treden we op als een partij die bewoners activeert. Daarbij gaat het om het stimuleren van zelfredzaamheid.

## 4.1 Resultaten in het kort

Talis is gestopt met het opstellen van gebiedsvisies omdat voor het merendeel van het bezit al plannen van aanpak zijn ontwikkeld of in uitvoering zijn. De plannen sluiten aan bij de visievorming door de gemeente waardoor we bijdragen aan gemeentelijk beleid.

De organisatie van kennismakingsbijeenkomsten tussen corporatiemedewerkers en sociale wijkteams is in gang gezet en begint vorm te krijgen. In het eerste kwartaal 2016 vinden de bijeenkomsten plaats. Het verzoek van collegacorporaties om hieraan te kunnen deelnemen is gehonoreerd.

Voor het vergroten van de zelfredzaamheid heeft Talis de afgelopen jaren ingezet op leerwerktrajecten. Vanaf januari 2015 zijn organisaties in het kader van de Participatiewet verplicht om een vorm van social return in de eigen organisatie in te voeren. De pilot leerwerktrajecten en social return is in 2015 beëindigd. Besloten is dat Talis niet meer doet dan de wet voorschrijft.

In 2014 is de pilot budgetcoaching gestart. Hierin maken 25 huurders gebruik van een coach van Radar aangeboden door Talis. Deze pilot is in 2015 afgerond en geëvalueerd. De pilot is een goed voorbeeld van de onderlinge verwevenheid tussen de primaire processen leefbaarheid en verhuur & verkoop. De pilot Radar is uitgebreid met 25 trajecten bij welzijnsorganisatie Het Interlokaal en nog eens 25 trajecten bij welzijnsorganisatie NIM. Deze trajecten lopen door in 2016. De conclusie uit de evaluatie van Radar is dat budgetcoaching toegevoegde waarde heeft op het vraagstuk betaalbaarheid. De inzet van budgetcoaches heeft bijgedragen aan het terugbrengen van de huurachterstand. Huurders zijn positief over budgetcoaching. Wachttijden, drempelvrees om contact op te nemen met instanties en de vrijblijvendheid zorgen voor de afstand tot de schuldhulpverlening. Budgetcoaches ondervangen deze obstakels door hun persoonlijke en intensieve betrokkenheid bij de huurder.

De inkoop van kortlopende begeleidingstrajecten met zorginstelling Iriszorg (in die situaties waarvan wordt ingeschat dat een nieuwe huurder of zittende huurder woonbegeleiding nodig heeft) wordt afgebouwd. Eind 2015 is er nog sprake van 120 uur begeleiding, terwijl dat in 2014 nog ruim 250 uur was. Reden van afbouw is de transitie in de zorg waarbij de verantwoordelijkheid en dus de financiering van dergelijke trajecten bij de gemeente is komen te liggen.

## 4.2 Sociaal beheer

Onze wijkbeheerders en wijkadviseurs hebben een unieke positie in de wijk. Ze kennen veel bewoners en werken veel samen met de partners van Talis in de wijk. Ze zijn op straat herkenbaar en makkelijk aanspreekbaar, en luisteren naar het verhaal achter de vraag. De rol is anders geworden, meer faciliterend en ondersteunend in plaats van initiator. De wijkbeheerder en wijkadviseur werken nauw met elkaar samen en richten zich met name op het sociaal beheer: aanpak overlast; schoon, heel en veilige woonomgeving; sociale activering; beperking huurachterstanden en faciliteren van bewoners- en activiteitencommissies. De wijkbeheerders en wijkadviseurs komen steeds meer bij de huurders 'achter de voordeur'. Iedere aanleiding (huurachterstand, groot onderhoud, vervuiling, overlast) wordt aangegrepen om met huurders in gesprek te komen. De samenwerking in de wijken met professionals gebeurt onder andere in regieteam en sociale wijkteams. Enkelvoudige zorgvragen worden neergelegd bij het sociale wijkteam en meervoudige zorgvragen bij de regie-

teams, waarna indien nodig de verbinding wordt gezocht met onze maatschappelijke partners. Al deze inspanningen moeten bijdragen aan de waarde die de huurder hecht aan de omgeving en het vergroten van het woonplezier.

### **Overlast**

Op het gebied van extreme overlast werken we veelvuldig samen met de netwerkpartners. Er is dan met name sprake van psychische problematiek waarbij regieteams en hulpverleners worden ingeschakeld. Toch is het niet altijd mogelijk om oplossingen te bieden. Dit kan dan leiden tot juridische procedures om tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te komen. In 2015 zijn drie huishoudens op grond van ernstige overlast ontruimd.

### **Meer voorbeelden van wijkactiviteiten**

- / In Wijchen-Zuid in de Diepvoorde 10e en 20e straat zijn samen met de bewoners 22 voortuinen opnieuw aangelegd. Hierdoor is het straatbeeld aanzienlijk verbeterd. Omdat het groenonderhoud via de servicekosten wordt opgepakt is een mooie uitstraling voor de toekomst geborgd. De bewoners hebben meegedacht over hun eigen tuinontwerp.
- / De sociale problematiek rondom het wonen in de Kolpingbuurt heeft de afgelopen tien jaar veel aandacht gekregen. De aanpak van de laatste jaren brengt de cultuuromslag ‘normalisering’ goed op gang. In 2015 zijn de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd met als conclusie dat het woon- en leefklimaat sterk is verbeterd. Gevolg is dat politiecreening en de eis inkomen uit arbeid bij nieuwe verhueringen is komen te vervallen. Samen met bewoners zijn de illegale bouwsels gelegaliseerd of afgebroken.
- / Op sociaal gebied blijft de Meijhorst een wijk waar veel aandacht naartoe blijft gaan. Het speerpunt is in 2015 de huurincasso geweest. Door een goede interne samenwerking met het team incasso zijn de grote huurachterstanden in de Meijhorst aanzienlijk verminderd. In 2015 is extra aandacht gegeven aan het complex met maisonnettes. Dit is gedaan door extra inzet van een wijkbeheerder. Het aanzien van de woonomgeving is aanzienlijk verbeterd door extra rondes te lopen, structureel grof vuil op te laten ruimen, een fietsenactie uit te voeren, bewoners aan te spreken voor zomaar een praatje, maar ook op gedrag dat niet acceptabel is.
- / In de hoogbouw Zwanenveld vraagt de samenstelling van de bewoners om blijvende aandacht. Het wonen in deze flats is tamelijk anoniem en er wonen veel mensen met problemen op diverse leefgebieden zoals werk, inkomen, relaties, dagbesteding, verslaving, eenzaamheid. Er is een groeiende groep kwetsbare ouderen die in toenemende mate moeite krijgt met het zelfstandig wonen. Dit leidt tot zorgwekkende situaties en als gevolg daarvan ook tot overlastgevend situaties.
- / In het wooncomplex aan de Leuvensbroek is dit jaar een videofoonstelsel geïnstalleerd. Daarnaast is met bewoners gesproken over het plaatsen van een lift voor de toegankelijkheid van de bergingen. Uit diverse contacten met de bewoners bleek dat de betreffende bewoners niet mee willen werken en dat de behoefte niet zo hoog blijkt als aanvankelijk werd gedacht.
- / Ackerbroekweg: in 2015 is het project ‘aanpak illegale bouwsels’ afgerond. Het was een intensief traject met onze ketenpartners gemeente Nijmegen, ODRN, politie en aannemer Cuppens. Er zijn op zes adressen in totaal zeven bouwsels afgebroken omdat ze niet te legaliseren zijn. Deze bouwwerken zijn inmiddels gesloopt. Door goede samenwerking en vooral helderheid, is dit zonder escalatie verlopen. Omdat één huurder weigerde aan de eisen van de ODRN te voldoen en de hulp van Talis heeft afgewezen, kon Talis niet anders dan de kwestie aan de rechter voor te leggen. De rechter vond de houding van de huurder niet toelaatbaar en heeft tot ontruiming van de woning besloten. Deze ontruiming heeft een positief effect gehad op het gehele project.

## 4.3 Huurdersparticipatie

De huurders zijn onze belangrijkste stakeholder. Hun participatie en betrokkenheid is van grote waarde. Er zijn vele actieve huurders die iets willen betekenen voor hun buurt en hun medebewoners in Nijmegen en Wijchen. Dit resulteert in ons huurdersplatform Accio (zie paragraaf 5.5) en in individuele aandacht, maar ook samenwerkingsovereenkomsten met bewoners- en activiteitencommissies en deelname van huurders in bewonersprojectgroepen bij groot onderhoud. Huurdersparticipatie is verweven in de gehele organisatie. De huurders komen daarbij steeds meer in de regierol te staan. Ze nemen zelf het initiatief, waarbij Talis de faciliterende rol pakt.

### **Met bewonerscommissies, activiteitencommissies en bewonersprojectgroepen overleggen**

Er zijn verschillende vormen van bewonersvertegenwoordigingen waarmee wij samenwerken.

- / Bewonerscommissies bestaan uit huurders van een complex die met elkaar invulling geven aan de overlegwet door de overige huurders uit dat complex te vertegenwoordigen in het overleg met Talis. Zij behartigen de belangen van die huurders over allerlei onderwerpen betreffende het wooncomplex. Doel is een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en de sociale samenhang in het complex te bevorderen.
- / Activiteitencommissies organiseren allerlei activiteiten voor de bewoners van een complex om de verbinding tussen de bewoners tot stand te brengen, de onderlinge verstandhouding te verbeteren en een positieve en concrete bijdrage aan de leefbaarheid te leveren.
- / Bewonersprojectgroepen worden samengesteld zodra een grootonderhoudsproject gaat lopen. Voor het slagen van zo'n project is de inbreng van bewoners onontbeerlijk.

De bewonerscommissies, activiteitencommissies en bewonersprojectgroepen zijn de 'ogen en oren' van Talis in de wijk. In Wijchen zijn twee bewonerscommissies en acht activiteitencommissies actief en in Nijmegen tien bewonerscommissies en twee activiteitencommissies. Het aantal commissies is de laatste jaren stabiel gebleven. Talis heeft in 2015 veelvuldig met bewonersvertegenwoordigingen overlegd. De mooiste voorbeelden hiervan kunnen in het hoofdstuk 'vastgoed' worden teruggevonden.

### **Individuele huurders betrekken**

We zijn altijd benieuwd naar de ideeën van onze huurders, of het nu toekomstige huurders van nieuwbouwwoningen zijn of zittende huurders van bestaande woningen.

Een aantal voorbeelden:

- / In de hoogbouw Meijhorst is in de periode van januari tot juni 2015 door de wijkbeheerder en wijkadviseur veel tijd geïnvesteerd in het informeren, kalmeren en opvangen van bewoners. Bewoners waren boos en ontstemd omdat het groot onderhoud zo lang duurde. De wijkadviseur en wijkbeheerder waren het eerste aanspreekpunt.
- / Het project 'Opgerommeld', waarbij wijkbudgetten zijn ingezet voor activiteiten die door de bewoners zijn bepaald, is voortgezet. Zo is in De Voorstenkamp samen met woningcorporaties Portaal en Standvast Wonen, de gemeente Nijmegen, welzijnsorganisatie Tandem en de bewonersgroep samengewerkt om de bewoners ertoe te bewegen zich samen in te zetten voor een mooiere, schonere en veiligere wijk. De bewoners hebben het stokje overgenomen en gaan met de meeste initiatieven zelf verder. Een zwerfvuilteam en buurtpreventieteam zijn opgericht.



/ In het complex Zwanenveld zijn de bestaande bewonersgroepen (het buurtpreventieteam en het zwerfvuilteam) in woord en daad ondersteund en is veel aandacht gegeven aan een nieuw opgerichte welkomstgroep die nieuwe huurders welkom heet. Doel van de verschillende groepen is het versterken van de leefbaarheid in en om de flats. Dit gebeurt door inzet op het versterken van de onderlinge contacten, het voorkomen van anonimiteit en door inzet op schoon, heel, veilig. Daarnaast is het ontwerp voor de muurschildering op de gele flat tot stand gekomen in samenwerking met de bewoners.

# 5

# Organisatie

# en samenwerking

Er verandert veel in het speelveld waarin Talis zich begeeft. Het proactief inspelen op externe ontwikkelingen blijft continu de aandacht vragen voor optimalisatie van het primair proces, de koppeling met de ondersteunende processen en de dienstverlening aan de klant. We zijn trots op de toename van het besef dat ieders inzet van talenten er veel toe doet naast een efficiënte structuur, systemen en modellen alleen. De sturingsfilosofie van verantwoordelijkheden laag in de organisatie beleggen, horizontale sturing en het versterken van het probleemoplossend vermogen van de medewerkers heeft in hoge mate gestalte gekregen en de inspanningen werpen hun vruchten af. Talis ziet de effecten ook terug in een verdere afname van het ziekteverzuim, en het werkvermogen van de medewerkers dat goed tot uitstekend is.

## 5.1 Duurzame inzetbaarheid medewerkers centraal

Een goed werkvermogen draagt bij aan de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. De juiste medewerker op de juiste plek, nu en in de toekomst. Werken in een organisatie die qua cultuur en structuur aansluit bij ieders behoeftes en mogelijkheden vergroot de kans om in een goede gezondheid jezelf op een prettige manier van inkomen te voorzien.

De effecten van het strategisch personeelsbeleid van Talis, waaronder het nieuwe werken, de gesprekscyclus en (talent)ontwikkeling, zijn via onderzoek in het kader van de RI&E in kaart gebracht. Dit onderzoek richtte zich op werkvermogen, medewerkerstevredenheid, arbeidsomstandigheden, leefstijl, bevlogenheid, werkbeleving, samenwerking en veranderbereidheid. Het onderzoek heeft in eerste instantie al vier belangrijke aangrijpingspunten opgeleverd die samenhangen met het werkvermogen van de medewerkers van Talis: opleiding en ontwikkeling, balans werk-privé, beweging en vitaliteit. De medewerkers hebben overall gunstig gescoord op werkvermogen.

## 5.2 Bouwen in de organisatie

De veranderingen in de organisatievorm van Talis, ingezet in 2014, zijn nauw verbonden met de visie op persoonlijk leiderschap, het centraal stellen van de professional, de vakman, de menselijke maat en verantwoordelijkheid, de cultuurkant.

De structuur van de Talis-organisatie is hieraan ondersteunend en biedt voldoende regelruimte om op alle niveaus zelf de verantwoordelijkheid voor een goed resultaat te kunnen pakken en te sturen op proces en kwaliteit. Talis stelt naast individuele doelen ook gezamenlijke doelen en is daarbij op

zoek naar een creatieve spanning in de organisatie via netwerkverbanden, ketensamenwerking en integraal management.

Dat deze visie de organisatie ingrijpend beïnvloedt, zien we terug in de vorming van het team bedrijfsvoering, waarin de teams control/ICT en financiële administratie zijn samengevoegd. De functies op het gebied van de informatiehuishouding zijn hiermee bij elkaar gebracht. De samenhang tussen deze processen en de primaire processen wordt versterkt. Daarnaast heeft de nieuwe Woningwet geleid tot een verschuiving in de focus van het team leefbaarheid. Het inrichtingsprincipe programma-management is vervangen door integraal management.

De positionering en aansturing van het team Welkom is eveneens veranderd. Er is een team geformeerd dat naast de eerstelijns klantcontacten de gehele organisatie ondersteunt en faciliteert op operationeel niveau. De door de organisatie versnipperde functionaliteiten, rollen en verantwoordelijkheden op dit terrein zijn samengevoegd.

### 5.3 Personeel: kengetallen

Organisatie-kengetallen	2015	2014
Aantal medewerkers	161	162
Fte's	144,12	146,73
Mannen	77	78
Vrouwen	86	85
In deeltijd	70	62
Gemiddelde leeftijd	45,3	45,3
Gemiddelde lengte dienstverband	9,6	10,66
Uit dienst getreden	16	14
Ziekteverzuim	1,9%	2,57%
Verzuimfrequentie	0,7	1,14
Gemiddelde verzuimduur in dagen	8,0	8,48

Net als vorig jaar is er een toename van de opleidingskosten te zien. De totale kosten in 2015 bedroegen € 302.000 (ten opzichte van € 284.000 in 2014).

### 5.4 Aedes-benchmark

Aedes heeft dit jaar voor de tweede keer de Aedes-benchmark uitgevoerd. Voor het tweede jaar achtereen was de deelname hoog. Naast Talis hebben 318 corporaties (88%) aan de benchmark deelgenomen. Uitgedrukt in verhuureenheden doet dit jaar 97,5% mee. De sector heeft haar prestaties verbeterd ten opzichte van 2014: het huurdersoordeel is gestegen en de bedrijfslasten zijn gedaald.

De benchmark omvat de bouwstenen Kwaliteit (Huurdersoordeel), Bedrijfsvoering (Bedrijfslasten en Onderhoud<sup>1</sup>) en Maatschappij (Beschikbaarheid & betaalbaarheid). Dat is een uitbreiding ten opzichte van 2014, toen de benchmark bestond uit de componenten Kwaliteit en Bedrijfslasten. Hiermee is de benchmark verder gegroeid en zijn de inzichten en te leggen verbanden toegenomen.

In 2015 is (naast de grootte en het verstedelijkingsniveau) ook de financiële spankracht als verklarende factor opgenomen. Hiermee kunnen corporaties hun prestaties in nader perspectief plaatsen. Omdat de meerdimensionale benchmarkpositie net zoals vorig jaar gebaseerd is op het huurdersoordeel en de bedrijfslasten is vergelijken voor het eerst mogelijk.

Met de doorontwikkeling van de benchmark neemt het, als meetinstrument om te kunnen vergelijken en te leren op kwaliteit en efficiency, aan betekenis toe. Dat geldt ook uit het oogpunt van transparantie. Komend jaar wordt, met nadrukkelijke inzet vanuit de sector zelf, verder gewerkt aan een verdere en constante verbetering van de Aedes-benchmark.

## Resultaten

In de benchmark worden de deelnemende corporaties op basis van de jaarlijkse prestaties verdeeld in drie groepen: A (kopgroep), B en C (staartgroep). De bandbreedte wisselt daarmee per jaar. De sectorresultaten laten zien dat huurders meer tevreden zijn over de dienstverlening van woningcorporaties en geven daarvoor gemiddeld een 7,4. Ook slaagden corporaties erin hun beïnvloedbare bedrijfslasten met 5% verder naar beneden te brengen.

De uitkomsten van Talis op deze onderdelen zijn als volgt:

Kwaliteit (huurdersoordeel)	<b>C</b>
Bedrijfsvoering	<b>B</b>

Deze uitkomsten zijn hetzelfde als de Aedes-benchmark 2014. Desondanks is sprake van een verbetering ten opzichte van de resultaten van vorig jaar: het gemiddelde huurdersoordeel steeg van een 7,1 naar een 7,2. De netto bedrijfslasten daalden met € 11,- per verhuureenheid naar € 978,-.

## Spiegelen, spieken en sprankelen: de Aedes-benchmark als instrument

Oorspronkelijk vanuit ons programma Kostenbewustzijn, zetten we de Aedes-benchmark binnen Talis inmiddels in als integraal instrument dat ons helpt met analyseren, reflecteren, doelen en acties te bepalen, vergelijken, leren en verbeteren. Daarbij wordt niet enkel gekeken naar de prestaties die aan Kostenbewustzijn kunnen worden gerelateerd, maar ook naar Kwaliteit (het huurdersoordeel).

De kernambities van Talis zijn het fundament onder deze multidisciplinaire aanpak.

Zo zijn de resultaten van de Aedes-benchmark gepresenteerd aan het management en de raad van bestuur van Talis. Hieruit zijn verschillende vervolgarties bepaald die door de betrokken medewer-

1 Aedes heeft besloten om de uitkomsten van de nieuw toegevoegde componenten 'Onderhoud' en 'Maatschappij' uit zorgvuldigheidsoverwegingen niet te publiceren. Op dit moment zitten er naar hun oordeel nog te veel ruisfactoren in de cijfers, waardoor goede vergelijking van de cijfers tussen corporaties lastiger is. Verwacht wordt dat deze onderdelen in de benchmark 2016 wel worden getoond, omdat Aedes het komende jaar het aantal ruisfactoren zal terugdringen.

kers zijn opgepakt. Doel is om te komen tot inzicht in de eigen resultaten, doelen te bepalen en aansluitend invulling te geven aan benchlearning. Hiertoe zijn inmiddels binnen KR8-verband (met ondersteuning van Aedes) de eerste initiatieven genomen om op basis van elkaars prestaties, informatie en kennis uit te wisselen ten einde van elkaar te leren en zo te komen tot verdere optimalisatie van de bedrijfsvoering en kwaliteit van de dienstverlening.

## **5.5 Huurdersplatform Accio**

Accio is het huurdersplatform dat meedenkt en meepraat met Talis over beleid en organisatiebrede onderwerpen. Accio is Latijn voor 'ik roep op'. In deze manier van samenwerken tussen Talis en haar huurders kunnen beide partijen elkaar 'oproepen' om in gesprek te gaan over voor hen belangrijke onderwerpen. Huurders dragen hiervoor suggesties aan op de jaarlijkse werkconferentie of de website van Accio. Aan de werkconferentie in 2015 hebben negentig huurders deelgenomen.

Het platform Accio bestaat uit minimaal veertien en maximaal dertig actieve, kundige en betrokken huurders van Talis. In 2015 waren er veertien actieve leden.

De samenwerking met Accio krijgt steeds meer vorm. We geven meer aandacht aan de inbedding van Accio in de beleidsontwikkeling. Accio is in 2015 betrokken geweest bij de diverse beleidsvraagstukken en projecten van Talis, waaronder de totstandkoming van het bod aan de gemeenten, het duurzaamheidsbeleid, de oriëntatie op wonen & zorg, de evaluatie van het ondernemingsplan, de communicatie bij groot onderhoud, het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en de visitatie. Voor elk onderwerp dat met Accio wordt besproken is er een verantwoordelijke manager. Daarnaast worden de relaties tussen de leden van het platform en de raad van toezicht versterkt. In 2015 hebben de leden tweemaal een gesprek gevoerd met de raad van toezicht. Daarnaast hebben twee leden in de adviescommissie plaatsgenomen voor de herbenoeming van het lid van de raad van toezicht die de huurderszetel bekleedt.

Met de komst van de nieuwe Woningwet is de rol van huurdersorganisaties prominenter geworden. Wij hebben de rol en status van Accio voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) om te toetsen waar Accio staat. Hieruit werd duidelijk dat Accio niet gezien kan worden als formele huurdersvertegenwoordiging conform de Woningwet. Talis blijft Accio informeren over de onderwerpen waar zij als huurdersvertegenwoordiging bij betrokken hoort te zijn. Over de rol en status die Accio wil innemen, vinden nog gesprekken plaats.

## **5.6 Samenwerking met gemeenten**

Met de inwerkingstelling in juli 2015 van de nieuwe Woningwet wordt niet alleen de samenwerking met de huurders verstevigd, maar ook met de twee gemeentes. Hierbij gaat de Woningwet, ondanks de verschillende rollen, uit van drie gelijkwaardige partners. In 2015 is in dit kader gestart met de cyclus van bod (activiteitenplan) en prestatieafspraken. Hierbij heeft Accio Talis geadviseerd op het bod dat 30 november 2015 aan de gemeente Nijmegen en Wijchen is aangeboden voor het jaar 2016 en verder. Dit bod zal uiteindelijk in 2016 uitmonden in prestatieafspraken. Ook is Talis in 2015 samen met de andere Nijmeegse corporaties betrokken geweest bij het formuleren van de Nijmeegse Woonvisie 2015-2020. In Wijchen wordt dit proces in 2016 gestart.

Verder onderhoudt Talis zowel bestuurlijk als ambtelijk veelvuldig contact met beide gemeenten, bijvoorbeeld in het kader van schuldhulpverlening en vroegsignalering, grootonderhoudsprojecten, maatschappelijke vraagstukken met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, of uitvoering van Wmo-voorzieningen. In 2015 hebben in het kader van de decentralisatie de sociale wijkteams verder vorm gekregen. Wijkadviseurs en wijkbeheerders van Talis werken in de wijk met deze sociale wijkteams samen vanuit hun signalerende en verbindende rol.

## 5.7 Samenwerking met andere corporaties

Talis werkt samen met andere corporaties op het terrein van gemeentelijke biedingen, leefbaarheid en wonen en zorg:

- / De Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) is een samenwerking tussen de corporaties in Nijmegen en Oosterpoort in Groesbeek. Er wordt nauw samengewerkt met de gemeente Nijmegen, zorginstellingen, Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD en vluchtelingenwerk, om de WBB-klanten zorgvuldig te huisvesten. In 2015 zijn in totaal 265 aanmeldingen via de WBB verdeeld over de corporaties. Talis heeft 32% van het totaal aantal aanvragen voor haar rekening genomen. Dat betrof 41 aanvragen van vergunninghouders en 43 aanvragen van andere bijzondere doelgroepen. Onder hen cliënten van IrisZorg, Pluryn, RIBW, Stichting Moria, Entrea, Cholly, Humazorg, Icare, Rigtergroep, Plushome en het Leger des Heils. Talis voldoet hiermee aan de prestatieafspraken met de gemeente door maximaal 6% van het aantal mutaties te reserveren voor bijzondere doelgroepen. Talis verzorgt het voorzitterschap en het secretariaat van de WBB.
- / Talis is werkzaam in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Een aantal woningcorporaties in dit gebied heeft zich verenigd in KR8. De KR8-corporaties willen de uitdagingen van woonopgave in de Stadsregio zo veel mogelijk gezamenlijk oppakken. Dit doen zij bijvoorbeeld door elkaar op te zoeken bij belangrijke beleidsontwikkelingen. Zo zijn de beleidsuitgangspunten voor passend toewijzen met elkaar afgestemd. Binnen het KR8-verband nemen de betrokken corporaties ook verantwoordelijkheid voor de regionale opgave met betrekking tot zeer kwetsbare woningzoekenden, zoals zwervjongeren en tienermoeders. Hoewel regelgeving niet voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen, proberen de KR8-corporaties via innovatieve formules huisvesting aan te bieden. Talis is portefeuillehouder binnen KR8 van dit project 'Keten van Kansen'. Door de Keten van Kansen zijn de afgelopen jaren in Nijmegen de nodige resultaten gerealiseerd, waaronder een Domushuis in samenwerking met Standvast Wonen, Dak- en Thuisproject met Portaal, en een nieuwe vrouwenopvang voor 'Blijf van mijn Lijf' door Talis. Momenteel loopt een Housing-First-project met Portaal en heeft Talis woningen voor zwervjongeren opgeleverd.
- / In Nijmegen zijn er nog vijf andere woningcorporaties actief. Samen met hen is Talis verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). Vanaf 2014 rouleert het voorzitterschap jaarlijks. Het PNW komt ongeveer drie keer per jaar bijeen. Het platform bereidt bestuurlijk overleg met de gemeente voor en maakt afspraken over thema's waar de corporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben.
- / Met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) heeft Talis een samenwerkingsverband gericht op de verwerving van woonpanden van woonverenigingen in Nijmegen (de zogenaamde

STUTpanden) door Talis waarna de exploitatie en het beheer overgedragen wordt aan WBGV in de vorm van vruchtgebruikovereenkomsten. Daarnaast speelt WBGV een belangrijke rol bij de oprichting van nieuwe woonverenigingen en realisering van 'gemeenschappelijk wonen'-projecten in de Waalsprong, zoals Iewan en MWN.

## **5.8 Samenwerking met partners in zorg en welzijn**

Talis neemt als huisvester haar verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, welzijn en zorg. Daarbij is onze inspanning gericht op het creëren van duurzame en vitale leefgemeenschappen. Om dit te realiseren werken we samen met verschillende partners in dit domein. In 2015 zijn samenwerkingsvormen gestart met nieuwe zorgorganisaties waaronder Bureau Beckers, Socrazorg, Zorg op Maat en Madita.

De samenwerking met Buurtbemiddeling Wijchen en Nijmegen wordt gecontinueerd.

Buurtbemiddeling is een methode om buren in een conflictsituatie weer met elkaar in gesprek te brengen, en is een aanvullend product in de keten van aanpak van woonoverlast.

In Wijchen helpen tien getrainde vrijwilligers de partijen om het onderlinge contact te herstellen en zelf oplossingen voor het conflict te bedenken. Dit werkt preventief, omdat situaties niet escaleren en buren zelf verantwoordelijkheid leren nemen. De gemeente Wijchen is opdrachtgever; partners zijn Talis, politie en MEER Welzijn Wijchen (uitvoerder Buurtbemiddeling). De inzet van buurtbemiddeling bespaart tijd en geld. Talis financiert Buurtbemiddeling en participeert in de stuurgroep. In 2015 zijn dertig meldingen binnengekomen (waarvan zeven door medewerkers van Talis), die hebben geleid tot twintig bemiddelingen. Hiervan zijn er veertien (70%) afgesloten met een positief resultaat na interventie van Buurtbemiddeling.

Bij Buurtbemiddeling Nijmegen zijn in totaal 216 meldingen binnengekomen. Daarvan zijn er 53 ongeschikt gebleken en 5 nog actueel. Van de 157 daadwerkelijke bemiddelingen zijn er 107 geslaagd. Het oplossingspercentage komt daarmee op 68%. Dat is ruim conform de doelstellingen. In 121 meldingen zijn bemiddelaars ingezet. Medewerkers van Talis hebben 21 keer buurtbemiddeling ingeschakeld en 35 huurders hebben zich rechtstreeks gemeld. Talis voert het voorzitterschap van de bestuursvergadering waarin ook de coördinator, de gemeente, politie, het NIM en de overige corporaties participeren. Vanaf begin 2015 is de partnershipovereenkomst Buurtbemiddeling Nijmegen 2015 – 2017 van kracht.

De vijf Nijmeegse corporaties en het Meldpunt Bijzondere Zorg hebben een prestatieovereenkomst Begeleide Herkansing afgesloten die in 2015 stilzwijgend is verlengd voor onbepaalde tijd. Begeleide Herkansing biedt een laatste kans op vervangende woonruimte aan huishoudens die ontruimd zijn of dreigen te worden vanwege ernstige overlast. Gemeente en corporaties financieren trajecten jaarlijks voor maximaal € 120.000. Een commissie geeft akkoord voor een begeleide herkansing. In totaal is er in 2015 voor zes huishoudens woonruimte aangevraagd, waarvan Talis twee huishoudens van woonruimte moet voorzien.

In opdracht van Talis is een onderzoek uitgevoerd onder alle 38 afgesloten trajecten Begeleide Herkansing in de periode van 2006 tot 2014. Aan de hand van de zelfredzaamheidsmatrix is beoordeeld of een traject succesvol of niet succesvol is verlopen. Er zijn 21 kandidaten geïnterviewd. Hiervan hebben er 18 het traject succesvol doorlopen.

## 5.9 Samenwerking met ketenpartners

Talis heeft extra aandacht voor het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt door middel van diverse samenwerkingstrajecten. Er is veel samengewerkt met andere partijen in de wijk. Via het regieteam en het sociaal wijkteam is ingezet op hulp en begeleiding voor huurders met diverse zorg- en overlastproblematieken. Dit geldt ook voor diverse hulpverleningsinstanties en de politie. Vanuit Talis is ingezet op het kennen van het netwerk en het gebruik maken van elkaars kennis en kunde. Er is veel aandacht geweest voor het versterken van de onderlinge samenwerking door bijeenkomsten te organiseren waar kennismaking centraal stond.

Voorbeelden van samenwerking:

- / De samenwerking met de gemeentelijke regieteams loopt goed. Er is ingezet op veel onderling contact en verdere verbetering van de samenwerking met betrokken partijen. Door de goede samenwerking met de regieteams wordt escalatie van zware overlastcasuïstiek voorkomen. Partijen lossen gezamenlijk de problemen op.
- / Veiliger Wijkteams (VWT) Wijchen is een integrale samenwerking waarin, naast de wijkbeheerder van Talis, de wijkagent en de wijkbeheerder van de gemeente participeren. Ze werken permanent aan veiligheid en sociale en fysieke leefbaarheid. Ze zijn ogen en oren in de wijk. VWT creëert laagdrempelige voorziening waar burgers terecht kunnen met ideeën voor de wijk.
- / In 2015 is op initiatief van Talis in Wijchen een procesgame georganiseerd om te komen tot een integrale aanpak van de overlastproblematiek. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het oprichten van een regieoverleg waar met diverse partners oplossingsgericht wordt gewerkt aan overlast. In 2016 wordt door de partners een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarmee een ieder zich verbindt aan de uitgangspunten van samenwerking om het regieoverleg tot een succes te maken. Er is ook een samenwerking gestart met het Veiligheidshuis in Wijchen.
- / Talis heeft in 2015 zowel in Nijmegen als in Wijchen geparticipeerd in het project Bewust Wonen. Het gaat hierbij om een project om bewoners op tijd bewust te maken dat zij hun woning zelf aanpassen met kleine woningaanpassingen. Hierdoor kunnen de huurders nog lang veilig en comfortabel in hun woning blijven wonen. Bij het project zijn zowel gemeente als corporaties, de welzijnsorganisatie, zorgorganisaties en ondernemers betrokken.

## 5.10 Sponsoring

Regelmatig ontvangt Talis aanvragen voor financiële ondersteuning voor initiatieven van organisaties, bewoners en verenigingen. Talis heeft de afgelopen jaren een zorgvuldig en terughoudend sponsorbeleid gevoerd. Dit was tot medio 2015 vooral gericht op initiatieven die passen bij haar missie en visie. Sponsoring bij Talis bestond voor een deel uit kleine financiële bijdragen vanuit het Talis-leefbaarheidsbeleid. Dit laatste was vooral gericht op het verbeteren van participatie, sociale cohesie en sociale activering van goed huurderschap.

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 heeft Talis de lopende initiatieven gefinancierd vanuit het sponsorbeleid afgebouwd en geen nieuwe verzoeken meer in behandeling genomen.



## 5.11 Klanttevredenheid, continu in de gaten houden

Binnen Talis is werken aan klanttevredenheid een continu proces. Daarvoor wordt tweejaarlijks een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Dit stond in 2015 op de agenda, maar het is door de verhuizing en interne ontwikkelingen niet mogelijk gebleken het onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is verschoven naar 2016.

Wel heeft Talis, net als in eerdere jaren, voortdurend de tevredenheid van klanten over een aantal specifieke werkprocessen laten meten door onderzoeksbureau USP. Voor dit onderzoek zijn huurders geïnterviewd over de werkwijze bij de afhandeling van reparatieverzoeken. Ook de nieuwe huurders die een contract aangaan met Talis en huurders die hun contract hebben opgezegd zijn benaderd om de werkwijze in de betreffende processen te beoordelen. In 2015 zijn de halfjaarlijkse monitor-rapportages ontvangen waaruit onder andere blijkt dat er geen verschil in beoordeling is tussen nieuwe huurders (7,1) en huurders die vertrekken (7,1). De tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken is met een 7,2 beoordeeld (cijfers uit rapportage USP over 2015).

### Klachten zijn er, maar verhelpen we wel

Talis probeert huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Het kan echter voorkomen dat een huurder niet tevreden is over de gang van zaken. Als dat gebeurt, kan de huurder hierover een klacht indienen.

In 2015 zijn 64 klachten in behandeling geweest. 6 hiervan waren reeds gemeld in 2014. In totaal zijn er 56 klachten afgehandeld in 2015. Dit betekent dat er 2 klachten zijn die op 31 december 2015 nog in behandeling waren. Er zijn klachten ingediend over de volgende onderwerpen:

Medewerker	18
Woning	15
Procedure	12
Overlast	7
Verhuur	7
Verzekering	4
Betaalachterstand	1

### Klachtencommissie

Als Talis en de huurder er samen niet uitkomen, heeft de huurder nog de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen. Dit is een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. Het advies is niet bindend, maar corporaties kunnen alleen anders besluiten als zij daar zwaarwegende argumenten voor hebben. Als de huurder zich ook niet kan vinden in dit besluit, kan hij uiteindelijk naar de rechter.

In totaal zijn er door de klachtencommissie in 2015 zeventien klachten over Talis behandeld. Hiervan waren er drie reeds ingediend in 2014. Van deze klachten zijn er twee niet-ontvankelijk verklaard en is er één ongegrond verklaard. Vier klachten zijn alsnog tussen de partijen onderling opgelost. Tien klachten zijn ter zitting gekomen. Het advies ongegrond werd gegeven voor zeven klachten. Drie klachten zijn (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Er zijn vier klachten die in 2016 behandeld zullen worden.

## 5.12 Samen met de ondernemingsraad

Parallel aan de veranderingen in de organisatie was een ontwikkeling zichtbaar in het mobiliseren van de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de medezeggenschap in besluitvormingsprocessen aan de voorkant van (formele) besluiten. Er is een arbeidsverhouding ontstaan die recht doet aan de intentie van de wet op de ondernemingsraden, het op de hoogte zijn, meedenken en meepraten over de ontwikkelingen in de organisatie vóór de formele besluitvorming.

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

De volgende adviesaanvragen zijn in 2015 voorgelegd aan de OR:

- / Wijziging in de positionering financiële administratie;
- / Heroriëntatie leefbaarheid;
- / Positionering team Welkom fase 1;
- / Plan van aanpak organisatieverandering team Welkom fase 2.

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

De OR is gevraagd instemming te verlenen aan de volgende verzoeken:

- / Wijziging gesprekscyclus;
- / Plan van aanpak onderzoek risico-inventarisatie en -evaluatie;
- / Werkvermogensmonitor;
- / Risico-inventarisatie en -evaluatie, actieplan;
- / Verlofregeling sleutelfunctionarissen;
- / Regeling bedrijfsfitness;
- / Klachtenregeling ongewenst gedrag.

De OR heeft instemming verleend aan de instemmingsverzoeken, met uitzondering van de klachtenregeling ongewenst gedrag. De behandeling van dit voorgenomen besluit is doorgeschoven naar de eerste overlegvergadering van 2016.

In 2015 was de vicevoorzitter reglementair aftredend en heeft aangegeven zich niet herkiesbaar te stellen. Eén kandidaat heeft zich verkiesbaar gesteld. De wisseling in samenstelling van de OR heeft dus niet geleid tot verkiezingen. Het nieuwe lid van de OR heeft vanaf juli 2015 één lid vervangen in verband met zwangerschaps- en bevallingsverlof, en dus al de nodige ervaring opgebouwd.

## 5.13 Governancestructuur

Governance gaat over goed en transparant bestuur en over de legitimiteit en de identiteit van Talis. Governance, legitimiteit en identiteit staan binnen Talis met elkaar in verbinding en vormen de focus voor de processen, welke dingen we doen en hoe we de dingen doen. We hechten belang aan een goed bestuur met effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie en een voortdurende dialoog met de medewerkers en belanghebbenden en zorgvuldig met de huurders omgaan.

### **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 ook op de medewerkers die werkzaam zijn binnen Talis.

### **Visitatie**

In de tweede helft van 2015 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden door bureau Pentascope. Het concept-rapport is aan het eind van het jaar opgeleverd. De uitkomsten van de visitatie worden begin 2016 met de belanghebbenden besproken waarna het rapport definitief wordt vastgesteld.

### **Risicobeheersing**

Het nastreven van strategische doelstellingen brengt risico's met zich mee. Talis kiest voor een integrale benadering van deze risico's, dat wil zeggen beheersing van zowel strategische als operationele risico's. Strategische risico's zijn regelmatig onderwerp van gesprek in het bestuurlijk overleg, waarbij ook de controller, de manager bedrijfsvoering en de manager advies & ondersteuning aanwezig zijn. Ook in de raad van toezicht worden de strategische risico's besproken met het bestuur. In 2015 hebben twee risico's bijzondere aandacht gehad:

- / De veiligheid van onze woningen;
- / De gevolgen van het scheiden van wonen en zorg.

### **Verbetertraject planning- & control**

Talis is in 2014 gestart met een verbetertraject van de planning- & control (P&C)-cyclus. Aanleiding daarvoor was de afronding van de implementatie van de nieuwe topstructuur dat jaar. Als gevolg van het vervallen van de directielaag waren er ingrijpende wijzigingen in rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie. Doelen van het verbetertraject zijn creëren van rol duidelijkheid en rolziverheid en een betere planuitlijning tussen de P&C-producten, met name begroting, maandelijkse rapportage en jaarrekening.

De eerste fase van het traject is in 2015 afgerond. Deze fase is gericht geweest op de voorbereiding van de procesaanpak en het borgen van het draagvlak binnen de organisatie. De tweede fase is eind 2015 gestart en primair gericht op het realiseren van een inhoudelijke kwaliteitsslag op de P&C-producten, in het bijzonder het doorontwikkelen van de managementinformatie.

### **Bestuursmodel Talis**

Talis heeft haar Governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. We werken met een raad van bestuur bestaande uit twee bestuurders en een raad van toezicht bestaande uit vijf personen.

De taken van de bestuurders en raad van toezicht zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement werkwijze raad van toezicht. Deze documenten zijn gepubliceerd op de website van Talis.

De heer W.H.C.M. Hamers is per 1 september 2009 benoemd conform de Governance Code.

De bestuursbenoeming gold voor vier jaar. Op 29 augustus 2013 is de heer Hamers herbenoemd, op basis van een externe evaluatie van de bestuurlijke inzet conform de evaluatieopzet zoals bij de benoeming in 2009 vastgelegd. Op basis van deze evaluatie besloot de raad van toezicht tot herbenoeming voor opnieuw vier jaar. Op 1 juni 2014 is hij voorzitter van de raad van bestuur geworden,

gelijktijdig met de invoering van een tweehoofdige raad van bestuur bij Talis. R.P.J. Leushuis is per 1 juli 2014 benoemd tot lid van de raad van bestuur conform de Governance Code. De bestuursbenoeming geldt voor vier jaar. De heer Leushuis is per 1 januari 2012 begonnen als directeur vastgoed, daarna benoemd tot algemeen directeur en vervolgens tot lid van de raad van bestuur. De raad van toezicht heeft na de fit&propertest en het pre-employment-onderzoek het vertrouwen uitgesproken in de geschiktheid en betrouwbaarheid van de heer Leushuis als bestuurder.

### **Beloning**

De beloning van beide bestuurders is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarbij heeft Talis de status van H-corporatie, in de zin van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De honorering van de leden van de raad van toezicht past ook binnen de WNT.

### **Nevenfuncties**

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

- / voorzitter stichting Nijmeegse Vierdaagsefeesten;
- / bestuurslid Social Finance/corporatie SRR (per oktober 2014 voorzitter);
- / bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding BV Pensioenbedrijf zonder activiteiten.

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

- / voorzitter raad van commissarissen Stuurman Budget Control BV.

In 2015 is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen bestuurders en Talis.

### **Deskundigheidsbevordering**

Vanaf 1 januari 2015 wordt elke bestuurder verplicht door Aedes om binnen een tijdspanne van drie jaar 108 PE-punten te behalen. Eén PE-punt staat voor één uur studiebelasting oftewel didactisch contact. Opleidingsaanbieders stellen zelf vast hoeveel uren er voor hun opleiding staat. Elke bestuurder heeft een persoonlijke login gekregen voor de Aedes PE-academie waar de behaalde opleidingen met PE-punten geregistreerd dienen te worden.

In 2015 is de heer W.H.C.M. Hamers begonnen met de opleiding 'Waarden van Wonen' (NSOB) die een doorloop kent naar 2016.

In 2015 is de heer R.P.J. Leushuis begonnen met de eenjarige opleiding 'Reflectiekamer Bestuurders' aan de VU Amsterdam die een doorloop kent naar 2016.

### **Taak en positie**

De taken en verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en haar leden staat beschreven in de statuten. De raad van toezicht houdt toezicht op het bestuur zoals vastgelegd in de statuten. De raad van toezicht legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Naar aanleiding van de nieuwe Governancecode is in 2015 het procuratieoverzicht geactualiseerd en uitgebreid omdat er meer Talis-medewerkers gemandateerde bevoegdheden en verantwoordelijkheden hebben gekregen.

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de raad van bestuur van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2015 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht. De raad van bestuur heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 19 april 2016 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen van het accountantsverslag van PricewaterhouseCoopers N.V. Mede op grond van deze bevindingen keurt de raad van toezicht deze goed en stelt het bestuur van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2015 vast. De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. De goedgekeurde accountantsverklaring is afgegeven op 20 april 2016.

**Relatie met externe accountant**

De accountant is belast met de algemene controle van het jaarverslag. Daarnaast brengt de accountant een managementletter uit aan het bestuur waarin het bestuur geadviseerd wordt over de opzet en inrichting van de (administratieve) organisatie, zodat er een waarborg is over de kwaliteit van de financiële informatievoorziening 2015.

# 6 Talis

## in de publiciteit

Woningcorporaties moeten ‘terug naar hun kerntaak’. Het is een formulering die we met grote regelmaat horen. Talis vindt het belangrijk om als corporatie deze actualiteit te duiden en te benoemen wat nodig is. Hoe beter we hierin slagen, hoe groter de legitimatie van onze keuzes, en hoe groter onze publieke waarde. Om onze keuzes en beleid toe te lichten, om informatie te geven over projecten en om waar nodig verantwoording af te leggen over maatregelen die we nemen, zoeken we actief de pers op. Ook omdat we als maatschappelijke organisatie transparant willen zijn naar stakeholders over waar we mee bezig zijn en waarom. Omdat Talis zichtbaar en actief is in de maatschappij, komen we ook passief en soms rondom casussen en incidenten in de publiciteit.

### 6.1 Talis in de pers

Ook in 2015 is Talis veelvuldig in de publiciteit geweest. Hieronder volgt een doorsnede van de onderwerpen en bijbehorende artikelen die door ons en over ons zijn verschenen.

#### *Beleid en organisatie*

- / Tijdelijke huurcontracten in Nimbus: ‘Maximaal vijf jaar in woontoren’
- / Huurverlaging tot € 618: ‘Corporatie Talis verlaagt huur voor lage inkomens’, ‘Op weg naar een d Kleinere huursector in Nijmegen en Wijchen’
- / Budgetcoaching: ‘Talis helpt 80 huurders’, ‘Aanval op huurschuld’, ‘Minder huurders met schuld’
- / Slimmer samenwerken aannemers: ‘Meer verhuurbare dagen door slimmer onderhoud’, ‘Talis en Jacobs Beheersbaar Onderhoud tekenen voor resultaat gericht samenwerken’

#### *Nieuwbouw*

- / Ecologische woongemeenschappen: ‘Woongemeenschap gaat bouwen in Waalsprong’, ‘Volgende woongroep gaat bouwen in de Waalsprong’, ‘Ecologisch en stijlvol wonen in Lent’
- / Grote Boel: ‘Eerste woningen Grote Boel in najaar klaar’, ‘Talis maakt tempo in Grote Boel’
- / Klapstraat: ‘Infoavond zorgcomplex Talis aan Klapstraat’, ‘Sloop voor Passerel kan eindelijk beginnen’

#### *Grootonderhoudsprojecten*

- / Hatert: ‘Flats met asbest gaan op de schop’
- / PéGé: ‘Einde aan de bouwpakketten’, ‘Talis overweegt sloop 108 PeGe woningen in Achterlo’
- / Kolping: ‘Op vleermuisenjacht in de Kolping’, ‘Kolping een gewone wijk’
- / Meijhorst: ‘Nog steeds klachten over slepende renovatie van flat’

#### *Incidenten*

- / Brand in Wijchen: ‘Gewonden en ontruiming bij brand in seniorenflat in centrum Wijchen’
- / Wateroverlast: ‘Waaibewoners Wijchen nog in noodopvang na overstroming’
- / Klacht huurders: ‘Hond doodziek na schimmelinfectie na renovatie flat’

# Alleen tijdelijk wonen in nieuwe woontoren van Talis

11 november 2015 | Laatste update: 12 november, 18:27

2 REAGEER (49)



1 van 2 Woontoren Nimbus aan de Spoorstraat. ©Gerard Verschooten

NIJMEGEN - **Corporatie Talis** biedt huurders in de nieuwe woontoren Nimbus aan de Spoorstraat in Nijmegen alleen tijdelijke huurcontracten aan, voor 2 tot 5 jaar.

## Bekijk ook...

- > Hoogste woontoren kan gebouwd worden
- > Talis pleit voor tijdelijke huur in Nimbustoren Nijmegen
- > Talis start met bouw hoogste woontoren van Nijmegen
- > Nieuwscast over vondsten

Het is de 1e corporatie in de stad die met tijdelijke huurcontracten werkt.

## Wetswijzigingen

Met deze maatregel speelt Talis in op komende wetswijzigingen. Met de tijdelijke huurcontracten wil Talis starters op de woningmarkt een betere kans geven. Nu moeten jongeren vaak lang op een woning wachten. Talis v dit via deze 'proef' bij Nimbus doorbreken. Zo hoopt Talis jongeren die bijvoorbeeld net zijn afgestudeerd in Nijmegen

op weg  
naar effectieve  
schuldhulp

- Thema's
- Bibliotheek
- Praktijkvoorbeelden
- Nieuwsbrief
- Wetgeving
- Over het programma
- Links

## Nieuws

**Woningcorporatie Talis verlaagt huur voor lage inkomers**  
Corporatie Talis gaat de maximale huurprijs verlagen voor mensen met een laag inkomen tot 34.911 euro. De corporatie schat in dat ongeveer 1.000 huurders van deze maatregel profiteren. De woonlasten zijn voor hen gemiddeld verminderd met 50 tot 60 euro per maand.

Talis, actief in Nijmegen en Wijchen, bezit ruim 14.500 woningen. Daarvoor sociale woningbouw. Voor veel huurders valt het niet mee om rond te komen. Het is elke maand een grote opgave, merkt de corporatie. Om te voorkomen dat deze groep in financiële moeilijkheden komt, nam Talis maatregelen.

## Behoud van huurtoeslag

In 2014 beperkte de woningcorporatie de huur van nieuwbouwwoningen tot gemiddeld 600 euro per maand voor de laagste inkomers. De eerste 43 woningen zijn opgeleverd.

In juli verlaagt Talis de huur voor bestaande sociale huurwoningen tot maximaal 618,24 euro. Deze huurprijs is niet willekeurig gekozen. Met dit bedrag behouden de meeste huurders het recht op maximale huurtoeslag.

Manager Claudia van der Wel: 'Met ingang van 1 juli voeren we onze jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging door. Die varieert van 2,5 tot 5 procent, tot de

## • 'Aanpak wanbetalers succes'

# Aanval op huurschuld

Geen pardon voor huurders met betaalachterstand. Corporatie Talis zet na maand al de deurwaarder in.

door Rob Jaspers

NIJMEGEN/WIJCHEN. Zero tolerance. Dat is sinds een jaar het uitgangspunt van corporatie Talis bij het aanpakken van huurachterstanden. „En die harde aanpak is succesvol en breiden we uit”, zegt bestuurder Walter Hamers. Het aantal wanbetalers is in een jaar met driehonderd gezakt. Begin 2015 telde Talis 1.044 wanbetalers met een gemiddelde schuld van ruim 900 euro.

Wie de huur niet tijdig betaalt, kan er sinds vorig jaar op rekenen dat binnen enkele dagen een aanmaning volgt. Daarna worden de huurders gebeld. Blijft betaling uit, dan volgt een tweede herinnering en gaat een wijkbeheerder langs. Heeft Talis na een maand nog de huur niet binnen, dan komt de deurwaarder in actie. In

huurschulden is Talis ook een proef gestart met budgetcoaching voor huurders die hun financiën niet op orde krijgen. De eerste resultaten zijn meer dan bemoedigend, zegt bestuurder Walter Hamers.

Talis startte vorig jaar met de begeleiding van 25 huurders. Dit voorjaar zijn er 50 bijgekomen. Talis, de grootste sociale verhuurder in deze regio (15.000 huizen in Nijmegen en Wijchen), schrok in 2013 voor het eerst flink van de oplopende huurschuld. In dat jaar moest Talis een huurachterstand van ruim 2,1 miljoen euro noteren. In 2012 ging het om 1,7 miljoen. Talis constateerde dat met name huurders in de (middel) dure huurwoningen achterstanden opliepen. In 2014 zakte de huurachterstand door de nieuwe acties naar 1,2 miljoen euro.

## • Alleen bij Portaal nog stijging

# Minder huurders met schuld

Nijmeegse woningcorporaties gaan sneller achter wanbetalers aan. Het aantal huurders met schuld loopt terug.

door Jorg Leijten

NIJMEGEN. Een intensievere aanpak van huurschulden lijkt te loven voor de Nijmeegse woningcorporaties. De gemiddelde betalingsachterstand van wanbetalers bij Talis en Standvast Wonen laat een dalend verloop zien. Bij Portaal stijgt de gemiddelde huurachterstand nog wel.

Alle drie de corporaties zagen afgelopen jaren het aantal huurders met huurschuld afnemen. Dat ging bij Talis (15.000 woningen) gepaard met een afnemende schuld bij huurders met een betaalachterstand: van gemiddeld circa 1.150 euro in 2013 naar 950 euro in 2014. Talis zet nu na een maand al een deurwaarder in om wanbetalers te dwingen alsnog de rekening te voldoen. Ook worden budgetcoaches ingezet: om huurders te helpen met hun financiën (zie kader).

Standvast Wonen (10.000 woningen) zag de gemiddelde huurschuld in het afgelopen halfjaar dalen van 950 euro eind december 2014 naar 905 euro nu.

De enige corporatie waarbij de gemiddelde huurachterstand oploopt, is Portaal (11.600 wonin-

3

Drie corporaties zagen de afgelopen jaren het aantal huurders met huurschuld afnemen

gen). Hoewel het aantal huurders met een achterstand afnam van 1.555 eind 2013 tot 1.225 een jaar later, steeg de gemiddelde huurachterstand met 276 euro tot 1.032 euro. In een verklaring stelt Portaal dat als gevolg van het strenger toezicht op huurachterstanden 'de wat zwaardere gevallen overblijven'. Een oplossing zoeken voor hun probleem kost tijd, aldus een woordvoerder. „Huurschulden zijn vaak onderdeel van een groter geheel aan achterstanden. We gaan met allerlei partijen om tafel zitten. Al die tijd loopt de schuld op.”

Bij de corporaties nam het aantal personen dat uit de woning werd gezet toe. Die vertrokken huurders zorgden voor een hogere totale betaalachterstand. Bij Talis ging dat om een stijging van gemiddeld 2.612 naar 3.486 euro. Portaal kende een soortgelijke stijging: van 1.509 euro naar 2.303 euro. Bij Standvast Wonen ging het om 2.229 euro in 2014.

# Woongemeenschap gaat bouwen in Waalsprong

27 maart 2015 | Laatste update: 27 maart, 10:20

Reacties (7)



Bouwgrond voor Grote Boel. ©Manika Hofman

**NIJMEGEN** - In de Waalsprong is vrijdag de aftrap van een nieuw groot bouwproject voor een groep mensen met dezelfde wensen en interesses. Het gaat om de bouw van 40 sociale huurwoningen voor de woongemeenschap **Meergeneratie Woonproject Nijmegen (MWN)** in de buurt Vossenpels in Lent.

Ook worden hier nog 8 koopwoningen gebouwd.

Bekijk ook...

Nog te vroeg voor juichverhalen

Zelfbouwers

In dit deel van Lent biedt Nijmegen onder de naam **Plantje** veel ruimte aan zelfbouwers. Omdat de woonwoning

NIJMEGEN

# Volgende woongroep gaat bouwen in de Waalsprong

In de Waalsprong was gisteren de aftrap van een nieuw groot bouwproject voor een groep mensen met dezelfde wensen en interesses. Het gaat om de bouw van veertig sociale huurwoningen voor de woongemeenschap **Meergeneratie Woonproject Nijmegen (MWN)** in de buurt Vossenpels in Lent. Ook worden hier nog acht koopwoningen gebouwd. **Plantje** wonen staat centraal. In dit deel van Lent biedt Nijmegen onder de naam **Plantje**

Vlag veel ruimte aan zelfbouwers. Omdat de bewoners tot de doelgroep van corporatie Talis behoren, zit naast initiatiefnemer MWN Talis in dit project. Er komen studio's, eengezinswoningen en appartementen. Bijzonder zijn gemeenschappelijke voorzieningen als een huiskamer, activiteitenruimte, logeerkamers, wasruimte, stilteruimte, muziekruimte. Begin 2016 moeten de huurwoningen en gemeenschappelijke ruimten klaar zijn. MWN ligt bij lewan, het houten stroomwiel van een andere groep.

SOUD OORSTREEP

Vaste prijs voor mutatieonderhoud

# Meer verhuurbare dagen door slimmer onderhoud

Door Hans Fuchs

Woningcorporatie Talis gaat het mutatieonderhoud in een nieuwe jas. Met vier keten-aanemers kwam de corporatie tot een vaste prijs per mutatie en de afspraak dat die prijs ieder jaar 2% daalt. De doorlooptijd van het mutatieonderhoud werd gehalveerd. Talis-manager John Pijnappels: 'Der is op jaarbasis goed voor € 100.000 extra huurobrengsten.'



Lateral denken brengt soms veel in beweging. John Pijnappels deed het in 2008. Toen hij binnen Talis de vraag op tafel legde of het onderhoud niet veel handiger en slimmer kon. Een beetje tegen de stroom in. De bouwfaade eertijd was het veld. Het veld was de sector. Het veld was de sector. Het veld was de sector. Het veld was de sector. Het veld was de sector. Het veld was de sector. Het veld was de sector.

Wat is de vraag van de huurders? Beheerder en booyer samen in een opgedroogde woning met een lijstje met onderhoudsbehoeften. Het lijkt een eenvoudige vraag. Maar achter die eenvoudige vraag zit een complex proces van verandering. Het is een proces van verandering. Het is een proces van verandering. Het is een proces van verandering.

Uitgeverij van de algemene kosten en de risico's. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen.

De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen.

BONUS

Een derde afspraak in de samenwerkingsovereenkomst betreft een bemiddeling. De is volledig afhankelijk gemaakt van het voordeel van de bewoners. Na een mutatie vraagt Talis de nieuwe bewoner om een deel over het mutatieonderhoud. De bewoner drukt dan uit in een rapportage. Het is een rapportage. Het is een rapportage.



Talis willes leveren, partner wilen zijn, en dus ook een betere kwaliteit leveren. De aannemers zijn blij met hun gegarandeerde werkuren, die zijn zultig en waarzaam op de relatie met Talis.

VASTE PRIJS

Het ontwerp met de aannemers resulteerde vorig jaar in een samenwerkingsovereenkomst voor het mutatieonderhoud. Met dat in een aantal opmerkelijke afspraken. Met dat in een aantal opmerkelijke afspraken. Met dat in een aantal opmerkelijke afspraken.



DOELVOORSTEL

De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen. De huurders moeten dus tegenwoordig de huur betalen.

# Talis en Jacobs Beheersbaar Onderhoud tekenen voor Resultaat Gericht Samenwerken

9 nov. 2015 | Bouw | Bron: Jacobs Beheersbaar Onderhoud

Met Resultaat Gericht Samenwerken (RG5) zet woningcorporatie Talis een nieuwe stap voor goed woningonderhoud tegen beheersbare, lagere kosten. Op 6 oktober heeft Talis met vier aannemers uit de regio een raamovereenkomst getekend voor de aanpak van het planmatig onderhoud.



De vier bedrijven waarmee Talis overeenkomsten is aangegaan zijn: Hagernans Vastgoedonderhoud, Ariens Partner in Vastgoedonderhoud, Burghouts en Jacobs Beheersbaar Onderhoud. In januari zijn de corporatie en onderhoudsbedrijven gezamenlijk gestart met het opstellen van prestatieafspraken over het planmatig onderhoud, waarbij de kwaliteitseisen en prijzen vooraf vastleggen. De aannemer schrijft samen met Talis het meest optimale scenario voor de komende vijfentwintig jaar en krijgt vervolgens de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar. Bij goed functioneren en het leveren van de gevraagde kwaliteit krijgt de aannemer weer opdracht voor de volgende cyclus. Zo blijft Talis aan het roer en maakt zij optimaal gebruik van de kennis en expertise van de aannemer. Met de ondertekening op 6 oktober is de samenwerking officieel bekrachtigd.

# Talis helpt tachtig huurders

02 juli 2015 | Laatste update: 02 juli, 15:21

**NIJMEGEN** - Wooncorporatie Talis in Nijmegen heeft het afgelopen jaar tachtig huurders geholpen om grip te krijgen op hun huishoudboekje. Het project 'budgetcoaching' is bedoeld voor huurders met een huurachterstand. Door meer financieel inzicht en vaardigheden wordt de zelfredzaamheid vergroot. Daarnaast heeft het wegnemen van financiële druk meestal een positief effect op de gezondheid van mensen. Talis verwacht dat budgetcoaching een duurzame bijdrage levert aan het voorkomen van huurschulden en huisuitzettingen. Een belangrijke maatregel die de corporatie onlangs heeft genomen is het verlagen van de maximale huur voor de lagere inkomensgroepen naar 618 euro per maand per 1 juli. Ook grootonderhoud, zoals isolerende maatregelen, zorgt voor een lagere energierekening.





# Flats met asbest gaan op de schop

door Saskia Wassenaar

**NIJMEGEN.** Tien flatgebouwen met in totaal 240 woningen van woningbouwvereniging Talis in de Nijmeegse wijk Hatert gaan op de schop. In de balkonplaten aan de buitenkant van de flatwoningen is asbest verwerkt en dat wordt met een opgeruimd.

Het gaat om asbest van het minder gevaarlijke soort, zegt projectmanager Sietsje Jager van Talis. „Het is geen bruin asbest.“ Het asbest is verwerkt in de platen onder het raam aan de balkonkant

voordeel voor de huurders. Het dak en de keldervloer worden geïsoleerd en we plaatsen hoog isolerend glas.”

Ook worden de keukens, het toilet en de badkamer vervangen. Het balkon wordt groter gemaakt, volgens Jager een grote wens van veel huurders. De entrees van de flatgebouwen worden verfraaid en de buitengevels krijgen een andere, lichtgrijze kleur. Een brandveilige voordeur en rookmelders moeten de flats veiliger maken.

Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd, van half oktober tot naar verwachting eind 2016. De bewo-

# Waaibewoners Wijchen nog in noodopvang na overstroming

29 september 2015 | Laatste update: 29 september, 21:47

2 REAGEREN



1 van 2 De Waaij in Wijchen. Foto: DG

**WIJCHEN** - Meer dan de helft van de 13 beganegrondwoningen in Talisgebouw De Waaij aan de Klapstraat in Wijchen is nog onbewoonbaar.

“De maand september was zeer nat”

De appartementen liepen door een hoosbui in de nacht van 30 augustus onder water. De overstroming dwong bewoners tijdelijk te verhuizen.

### Droog

Volgens verhuurder Talis zijn 6 woningen inmiddels droog. “De maand september was zeer nat. Daardoor duurt het drogen langer. De voorzichtige verwachting is dat in de loop van volgende week de meeste bewoners weer in hun woning kunnen” verklaart de verhuurder.

Bekijk ook...

# Hond doodziek door schimmelinfectie na renovatie flat

06 augustus 2015 | Laatste update: 06 augustus, 06:49

1 REACTIES (1)



Ricardo Pantouw met zijn zieke hond Bailey, OGER

**NIJMEGEN** - Hond Bailey van Nijmegenaar Lewis (23) is doodziek. Het dier heeft ernstige schimmelinfectie. Daaraan lijdt de hond al maanden lang in de ho Klarenstraat in de Nijmeegse wijk Neerbr



Mike Hermans (met petje) en zijn vrienden Ruben (links) en Giovanni staan weer op het Europaplein in Wijchen. Mike hielp in de nacht ervoor een hoogbejaarde vrouw uit een brandend hoekappartement. Foto: Eveline van Ek

# 19-jarige Mike: ‘Het mag geen naam hebben, ik deed mijn plicht’

vervolg van pagina 7

Een paar uur na de reddingsactie in het door brand getroffen seniorencomplex in Wijchen, klinkt de

hij en Ruben als een razende langs de andere voordeuren. „Omdat niemand reageerde op ons roepen, hebben we met ellebogen ruitjes ingerikt en zijn we naar

via een muurtje naar de eerste verdieping en is het brandende huis in gelopen. „Eerst kon ik de vrouw niet vinden door alle rook, totdat ik iets op mijn arm voelde,“

rote brand in Wijchen zijn in op maandag 14 september gered. De bejaarde betement waar Ook een 19-jarige vrouw uit tement redde, gebracht.

plekke door nagekeken. nten. Een be tijdstip nog gegaan.

ters van de elf ten zijn met

De oorzaak oekwoning is technisch dersch apparaat’, gisteravond.

Hermans was avondje stappen met vrienden. De jongens op straat zagen om kwart voor vijf dat vlammen naar buiten sloegen. Hermans is het complex ingerend om bewoners te waarschuwen. Daar trof hij op de galerij een bewoner in ademnood. Zijn vrouw was binnen. De jonge Wijchenaar hielp haar in half bewusteloze toestand naar buiten. Met een vriend en agenten heeft de jongeman vervolgens andere bewoners gewaarschuwd. Wanneer die niet wakker werden, tikten ze ruiten in

om naar binnen te kunnen en de bewoners te wekken.

Nadat ze eerst in de buurt werden opgevangen, zijn de bewoners met busjes overgebracht naar een hotel-restaurant in de buurt. Stichting Salvage heeft hier slachtofferhulp verleend. In de loop van de dag konden bewoners van de meeste appartementen weer terug. Drie van de twaalf appartementen zijn nog onbewoonbaar door brand- en waterschade.

De politie en gemeente geven vanwege privacy geen details prijs over identiteit en de ernst van de verwondingen van de hoogbejaarde slachtoffers. De 19-jarige redder in nood kon snel na behande-

ling het ziekenhuis weer verlaten. Het is de tweede brand in korte tijd in de regio Nijmegen in een seniorencomplex. In februari was groot alarm in Nijmegen bij een brand in een flat met 71 appartementen. Na de brand overleden vier van de oudere bewoners. Verhuurder Talis van het complex in Wijchen kon gisteren niet zeggen hoe de brandveiligheid is geregeld in het pand (opgeleverd in 1993) aan het Europaplein in Wijchen. De twaalf appartementen liggen boven een winkelstrip met daarin een dierenwinkel. Brandweerlieden hebben de deur hiervan geforceerd. De dieren in de winkel bleken in orde.



En enorme rookontwikkeling bij de brand in de seniorenwoningen boven winkels in het centrum van Wijchen. foto ANP



# Nog steeds klachten over slepende renovatie van flat

NIJMEGEN

Bewoners nemen een advocaat in de hand vanwege de onveilige situatie. Corporatie Talis is verbaasd over de diverse klachten.

DOOR JASPER VAN GRULITHOUSEN EN JUDITH SCHULTEVAAR

Een deel van de bewoners van de flat Schuyjlenburch in de Nijmeegse wijk Meijhorst is nog steeds ontevreden over de renovatie van hun woningen door woningcorporatie Talis. Ze zeggen na al meer dan een jaar ernstige overlast te ondervinden van het werk dat eigenlijk een half jaar zou duren.

Verscheidende bewoners klagen over de duur, geluidsoverlast, schade, slechte communicatie, bereikbaarheid van hun woning, onveilige situaties en ander ongemak. Zo is het balkon van Eugène Schimmellekerel vanaf de zomer van 2014 verdoofd terrein voor zijn kleinslochter. Een deel van de balustrade is vastgezet met houten latten.

## 6.2 Bijeenkomsten en open dagen

Talis vindt het belangrijk om huurders, samenwerkingspartners en derden te betrekken bij het werk en de keuzes die we maken, en met hen hierover direct in gesprek te zijn. We zijn daarom bij verschillende evenementen/bijeenkomsten aanwezig geweest. De meeste organiseerden we zelf. Aan andere namen we deel. Een aantal bijeenkomsten staat hier genoemd.

### *Woonmanifestatie Grote Boel, Nijmegen-Noord, 7 februari*

Tijdens de woonmanifestatie konden belangstellenden kennis maken met het wonen in Grote Boel in Oosterhout. Talis presenteerde hier haar eerste 43 huurwoningen.

### *Informatieavonden PÉGÉ-woningen, Wijchen, 10 en 11 maart*

Bewoners van de 419 PÉGÉ-woningen in de wijken Heilige Stoel, Homberg en Kraaijenberg werden geïnformeerd over het groot onderhoud dat Talis de aankomende tweeënehalf jaar gaat uitvoeren. Tijdens de informatieavond konden bewoners op plattegronden de sterke en zwakke punten van hun woning en hun wensen op dit gebied aangeven. Deze punten zijn meegenomen in de aanbesteding.

### *Bewonersprojectgroepen ontmoeten elkaar, Nijmegen, 19 maart*

Bij grootonderhoudsprojecten werkt Talis altijd in overleg met bewonersprojectgroepen. Bij het groot onderhoud aan het Rentmeestercomplex ging de betreffende bewonersprojectgroep in gesprek met die van de Meijhorst en Weezenhof om van elkaar te leren. De kern van het advies was vooral met elkaar in gesprek te blijven.

### *Start bouw MWN, Nijmegen-Noord, 27 maart*

Talis realiseert hier, in nauwe samenwerking met de initiatiefnemer MWN (Meergeneratie Woonproject Nijmegen), veertig woningen en een aantal gemeenschappelijke ruimtes. De vier pijlers van MWN staan hierin centraal: ecologisch en duurzaam bouwen, stilte en bezinning, gemeenschapswonen en het wonen met meer generaties.

### *Informatieavond groot onderhoud Hatert, Nijmegen, 1 april*

Het projectteam van Talis informeerde de huurders over de werkzaamheden aan de 240 portiekflats. Bewoners konden aangeven welke werkzaamheden zij belangrijk vinden. Deze zijn meegenomen op de aanbesteding, die plaatsvond via design & build.

### *Woonbeurs, Nijmegen, 4 april*

De gemeente Nijmegen organiseert jaarlijks een woonbeurs voor mensen die een huur- of koopwoning zoeken. Talis was met een stand aanwezig om bezoekers te informeren over haar sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en koopwoningen.

### *Oplevering Tuin van Woezik, Wijchen, 16 april*

Met de feestelijke oplevering van de laatste woningen, die in een recordtempo van drie maanden zijn gebouwd, ronden Talis haar werkzaamheden in de Tuin van Woezik in Wijchen af. In totaal heeft Talis hier 37 appartementen en 27 eengezinswoningen gerealiseerd.

*Informatieavond groot onderhoud Aubadestraat, Nijmegen, 28 mei*

De Aubadestraat is één van de drie flats in Neerbosch-Oost waar Talis de aankomende twee jaar aan het werk gaat. De Symfoniestraat en Nocturnestraat volgen.

*Afronding Opgerommeld in De Voorstenkamp, Nijmegen, 5 juli*

Feestelijke afsluiting voor buurtbewoners van project Opgerommeld, een gezamenlijk project van van Talis, Portaal, Standvast Wonen, de bewonersgroep De Voorstenkamp, gemeente Nijmegen, politie en Tandem Welzijn. Het doel van dit project was om bewoners te betrekken bij een schone, hele en veilige buurt. Na een opknappingsronde in de wijk zijn de bewoners nu zelf weer aan zet.

*Informatieavond Kolpingbuurt, Nijmegen, 15 juli*

Tijdens deze avond is het plan voor de vernieuwde wijk gepresenteerd aan de bewoners van de 241 woningen in de Kolping. Het plan, opgesteld samen met de klankbordgroep, is een combinatie van sloop/nieuwbouw en intensief groot onderhoud.

*Dag van het huren, Wijchen, 12 september*

In Wijchen deed Talis mee aan de landelijke Dag van het huren. De bewonerscommissie en activiteitencommissie van de Lingert lieten met plezier zien aan geïnteresseerde Wijchenaren hoe zij wonen en wat ze allemaal organiseren voor de bewoners.

*Informatieavond omwonenden tweede fase woonservicegebied, Wijchen-Noord, 14 oktober*

Omwonenden werden geïnformeerd over de bouw van twee nieuwe woon-zorgcomplexen in samenwerking met ZZG zorggroep. In totaal bouwt Talis in deze fase 74 appartementen, waarvan het grootste deel verhuurd wordt aan mensen met een zorgbehoefte. In een van de gebouwen komt ook een gezondheidscentrum met onder andere een huisartsenpraktijk en apotheek.

*Waa sprong woonbeurs, Nijmegen, 14 november*

Diverse ontwikkelaars en bouwers presenteerden hun aanbod in de Waa sprong op deze beurs. Voor Talis zijn dit de eengezinswoningen van de tweede fase Grote Boel, De Stelt en de appartementen op het eiland van Laauwik.

*Bewonersavond PÉGÉ-woningen, Wijchen, 17 november*

De bewoners van ruim honderd PÉGÉ-woningen werden op deze avond op de hoogte gebracht van de keuze waar Talis voor staat: groot onderhoud of sloop/nieuwbouw. Deze avond is verteld hoe de plannen verder onderzocht en uitgewerkt worden en hoe bewoners hierbij worden betrokken.

*Oplevering groot onderhoud Rentmeestercomplex, Nijmegen, 14 december*

Op een officiële manier is het grootonderhoudsproject aan de 246 appartementen afgesloten. De gebouwen hebben een geheel nieuwe uitstraling gekregen en zijn nu energiezuiniger, comfortabeler en veiliger.

# 7

## Verlag raad van toezicht

De raad van toezicht heeft zich in 2015 over veel onderwerpen gebogen. Naast de jaarlijks terugkerende overlegzaken als jaarverslag, managementrapportages, investeringsbesluiten nieuwbouw en groot onderhoud en begroting, waren bijzondere onderwerpen van aandacht het huurbeleid 2015 van Talis en de invoering van de nieuwe Woningwet en de gevolgen daarvan.

### 7.1 Samenstelling

Eind 2015 bestond de raad van toezicht uit vijf leden. De eerste vierjaarstermijn van de heer Hooge Venterink liep op 30 april af. Hij heeft zich om redenen van persoonlijke aard niet beschikbaar gesteld voor herbenoeming. De daardoor ontstane vacature in de raad is per 1 juni ingevuld door de benoeming van de heer Van Duren.

Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht waarborgt de onafhankelijkheid van de raad. Het voorziet in de procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen voor de woningcorporatie Talis en/of leden van de raad. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2015. De raad van toezicht houdt zich aan de integriteitcode van Talis.

De raad van toezicht bestond in 2015 uit de volgende leden:

*/ Mevrouw E. van der Bijl – voorzitter*

Leeftijd 61 jaar. Functie: eigenaar van Trait d'Union, bureau voor training en advies. Relevante nevenfuncties: voorzitter raad van toezicht van Woonzorg-concern IJsselheem en lid van de raad van toezicht van de RIBW Arnhem & Veluwe Vallei. De eerste vierjaarstermijn van mevrouw Van der Bijl liep op 30 april 2015 af. Zij is per 1 mei herkozen als lid van de raad van toezicht voor een tweede periode van vier jaar die loopt tot 1 mei 2019.

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

Leeftijd 52 jaar. Functie: sinds september 2015 is mevrouw Ulenaers bestuurder van Scholengroep Rijk van Nijmegen. Daarvoor was zij rector van het Kandinsky College Nijmegen. Mevrouw Ulenaers is benoemd op 1 december 2012 en treedt af op 1 december 2016. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2020. Zij bekleedt één van de twee huurderszetels.

/ *De heer drs. S.M. Quint MCD – lid*

Leeftijd 44 jaar. Functie: adjunct-directeur Stichting deltaWonen te Zwolle. De heer Quint is benoemd op 1 juli 2008 en herbenoemd per 1 juli 2012. Hij treedt af op 30 juni 2016 als gevolg van het einde van de tweede termijn en komt niet in aanmerking voor herbenoeming.

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

Leeftijd 48 jaar. Functie: dijkgraaf Waterschap Rivierenland. Relevante nevenfuncties: voorzitter GR Aquon, voorzitter raad van toezicht Stichting Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie, voorzitter raad van toezicht Slot Loevestein, lid commissie Toezicht van Centrum voor Veilig Wonen in verband met de gasbevingen in Groningen, bestuurslid POP-productiehuis ON, lid raad van toezicht Saxion Hogeschool. De heer Bleker is benoemd op 1 december 2010 en herbenoemd per 1 december 2014. Hij treedt af op 30 november 2018 als gevolg van het einde van de tweede termijn en komt niet in aanmerking voor herbenoeming.

/ *De heer drs. J.V.C.T. van Duren – lid*

Leeftijd 46 jaar. Functie: financieel manager bij de Sint Maartenskliniek in Nijmegen. Relevante nevenfuncties: lid raad van toezicht bij scholengroep Over en Midden Betuwe, lid raad van toezicht bij welzijnsorganisatie STUW/SWG. De heer Van Duren is benoemd per 28 mei 2015 en treedt af op 31 mei 2019. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2023. Het traject van werving en benoeming van de heer Van Duren is gebeurd conform de vastgestelde werving & selectieprocedure voor leden van de raad van toezicht.

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

Leeftijd 55 jaar. Functie: consultant, adviseur in financieel management, strategievraagstukken, financieringen, herstructurering en aan- en verkoop van bedrijven. De heer Hooge Venterink is benoemd per 1 mei 2011 en is afgetreden op 30 april 2015. Vanwege persoonlijke redenen heeft de heer Hooge Venterink gekozen om geen tweede termijn in te gaan.

## 7.2 Vergaderingen

In 2015 heeft de raad van toezicht vijf keer regulier vergaderd. Niet bij alle vergaderingen waren de raad van toezicht, bestuur en/of controller voltallig aanwezig (zie onderstaand overzicht).

Raad van toezicht 5 maart 2015	Afwezig m.k. de heer Hooge Venterink (lid)
Raad van toezicht 23 april 2015	Afwezig: -
Raad van toezicht 28 mei 2015	Afwezig: -
Raad van toezicht 27 oktober 2015	Afwezig m.k. de heer Reuser (controller)
Raad van toezicht 26 november 2015	Afwezig: -

In 2015 heeft de raad van toezicht onder andere aan de volgende onderwerpen goedkeuring verleend dan wel de volgende besluiten genomen:

- / niet repareren van het pensioengat dat is ontstaan als gevolg van de lagere werkgeversbijdrage;
- / niet verhogen van de vergoeding voor de leden van de raad van toezicht en de huidige vergoeding conform het voorstel van de VTW te handhaven;
- / goedkeuring van het Treasurystatuut;

- / goedkeuring aan het Mandaat 2015 uit het Treasury Jaarplan;
- / mandaat te geven aan de visitatieselectiecommissie voor de keuze van een visitatiebureau;
- / goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2014;
- / goedkeuring aan de door de minister goedgekeurde statuten;
- / goedkeuring aan het extra mandaat van de raad van bestuur als gevolg van het nieuwe huurbeleid voor de resterende periode van 2015;
- / mandatering besluit aanschaf leaseauto's voor de raad van bestuur aan remuneratiecommissie;
- / benoeming de heer J. van Duren als lid van de raad van toezicht en voorzitter auditcommissie met ingang van 1 juni 2015;
- / herbenoeming van mevrouw E. van der Bijl voor een tweede periode;
- / besluit tot aanpassing van het reglement werkwijze raad van toezicht voor de remuneratiecommissie zodat deze commissie in mandaat afspraken kan maken met de raad van bestuur over de arbeidsvoorwaarden;
- / goedkeuring waarderingsprotocol;
- / goedkeuring statuten Stichting Talis;
- / goedkeuring Reglement Werkwijze Raad van Toezicht;
- / goedkeuring bestuursreglement;
- / goedkeuring investeringsstatuut;
- / goedkeuring begroting 2016;
- / goedkeuring investeringsstatuut;
- / goedkeuring investeringsbesluit Rentmeestercomplex;
- / goedkeuring investeringsbesluit De Stelt;
- / goedkeuring investeringsbesluit Eiland van Laauwik;
- / goedkeuring investeringsbesluit Neerbosch hoogbouw;
- / goedkeuring grondaankoop Grote Boel fase 2.

Verder heeft de raad van toezicht kennis genomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2014 en de managementletter van de accountant.

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

- / Aedes benchmark en Aedes rapportage 'Corporatie in perspectief';
- / projectenscan Fakton;
- / prognosekracht en risico's;
- / Talis 'Visie op de gezonde samenleving';
- / heroriëntatie leefbaarheid;
- / ambities strategisch vastgoedbeleid;
- / notitie Inkoop;
- / huurbeleid, waaronder huurverlaging 2015;
- / bod aan de gemeente Nijmegen en aan de gemeente Wijchen;
- / planning- & controlcyclus;
- / Driekamermodel, overwaarde en maatschappelijke rol woningcorporatie;
- / décharge Weezenhof;
- / vooruitblik jaarplan 2016;
- / evaluatie van de accountant;
- / rapport PWC n.a.v. de interim controle.

## **Projectendag**

In 2014 is door het bestuur in overleg met de raad de zogenaamde 'Projectendag raad van toezicht' ingevoerd. In de nieuwe werkwijze wordt de raad vroegtijdig geïnformeerd over grote projecten inclusief het inzicht in de financiële consequenties op basis van realistische kostenramingen en in de mate waarin de projecten al dan niet voldoen aan de rendementseisen. Deze werkwijze leidt tot verbetering van de besluitvorming binnen Talis en de raad van toezicht. In 2015 zijn er twee projectendagen geweest. Op 12 juni zijn de voorgenomen grootonderhoudsprojecten gepresenteerd en op 6 november heeft de projectendag Waalsprong plaatsgevonden, speciaal gericht op gerealiseerde en voorgenomen nieuwbouwprojecten in de Waalsprong.

## **7.3 Kerncommissies**

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

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

- / de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- / de financiële informatievoorziening aan de raad van toezicht en derden door Talis;
- / naleving van aanbeveling en opvolging van opmerkingen van de externe accountant;
- / de relatie met de externe accountant;
- / treasuryactiviteiten;
- / informatie- en communicatietechnologie en toepassing daarvan bij Talis.

De auditcommissie bestond tot 30 april uit de heer H. Hooge Venterink (voorzitter) en de heer S.M. Quint. In de periode tussen 30 april en 1 juni was de heer Hooge Venterink beschikbaar voor advies. Na het aftreden van de heer Hooge Venterink uit de raad van toezicht is vanaf 1 juni in zijn plaats benoemd de heer J.V.C.T. van Duren, tevens in de rol van voorzitter. De heer Quint is lid gebleven van de auditcommissie. De commissie beschikt met hen over voldoende financiële expertise. De commissie is zeven keer bijeen geweest (op 26 februari – 8 april – 13 mei – 9 juni – 22 september – 7 oktober – 16 november) en heeft de raad van toezicht onder andere geadviseerd over (naast de hierboven genoemde onderwerpen):

- / treasuryjaarplan en wijziging treasurystatuut (toevoeging beleggingsstatuut);
- / waarderingsprotocol;
- / huurbeleid;
- / jaarrekening 2014;
- / audit ICT door de accountant;
- / accountantsverslag;
- / investeringsstatuut;
- / investeringsbesluiten vastgoedprojecten;
- / managementrapportages, begroting, jaarplan.

De belangrijkste taak van de remuneratiecommissie is het doen van voorstellen over het bezoldigingsbeleid aangaande het bestuur, het houden van een jaarlijks functioneringsgesprek met het bestuur en het opmaken van een beoordelingsrapport van het bestuur waarin tenminste is opgeno-



men een evaluatie van de prestaties van het afgelopen jaar en de doelstellingen voor het komende jaar. De commissie brengt hierover aan de raad van toezicht verslag uit. De leden van de remuneratiecommissie zijn mevrouw E. van der Bijl en mevrouw Y. Ulenaers. Mevrouw E. van der Bijl is als voorzitter van de raad van toezicht ook voorzitter van de remuneratiecommissie. Volgens artikel 3.29 van de Governancecode 2015 is dit in beginsel niet wenselijk. Naar aanleiding van dit artikel vindt overleg plaats in de raad van toezicht en wordt bekeken of het wenselijk is deze situatie te wijzigen.

In 2015 heeft de remuneratiecommissie de jaargesprekken met de leden van de raad van bestuur gevoerd.

## 7.4 Werkwijze

De werkwijze van de raad van toezicht is vastgelegd in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht. Het reglement uit 2008 is in 2014 integraal geactualiseerd. In 2015 is het reglement aangepast voor de remuneratiecommissie zodat deze commissie in mandaat afspraken kan maken over de arbeidsvoorwaarden van de raad van bestuur.

Het reglement noemt als belangrijkste taken:

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

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

Onder wettelijk kader wordt verstaan:

- / de nieuwe Woningwet-voorschriften;
- / de rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit Wonen, het ministerie en de accountantscontrole.

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

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

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

## 7.5 Zelfevaluatie

De raad van toezicht moet één keer per twee jaar onder externe begeleiding haar eigen functioneren evalueren. Deze evaluatie heeft in 2014 plaatsgevonden. In 2015 heeft de raad deze evaluatie zonder externe begeleiding gedaan.

De raad van toezicht heeft op basis van de zelfevaluatie afgesproken dat zij na iedere vergadering reflecteert op haar functioneren tijdens de vergadering. Deze reflectie vond aanvankelijk plaats in afwezigheid van de raad van bestuur. Vanaf september 2015 vindt de reflectie plaats gezamenlijk met de raad van bestuur.

## 7.6 Deskundigheidsbevordering

Alle leden van de raad van toezicht hebben in 2015 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd.

*Mevrouw E. van der Bijl*

- / VTW-masterclass 'Asset management en integrale vastgoedsturing' (3 maart);
- / VTW-masterclass 'Goed voorzitterschap – goed leiderschap' (5 oktober)
- / 17 PE-punten

*Mevrouw drs. Y.S. Ulenaers*

- / Masterclass 'Besturen met open blik', corporate governance/goed bestuur, docent: Mijntje Lückerath-Rovers
- / 1 PE-punt

*De heer ir. R.W. Bleker*

- / Chamber 3 Programma 'Hemingway Professional Governance' (2015)
- / De instelling start een procedure om alsnog PE-punten te kunnen toekennen.

*De heer drs. S.M. Quint*

- / Finance Idea Academy 'Kennissessie Woningwet RvC leden' (19 juni)
- / VTW-masterclass 'Corporate governance en de rol van de RvC' (8 oktober)
- / Ernst & Young Accountants LLP 'Implementatiesessie Governancecode Woningcorporaties' (9 oktober)
- / Companen-masterclass 'Werking van de woningmarkt-onderbouwing van het portefeuillebeleid' (27 november)
- / 14 PE-punten

*De heer drs. J.V.C.T. van Duren, RC*

- / Inwerkprogramma Talis (15 juli + 13 november)
- / In zijn hoedanigheid als lid van de raad van toezicht van Talis heeft de heer Van Duren sinds zijn aantreden medio 2015 nog geen PE-punten vergaard.

## 7.7 Integriteit

Talis beschikt over een integriteitscode. Hierin is vastgelegd wat van elkaar kan worden verlangd en waarop men door elkaar kan worden aangesproken. Ook voor klanten, belanghebbenden en leveranciers maakt deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. De raad van toezicht stelt vast dat het toezicht in 2015 is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden, waarbij de eigen onafhankelijkheid steeds gewaarborgd is. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van belangenverstrengeling tussen (leden van) de raad van toezicht en Talis.

## 7.8 Relatie met de huurders

Een delegatie van de raad van toezicht heeft twee bijeenkomsten bijgewoond met het huurdersplatform Accio (op 2 april en 5 november).

Tijdens deze onderwerpen is onder andere gesproken over:

- / huurbeleid;
- / ontwikkelingen in de sector algemeen;
- / verwachtingen en ervaringen ten aanzien van het driehoeksoverleg tussen Accio, raad van toezicht en raad van bestuur;
- / procedure herbenoeming leden raad van toezicht;
- / bod aan de gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen.

Tijdens de laatste bijeenkomst is de status van Accio in relatie tot de nieuwe Woningwet uitgebreid besproken naar aanleiding van de reactie van de Autoriteit Woningcorporaties waarin wordt gesteld dat Accio niet aan de eisen van de wet voldoet. De gesprekken hierover zijn in 2015 nog niet afgerond.

## 7.9 Relatie met de externe accountant

Volgens de nieuwe Governancecode mogen corporaties niet langer dan acht jaar gebruik maken van dezelfde accountantsorganisatie om de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen. De bepaling geldt in beginsel vanaf verslagjaar 2016. Talis maakt al langer dan acht jaar gebruik van de diensten van dezelfde accountantsorganisatie (PWC). De huidige accountant tekent de controleverklaringen vanaf verslagjaar 2011. De huidige eisen uit de Governancecode geven aan dat Talis in 2016 een nieuwe accountantsorganisatie moet benoemen. Talis wil echter gebruik maken van de overgangsregeling om de benoemingstermijn van de nieuwe accountantsorganisatie met een jaar te verlengen. De reden hiervoor zijn de drukke werkzaamheden die voortvloeien uit de implementatie van de nieuwe Woningwet in 2015. Met de nieuwe Woningwet komt ook de vervroeging van het jaarverslaggevingstraject aan de orde. Zowel de jaarrekening als de dVi 2016 moeten worden ingeleverd voor 1 mei 2017. Samen met PWC is Talis druk doende om het afsluitingsproces te dynamiseren om dit voor elkaar te krijgen. Talis wil dit samen met PWC afronden waarna er in 2017 een nieuwe situatie ontstaat waarin de nieuwe accountant meer ruimte krijgt om de juiste afwegingen te maken.

## 7.10 Honorering

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

De honorering van de leden van de raad van toezicht past binnen deze regeling. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de leden van de raad van toezicht opgenomen. De raad van toezicht heeft geen eigen budget, zodat eventuele uitgaven onderdeel uitmaken van de reguliere begroting van Talis. De raad van toezicht acht de hoogte van de vergoedingen in overeenstemming met het maatschappelijke belang van adequaat en professioneel toezicht op een corporatie van deze omvang.

# 8

## Financieel beleid en beheer

Een aantal externe en interne ontwikkelingen heeft de afgelopen jaren een belangrijke invloed gehad op de financiële resultaten van Talis. De (voorgenomen) maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de stijgende gemeentelijke lasten zijn externe factoren en niet beïnvloedbaar. De rentetarieven op de kapitaalmarkt zijn de laatste jaren gunstig geweest. In lijn met de kerntaak zet Talis zich in voor betaalbaarheid aan de primaire doelgroep door de huren te verlagen. Verder is ingezet op een efficiëncyslag om te komen tot een besparing op de beheerlasten.

De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de financiële resultaten uit de begroting 2016 en de meerjarenprognose is dat de financiële positie van Talis gezond is. De financiële ratio's blijven binnen de normen die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald om in aanmerking te blijven komen voor borging. Financiële continuïteit is van belang om de 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.

### 8.1 Bedrijfsresultaat

Talis sluit het boekjaar 2015 af met een positief jaarresultaat van € 103,8 miljoen (2014 positief € 98,0 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2015	Begroting 2015	Jaarrekening 2014
Bedrijfsopbrengsten	96.094	98.148	93.466
Bedrijfslasten	-72.628	-93.796	-60.800
<i>Bedrijfsresultaat</i>	23.466	4.352	32.666
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	98.005	24.879	78.222
Financiële baten en lasten	-15.454	-16.081	-15.919
<i>Jaarresultaat voor belastingen</i>	106.017	13.150	94.696
Belastingen	-2.181	-	3.065
Resultaat deelnemingen	-	-	-3
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	<b>103.836</b>	<b>13.150</b>	<b>98.031</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 woningverkoop, de onrendabele investeringen en de effecten voor de vennootschapsbelasting. 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 € 28,5 miljoen (2014: € 17,0 miljoen batig), zie onderstaande tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2015	Jaarrekening 2014	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkoop)	95.352	91.733	3.619
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen)	-51.426	-58.768	7.342
Financiële baten en lasten	-15.454	-15.919	465
<b>Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering</b>	<b>28.472</b>	<b>17.046</b>	<b>11.426</b>

Het positieve verschil ad € 11,4 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2015 ten opzichte van 2014, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving	Realisatie 2015
Bedragen in € 1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)	t.o.v. 2014
Huuroopbrengsten (algemene huurverhoging en oplevering nieuwbouw)	+ 2.735
Extra personeelsinzet renovatieprojecten	+ 566
Overige effecten	+ 318
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>3.619</i>
Lagere onderhoudskosten	+ 7.310
Mutatie sectorspecifieke heffingen (verhuurderheffing en saneringssteun)	+ 1.739
Toename zakelijke lasten (belastingen en verzekeringen)	-598
Geen vrijval voorziening in 2015	-428
Overige effecten	-681
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>7.342</i>
Rente baten en lasten	+465
<b>Totaal</b>	<b>+11.426</b>

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2015 € 90,6 miljoen hoger uit. Het positieve resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door de positieve waarde mutatie van de vastgoedportefeuille. Deze mutatie is € 73 miljoen gunstiger ten opzichte van de begroting 2015 en verantwoord onder de post niet gerealiseerde waardeveranderingen.

## 8.2 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 leegwaarde ontwikkeling de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2015. Een aanpassing van 1% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van bijna € 93 miljoen in de waardering tot gevolg. Dit leidt tot andere uitkomsten ten aanzien van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2015 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 31/12/2015	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door exploiteren/uitponden)	+ 7,63% + 6,62%	-/- 1,00%	-22.076	-/- 1,55%
2	Exit yield (door exploiteren/uitponden)	+ 7,33% + 6,79%	+ 1,00%	-38.807	-/- 2,72%
3	Disconteringsvoet	+ 7,22%	+ 1,00%	-92.856	-/- 6,50%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 1,98%	-/- 1,00%	-45.114	-/- 3,16%
5	Huurverhoging boven inflatie			-12.423	-/- 0,87%
	- jaar 1	+ 1,00%	-/- 0,50%		
	- jaar 2	+ 1,00%	-/- 0,40%		
	- jaar 3	+ 1,00%	+ 0,00%		
	- vanaf jaar 4	+ 0,00%	+ 0,00%		
6	Verhuurderheffing	2018 e.v.: tarief 2017 i.c.m. geïndexeerde WOZ	+ 10,00%	-12.650	-/- 0,89%

## 8.3 Financieel meerjarenbeeld

In december 2015 is de begroting voor 2016 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2017 tot en met 2020. De opgave in nieuwbouw en het groot onderhoud blijft omvangrijk met ruim € 80 miljoen aan geplande investeringen in 2016. Ook zet de reeds ingezette efficiëncyslag op de beheerlasten zich door.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de begroting 2015 zijn het in dat jaar ingezette huurbeleid, de heroriëntatie bij leefbaarheid en de uitbreiding van de verkoopvijver met het niet-DAEB bezit. Dit resulteert in een mindere stijging van de huurinkomsten, lagere leefbaarheidsuitgaven en een toename van de opbrengsten uit woningverkoop.

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. Omdat veel effecten vanuit de nieuwe Woningwet ten tijde van het opstellen van de begroting nog uitwerking vereisten zijn de begroting en meerjarenprognose opgesteld op basis van de huidige wet- en regelgeving. De gevolgen van onderwerpen als passend toewijzen en de DAEB /niet-DAEB scheiding zijn daarmee nog niet verwerkt. Wel waardeert Talis al sinds enkele jaren op marktwaarde en dit vormt dan ook de basis van het opgestelde meerjarenbeeld.

In 2015 is gestart met het actualiseren van het strategisch vastgoedbeleid (SVB). De portefeuillestrategie en de vertaling daarvan naar complex strategieën zal in 2016 worden afgerond. De financiële gevolgen hiervan zijn daarom niet verwerkt in de begroting 2016 en meerjarenprognose.

In onze meerjarenprognose rekenen we met een oplopende prijsinflatie van 1,4% in 2016 naar 2,0% in 2020. De kostenindexen stijgen van 1,6% in 2016 naar 3,0% in 2020. Bij de verhoging van de huren is aangesloten bij het sociale huurakkoord en wordt tot en met 2017 rekening gehouden met een huursombenadering. Vanaf 2018 is voorzichtigheidshalve gerekend met inflatievolgend huurbeleid.

<b>Uitkomsten doorrekening (bedragen x € 1.000,-)</b>						
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Prognose</b>	<b>Prognose</b>	<b>Prognose</b>	<b>Prognose</b>
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Jaarresultaat	103.836	39.003	29.132	39.073	54.321	66.887
Eigen vermogen	1.057.668	988.558	1.018.067	1.057.519	1.112.158	1.177.413
Solvabiliteit*	67%	64%	63%	63%	64%	66%
Loan to value*	28%	32%	33%	33%	32%	30%
Interest dekkingsratio (ICR)**	2,03	2,21	2,06	2,05	2,11	2,05
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**	1,77	1,67	1,52	1,45	1,45	1,48
Operationele kasstromen	27.637	26.903	19.299	17.334	21.366	20.570
* 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.



## 8.4 Financiering en financieel sturingsmodel

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

### WSW beoordeling

Sinds 2014 hanteert het WSW een nieuw risicobeoordelingskader. Hierbij worden corporaties beoordeeld op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De kwalitatieve beoordeling van het WSW is gebaseerd op 24 vragen die inzicht geven in de aard, omvang en beheersing van bedrijfsrisico's. Een interne quickscan op deze vragen heeft geen bijzondere aandachtspunten opgeleverd. Het WSW zal de kwalitatieve beoordeling voor Talis in 2016 uitvoeren.

Bij de kwantitatieve beoordeling baseert het WSW zich op financiële ratio's waaraan corporaties moeten voldoen. Deze vijf ratio's staan in onderstaande tabel. De berekeningen zijn gebaseerd op prognosecijfers uit begroting 2016 en realisatiecijfers van de laatste drie verslagjaren. Talis voldoet op basis van de gehanteerde cijfers ruimschoots aan de gestelde normen.

Ratio's	Norm	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,0	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	> 1,0	1,8	1,7	1,5	1,5	1,5	1,5
LTV (Loan to Value)	< 75%	50%	50%	50%	50%	49%	46%
Solvabiliteit	> 20%	48%	47%	46%	46%	47%	49%
Dekkingsratio (Leningschuld/WOZ-waarde)	< 50%	20%	22%	23%	24%	23%	22%

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

De risicoclassificatie wordt verduidelijkt in onderstaand schema. Categorieën wit en zwart komen nauwelijks tot niet in aanmerking voor groei van de 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 behoefte heeft aan uitbreiding van de leningportefeuille is het voor Talis van belang om, gezien de omvang van de geborgde schuld (per ultimo 2015 circa € 411,5 miljoen) in de laagste risicoklasse te worden ingedeeld.

Op basis van bovenstaande uitkomsten uit de kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling lijkt het aannemelijk dat Talis in de laagste risicoklasse zal worden ingedeeld.

Om de financiële continuïteit te bewaken moeten investeringen conform het investeringsstatuut voldoen aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen.

## 8.5 Treasury

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

### *Treasurystatuut*

In dit statuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. In 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd.

### *Treasuryjaarplan*

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

Talis onderkent de mogelijkheden van het gebruik van financiële derivaten, echter het gebruik wordt beperkt tot payer swaps en rentecaps. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten dient uitsluitend te zijn gericht op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en gebeurt enkel na goedkeuring van de raad van toezicht. Voor het gebruik van rentederivaten gelden interne regels, vastgelegd in het treasurystatuut, en de vigerende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

### *Treasurycommissie*

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

### *Treasuryactiviteiten in 2015*

De omvang van de lening portefeuille is in 2015 toegenomen met € 16,7 miljoen. Ultimo december 2015 bedraagt de totale lening portefeuille van Talis circa € 424,0 miljoen. Ultimo 2014 bedroeg de totale omvang van de lening portefeuille nog € 407,3 miljoen.

In 2015 zijn drie nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 40 miljoen gestort. Hiervan is € 10 miljoen aangetrokken in verband met de herfinanciering van een af te lossen lening. Daarnaast is er een lening van € 20 miljoen afgesloten voor de financiering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten. In het kader van het Eigen Middelen Beleid van het WSW is een lening van € 10 miljoen aangetrokken in verband met de vroegtijdige aflossing van de commerciële lening van de Hessenberg. Er is daarbij gekozen voor een lening met een variabele rente die precies aansluit op de modaliteiten van de onderliggende renteswaps, zodat de perfect hedge situatie behouden blijft.

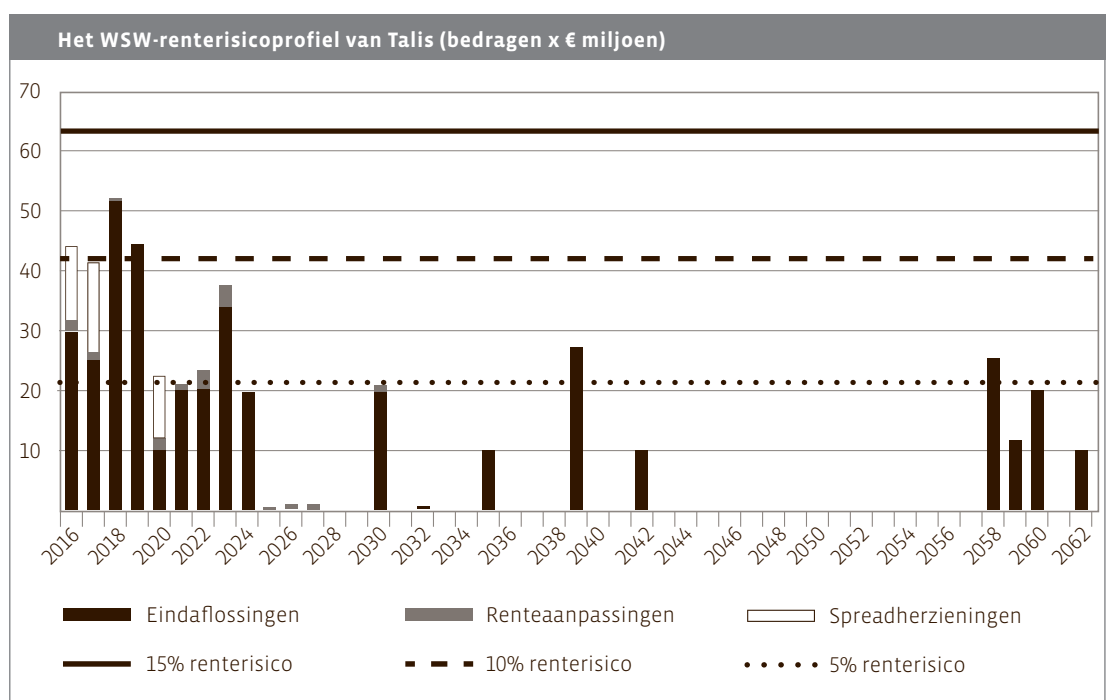
In 2015 is ook het aantal geplande renteherzieningen gerealiseerd, die geleid hebben tot lagere rentepercentages. Daarnaast beschikte Talis ook in 2015 over een kredietfaciliteit van € 22,8 miljoen, waarvan beperkt gebruik is gemaakt. Deze faciliteit zal begin 2016 verlaagd worden naar € 7,5 miljoen.

#### Derivatenrisico

Per 31 december 2015 bedraagt de marktwaarde van de derivaten bij Talis € 8,3 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de swaps waar een mogelijke dekkingsverplichting (margin call) op zit bedraagt € 2,6 miljoen negatief. Bij het scenario van een 1% rentedaling ten opzichte van de rentestand van 31 december 2015 bedraagt de marktwaarde van de derivaten portefeuille € 10,4 miljoen negatief. Bij het scenario van een 2% rentedaling bedraagt de marktwaarde € 12,5 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.



Talis heeft besloten om deze richtlijn intern te handhaven om spreiding in het renterisico te behouden. Uitzondering hierop is de verwerking van spreadherzelingen 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 renteherzelingen 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.

## 8.6 Benchmark

### IPD Corporatie Vastgoedindex

Wederom heeft Talis deelgenomen aan de IPD Corporatie Vastgoedindex. In 2015 is de index over het jaar 2014 gepubliceerd. Deze index vergelijkt de financiële resultaten van (aangesloten) woningcorporaties. Voor de IPD Corporatie Vastgoedindex 2014 hebben 30 corporaties deelgenomen aan deze benchmark met een totale kapitaalswaarde van 49,5 miljard euro per 31 december 2014. Dit is een toename van 6,05% ten opzichte van het voorgaande jaar. De index bevat ongeveer 500.000 verhuureenheden in 8.600 objecten.

IPD vastgoedindex	2014		2013	
	Talis	Benchmark	Talis	Benchmark
Direct rendement	+3,2%	+3,6%	+3,2%	+3,7%
Indirect rendement (waardegroei)	+6,6%	+2,4%	-1,5%	-3,2%
Totaal rendement	+10,0%	+6,0%	+1,7%	+0,3%

De rendementen zijn gebaseerd op alle vergelijkbare objecten (Standing Investments).

Het direct rendement wordt berekend op basis van enerzijds de huurinkomsten en de uitgaven die verband houden met het beheer en de exploitatie van het vastgoed en anderzijds de onderliggende marktwaarde van het vastgoed. Het direct rendement van Talis is gelijk gebleven ten opzichte van het niveau van 2013 terwijl de benchmark 0,1% is gestegen.

Het indirect rendement richt zich op de waarde mutatie van het vastgoed gedurende het jaar. Daar waar de benchmark een toename in de waardering van het vastgoed laat zien van 2,4%, scoort het woningbezit van Talis een stijging van 6,6%. Hierdoor scoort Talis over 2013 op totaalniveau beter dan de benchmark.

De gegevens over 2015 zijn nog niet beschikbaar. De ambitie van Talis is om het direct rendement minimaal op de benchmark te houden.

## Aedes-benchmark

Aedes heeft dit jaar voor de tweede keer de Aedes-benchmark uitgevoerd. Voor het tweede jaar achtereen was de deelname hoog. Naast Talis hebben 318 corporaties (88%) aan de benchmark deelgenomen. Uitgedrukt in verhuureenheden doet dit jaar 97,5% mee. De sector heeft haar prestaties verbeterd ten opzichte van 2014: het huurdersoordeel is gestegen en de bedrijfslasten zijn gedaald.

De benchmark omvat de bouwstenen Kwaliteit (Huurdersoordeel), Bedrijfsvoering (Bedrijfslasten en Onderhoud<sup>1</sup>) en Maatschappij (Beschikbaarheid & betaalbaarheid). Dat is een uitbreiding ten opzichte van 2014, toen de benchmark bestond uit de componenten Kwaliteit en Bedrijfslasten. Hiermee is de benchmark verder gegroeid en zijn de inzichten en te leggen verbanden toegenomen.

In 2015 is (naast de grootte en het verstedelijkingsniveau) ook de financiële spankracht als verklarende factor opgenomen. Hiermee kunnen corporaties hun prestaties in nader perspectief plaatsen. Omdat de meerdimensionale benchmarkpositie net zoals vorig jaar gebaseerd is op het huurdersoordeel en de bedrijfslasten is vergelijken voor het eerst mogelijk.

Met de doorontwikkeling van de benchmark neemt het, als meetinstrument om te kunnen vergelijken en te leren op kwaliteit en efficiency, aan betekenis toe. Dat geldt ook uit het oogpunt van transparantie. Komend jaar wordt, met nadrukkelijke inzet vanuit de sector zelf, verder gewerkt aan een verdere en constante verbetering van de Aedes-benchmark.

### Resultaten

In de benchmark worden de deelnemende corporaties op basis van de jaarlijkse prestaties verdeeld in drie groepen: A (kopgroep), B en C (staartgroep). De bandbreedte wisselt daarmee per jaar. De sectorresultaten laten zien dat huurders meer tevreden zijn over de dienstverlening van woningcorporaties en geven daarvoor gemiddeld een 7,4. Ook slaagden corporaties erin hun beïnvloedbare bedrijfslasten met 5% verder naar beneden te brengen.

De uitkomsten van Talis op deze onderdelen zijn als volgt:

Kwaliteit (huurdersoordeel)	<b>C</b>
Bedrijfsvoering	<b>B</b>

Deze uitkomsten zijn hetzelfde als de Aedes-benchmark 2014. Desondanks is sprake van een verbetering ten opzichte van de resultaten van vorig jaar: het gemiddelde huurdersoordeel steeg van een 7,1 naar een 7,2. De netto bedrijfslasten daalden met € 11,- per verhuureenheid naar € 978,-.

### *Spiegelen, spieken en sprankelen: de Aedes-benchmark als instrument*

Oorspronkelijk vanuit ons programma Kostenbewustzijn, zetten we de Aedes-benchmark binnen Talis inmiddels in als integraal instrument dat ons helpt met analyseren, reflecteren, doelen en acties te

1 Aedes heeft besloten om de uitkomsten van de nieuw toegevoegde componenten 'Onderhoud' en 'Maatschappij' uit zorgvuldigheidsoverwegingen niet te publiceren. Op dit moment zitten er naar hun oordeel nog te veel ruisfactoren in de cijfers, waardoor goede vergelijking van de cijfers tussen corporaties lastiger is. Verwacht wordt dat deze onderdelen in de benchmark 2016 wel worden getoond, omdat Aedes het komende jaar het aantal ruisfactoren zal terugdringen.

bepalen, vergelijken, leren en verbeteren. Daarbij wordt niet enkel gekeken naar de prestaties die aan Kostenbewustzijn kunnen worden gerelateerd, maar ook naar Kwaliteit (het huurders-oordeel). De kernambities van Talis zijn het fundament onder deze multidisciplinaire aanpak.

Zo zijn de resultaten van de Aedes-benchmark gepresenteerd aan het management en de raad van bestuur van Talis. Hieruit zijn verschillende vervolgacties bepaald die door de betrokken medewerkers zijn opgepakt. Doel is om te komen tot inzicht in de eigen resultaten, doelen te bepalen en aansluitend invulling te geven aan benchlearning. Hiertoe zijn inmiddels binnen KR8-verband (met ondersteuning van Aedes) de eerste initiatieven genomen om op basis van elkaars prestaties, informatie en kennis uit te wisselen ten einde van elkaar te leren en zo te komen tot verdere optimalisatie van de bedrijfsvoering en kwaliteit van de dienstverlening.

## **8.7 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. Het WSW heeft voorgesteld aan de minister om in 2016 geen saneringsheffing te heffen. De minister moet dit nog definitief vaststellen. 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 houden. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 nemen corporaties een heffing in het kasstroomoverzicht op die is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

### *Verhuurdersheffing*

De verhuurdersheffing is in 2013 ingevoerd en zal in ieder geval deze kabinetsperiode (t/m 2017) gehandhaafd blijven. In 2016 zullen de effecten van de verhuurderheffing door de politiek geëvalueerd worden. Het kabinet gaat er vooralsnog vanuit dat de heffing ook in de toekomst blijft bestaan en verder oploopt. Er is vanaf kalenderjaar 2018 rekening gehouden met een stijging van het tarief aansluitend op de Rijksbegroting 2016 waarbij de totale verhuurderheffing stijgt van € 1,7 miljard naar een niveau van € 2,5 miljard voor de totale sector. In 2014 bedroeg de verhuurdersheffing voor Talis circa € 7,8 miljoen.

### *Nieuwe Woningwet*

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Deze heeft effect op veel verschillende vlakken. Belangrijke onderdelen als waardering op marktwaarde volgens het waarderingshandboek en het passend toewijzen zijn al gerealiseerd. De implementatie van de woningwet loopt door in 2016 waarin met name de prestatieafspraken, het scheidingsvoorstel van DAEB en niet-DAEB, het opstellen van het Reglement financieel beleid en beheer en aanpassing van de statuten aandacht zullen vragen.

### *Autoriteit woningcorporaties*

Per 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) integraal toezicht op alle woningcorporaties. Met de oprichting van de Aw is het Centraal Fonds Volkshuisvesting komen te vervallen. De autoriteit valt onder ministeriële verantwoordelijkheid en is ondergebracht bij de Inspectie voor

Leefomgeving en Transport. De autoriteit functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties.

#### *Vennootschapsbelasting*

De aangiftes vennootschapsbelasting tot en met 2013 zijn ingediend. De aangifte voor het jaar 2014 wordt voor 1 mei 2016 ingediend. In 2016 wordt met de aangifte voor het jaar 2015 gestart. Om zekerheid te krijgen over de fiscale positie van Talis vinden er regelmatig overleggen plaats met de belastingadviseur en de Belastingdienst. Onderwerpen waarover in 2015 met name gesproken is, zijn de opgenomen onderhoudsvoorziening en de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde. Met de belastingdienst zijn we in gesprek over de te hanteren cyclus voor de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst heeft daarover nog geen formeel standpunt ingenomen. Daarnaast stelt de Belastingdienst dat onder bepaalde voorwaarden een verplichte afwaardering van de huurwoningen naar de lagere bedrijfswaarde moet plaatsvinden. Voornoemde ontwikkelingen hebben allebei een substantieel financieel effect op de fiscale positie en de te betalen vennootschapsbelasting.

## **8.8 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief**

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

De gevolgen van de 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 2016 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.

## **8.9 Planning- & controlcyclus**

In 2014 is een project gestart om de planning- & controlcyclus te verbeteren. Een interne werkgroep, ondersteund door externe deskundigen, heeft de bestaande planning- & controlcyclus beoordeeld. In de eerste fase van het verbetertraject is hoofdzakelijk de focus geweest op het verbeteren van het proces, vergroten van het draagvlak en betere uitlijning van producten. Beoogd is nog een verdere doorontwikkeling van de managementrapportages en de sturingsinformatie.

## **8.10 Risicobeheersing en controlesystemen**

#### *Risicobeheersing en verantwoordelijkheidsverdeling*

We besteden nadrukkelijk aandacht aan het beheersen, analyseren en bewaken van de risico in onze processen en activiteiten. We vinden het belangrijk dat er een gezonde balans is tussen ondernemerschap en risicobeheersing.

In gesprekken tussen bestuur en management wordt doorlopend gesproken over de status ten opzichte van de doelen, de financiële kaders waarbinnen wordt geopereerd, welke risico's de resultaten bedreigen en welke beheersmaatregelen hierbij zijn genomen. De risicomanagementcyclus is gekoppeld aan de planning- & controlcyclus: rapportage over de geactualiseerde risico's vindt plaats in managementrapportages en jaarrekening.

In de uitwerking van de risico's is een onderverdeling gemaakt in:

- / strategische risico's;
- / operationele risico's;
- / projectrisico's.

In het bestuursverslag is ingegaan op de strategische risico's. Hieronder volgt een uiteenzetting van de operationele risico's en projectrisico's. Dit overzicht is vooral bedoeld als korte weergave van het risicoprofiel en is niet uitputtend.

#### *Compliancerisico's*

De corporatiesector heeft in toenemende mate te maken met extra regelgeving en de bijbehorende administratieve druk op de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn de regels omtrent passend toewijzen en de nieuwe Woningwet. Hierop anticiperen we door externe ontwikkelingen goed te volgen; weten waar dit gevolgen heeft voor onze eigen organisatie en vervolgens interne veranderingen goed door te voeren.

#### *Financieringsrisico's*

Risico's zijn benoemd op het gebied van renteaanpassingen en herfinanciering en mogelijke toekomstige beperkingen op het gebied van aantrekken van externe financiering. Beheersmaatregelen zijn het regelmatig monitoren van rentestanden en kasstromen (door middel van maandprognoses). De beperkingen zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

#### *Projectrisico's*

Aan het begin van een project stelt de projectmanager samen met de projectgroep (die bestaat uit verschillende disciplines) de risico's vast. Bij de investeringsbeslissing worden de risico's voorgelegd aan het bestuurlijk overleg. Tijdens het project vindt monitoring en actualisatie door de projectmanager plaats. Veelvuldig overleg met betrokken partijen (intern en extern) helpt in het verkleinen van een risico.

#### *Veiligheidsrisico's*

Net zoals bij de strategische risico's is ook bij planmatig onderhoud en dagelijks- en mutatieonderhoud veel aandacht voor veiligheid in de woningen, dit blijkt uit de uitgaven voor sanering van asbest en brandpreventie. Medewerkers worden waar nodig bijgeschoold, zijn alert op onveilige situaties en huurders worden geïnformeerd over bijvoorbeeld brandpreventie.



# 9

## Geconsolideerde

## jaarrekening

## 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	3.541	4.513
	3.541	4.513
<b>1.2 Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	81.179	76.671
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.395.175	1.283.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.864	45.556
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.787	18.405
	1.564.005	1.424.463
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	1.535	2.813
Leningen u/g	-	322
	1.535	3.135
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.569.081</i>	<i>1.432.111</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	50
Overige voorraden	85	64
	85	114
<i>Onderhanden projecten</i>	<i>141</i>	<i>-</i>
<b>1.5 Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	479	1.051
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	698
Overige vorderingen	98	515
Overlopende activa	2.901	274
	3.683	2.554
<b>1.6 Liquide middelen</b>	5.655	5.800
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>9.564</i>	<i>8.468</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.578.645</b>	<b>1.440.579</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>1.7 Groepsvermogen</b>		
Eigen vermogen	1.057.668	953.832
<i>Som der groepsvermogen</i>	<i>1.057.668</i>	<i>953.832</i>
<b>1.8 Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.247	5.365
Voorziening latente belastingverplichting	9.768	8.865
Overige voorzieningen	-	22
<i>Som der voorzieningen</i>	<i>24.015</i>	<i>14.252</i>
<b>1.9 Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	18.700	20.449
Schulden/leningen kredietinstellingen	372.400	373.627
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.036	45.971
<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>445.136</i>	<i>440.047</i>
<b>1.10 Kortlopende schulden</b>		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.749	1.709
Schulden aan kredietinstellingen	31.227	11.470
Schulden aan leveranciers	3.790	4.443
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.570	3.728
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.490	10.098
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>51.826</i>	<i>32.448</i>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.578.645</b>	<b>1.440.579</b>

## 9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2015

(x € 1.000)

	2015	2014
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
2.1 Huuropbrengsten	88.460	85.725
2.2 Opbrengsten servicecontracten	4.727	4.398
2.3 Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	91	-
2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	742	1.047
2.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf	785	219
2.6 Overige bedrijfsopbrengsten	1.289	1.391
	<b>96.094</b>	<b>92.780</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
2.7 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.052	775
2.8 Overige waardeverandering (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	21.202	1.346
2.9 Lonen en salarissen	7.057	7.073
2.9 Sociale lasten	1.113	1.107
2.9 Pensioenlasten	1.258	1.308
2.10 Onderhoudslasten	14.188	21.498
2.11 Leefbaarheid	1.235	1.130
2.12 Lasten servicecontracten	4.727	4.398
2.13 Overige bedrijfslasten	20.796	21.479
	<b>72.628</b>	<b>60.114</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>23.466</b>	<b>32.666</b>
2.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.005	78.222
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-228
Opbrengsten financiële vaste activa	87	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	49	111
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.590	-15.802
2.17 <i>Financiële baten en lasten</i>	<i>-15.454</i>	<i>-15.919</i>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>106.017</b>	<b>94.969</b>
2.18 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-2.181	3.065
2.19 Resultaat deelnemingen	-	-3
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>103.836</b>	<b>98.031</b>

### 9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015

directe methode (x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2015		2014	
Ontvangsten van huurders	94.126		90.461	
Ontvangsten van subsidiegevers	50		75	
Ontvangsten overige	1.461		2.489	
	95.637		93.025	
Betalingen aan werknemers	-9.476		-9.445	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-14.900		-19.773	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-6.230		-5.464	
Betalingen overige	-21.462		-23.012	
	-52.068		-57.694	
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<i>43.569</i>		<i>35.331</i>
Ontvangen interest	124		121	
Ontvangen dividend	-		-	
Betaalde interest	-16.056		-16.219	
Betaalde winstbelasting	-		-	
Overige ontvangsten en uitgaven per saldo		-15.932		-16.098
Kasstroom uit operationele activiteiten		27.637		19.233
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	-586		-3.134	
Investerings vastgoedbeleggingen	-58.629		-40.151	
Desinvesteringen materiële vaste activa	50		12	
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	14.195		13.640	
Investerings in financiële vaste activa	-		-	
Desinvesteringen financiële vaste activa	368		-	
Investerings in immateriële vaste activa	-		-	
Desinvesteringen immateriële vaste activa	-		-	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		<i>-44.602</i>		<i>-29.633</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	40.000		32.000	
Aflossing langlopende schulden	-23.180		-28.885	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		<i>16.820</i>		<i>3.115</i>
<i>Toename/(afname) geldmiddelen</i>		<i>-145</i>		<i>-7.285</i>

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

Bedragen x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari	5.800	13.085
Mutaties boekjaar	-145	-7.285
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.655</b>	<b>5.800</b>

## 9.4 Algemene toelichting

### Algemeen

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

### Groepsverhoudingen

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

### Grondslagen voor consolidatie

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersoon en vennootschap is:

*Volledig geconsolideerd*

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

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

Talis heeft daarnaast de volgende verbindingen niet meegeconsolideerd:  
/ Talis B.V., Nijmegen

De afgelopen periode hebben er geen activiteiten meer bij Talis B.V. plaatsgevonden. Ook in de toekomst worden geen activiteiten meer verwacht. Daarom zijn alle activa en passiva verrekend en, waar nodig, afgewaardeerd tot nihil. Deze verbinding blijft dan ook buiten de consolidatie.

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

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

#### **Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen**

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

#### **Schattingswijzigingen**

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

#### **Presentatiewijzigingen**

In 2015 heeft Talis een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit.

Hiermee sluit Talis aan bij de verwerkingwijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet.

De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast. Als gevolg hiervan is de waarde van het niet DAEB bezit, gewaardeerd tegen marktwaarde, met ruim € 6 miljoen afgenomen en het DAEB bezit, gewaardeerd tegen marktwaarde dientengevolge met € 6 miljoen toegenomen. Per saldo

is de marktwaarde van het bestaand bezit ongewijzigd, het betreft enkel een andere toerekening aan DAEB en niet-DAEB bezit.

De derving in verband met oninbaarheid van huuropbrengsten is met ingang van het jaarverslag 2015 verwerkt onder de post huuropbrengsten in de winst-en-verliesrekening. In voorgaande jaren is deze post geclassificeerd bij de post overige bedrijfslasten. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast.

### **Schattingen**

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

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

### **Regelgeving**

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

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **Verwerking verplichtingen**

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



## **Materiële vaste activa**

### *Algemene uitgangspunten*

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

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

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

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

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

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

### *Verwerking van groot onderhoud*

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

### *Verplichtingen tot herstel*

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

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

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

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

## **Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waarde-stijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als ‘vastgoedbeleggingen in exploitatie’ indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

### *Algemene uitgangspunten*

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

### *Afschrijvingen*

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

## **Commercieel vastgoed in exploitatie**

### *Typering*

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

### *Waarderingsgrondslag*

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

### *Overige uitgangspunten*

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

### *Reële waarde*

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

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

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

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Talis, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Talis bij mutatie en

voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerkosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Talis houdt voor 2016 rekening met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij is meegenomen de inkomensafhankelijke huurstijging zoals wettelijk bepaald. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het voorliggend wetsvoorstel voor de verhuurderheffing is deze heffing alleen verschuldigd met voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurderheffing.

#### *Mutatie reële waarde*

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

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

### **Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging**

#### *Typering*

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

#### *Kwalificatie*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

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

### *Waarderingsmethode*

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

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

### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

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

### *Gehanteerde werkwijze validaties*

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

### *Gehanteerde scenario's en variabelen*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Mutatie reële waarde*

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

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

#### *Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de bestuurder en de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / Voor 2016 is rekening gehouden met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook is ingerekend een verlaging van de huren voor een deel van de vastgoedportefeuille naar de eerste aftoppingsgrens. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 is rekening gehouden met een huurverhoging van prijsinflatie plus 1% (inclusief huurharmonisatie). Vanaf 2021 is inflatievolgend conform voorgeschreven parameters. Voorgaand jaar: 3,5% t/m 2017 en daarna 2%;
- / Jaarlijkse huurderiving van gemiddeld 1,28% voor de eerste vijf prognosejaren. Vanaf jaar 6 ingerekend 0,75% aan deriving. Dit aangezien vanaf jaar 6 ook geen woningverkoop meer ingerekend zijn;
- / Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor 5 jaar ingerekend (conform voorgaand jaar)
- / De jaarlijkse stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten varieert in de komende vijf jaar in de bandbreedte van 1,6% tot 3%. Vanaf het 6e prognosejaar is de sectorparameter van 2,5% gehanteerd (voorgaand jaar 2%);
- / Belastingen en verzekeringen als genormeed bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar);
- / Kosten algemeen beheer van € 756 per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden (voorgaand jaar: € 725)
- / genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 347 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 390 per woning);
- / kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.040 per verhuureenheid. Voor nieuwbouw vanaf 2007 is de norm € 780. Dit met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen conform voorgaand jaar);
- / een restwaarde op basis van een grondquote van 15% van de leegwaarde. Deze waarde wordt vervolgens geïndexeerd naar het einde van de levensduur verminderd met (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding (conform voorgaand jaar)
- / een disconteringsvoet van 5 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- / een disconteringsvoet van 5 % (voorgaand jaar: 5,25%) 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 50 tot 15 jaar) (conform voorgaand jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- / Leefbaarheidsuitgaven zijn uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroom

genererende eenheden. Voor 2016 is dit op projectniveau beoordeeld en is 50% van de totale kosten direct toerekenbaar (conform voorgaand jaar)

- / De verhuurderheffing is oneindig ingerekend in de bedrijfswaarde. Er is vanaf kalenderjaar 2018 rekening gehouden met een stijging van het tarief aansluitend op de Rijksbegroting 2016 waarbij de totale verhuurderheffing stijgt van € 1,7 miljard naar een niveau van € 2,5 miljard. Deze ingerekende bedragen zijn respectievelijk € 4,91 (2016), € 5,36 (2017), € 5,79 (2018), 6,10 (2019) en vanaf 2010 € 6,41 per €1.000 WOZ waarde voor alle woonegelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief
- / De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- / De heffingsbijdragen voor de Autoriteit Woningcorporaties maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde voor de jaarrekening. Ten behoeve van de DVI dient deze wel ingerekend te worden, wat een nadelig effect van € 1,7 miljoen heeft op de totale bedrijfswaarde.

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

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

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

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

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

/ Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties. Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie**

#### *Typering*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen 1,55% (2014: 3,93%). Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.



### *Mutatie reële waarde*

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

## **Financiële vaste activa**

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

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

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

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

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

### *Andere deelnemingen*

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

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

### *Latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

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

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

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

#### *Leningen u/g*

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

#### *Overige effecten*

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

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

#### *Overige vorderingen*

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

#### *Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

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

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

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

## **Vorraden**

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

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

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

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

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

### *Vorraden*

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

## **Onderhanden projecten**

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien

van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

### **Vorderingen**

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

#### *Effecten (opgenomen onder vlottende activa)*

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

### **Liquide middelen**

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

### **Groepsvermogen en aandeel derden**

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

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

### **Voorzieningen**

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

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

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

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

#### *Voorziening latente belastingverplichtingen*

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

#### *Voorziening pensioenen*

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

- / Talis heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (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 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109% (2014: 114%). De minimale vereiste dekkingsgraad van SPW bedraagt ten minste 105%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

#### *Overige voorzieningen*

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij

hieronder anders is aangegeven. De stichting verantwoordt in dit jaarverslag de volgende overige voorzieningen:

/ Asbestsanering

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

### **Langlopende schulden**

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

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

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

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

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

### **Leasing**

#### *Operationele leasing*

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

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

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

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

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

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

## 9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

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

### *Opbrengstverantwoording algemeen*

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

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

### *Bijzondere posten*

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

### Bedrijfsopbrengsten

#### *Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 is een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij

onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorieën. De maximum percentages zijn 2,1% (inkomen tot € 34.678), 2,6% (inkomen € 34.678-44.360) en 4,6% (inkomen meer dan € 44.360).

#### *Opbrengsten servicecontracten*

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

#### *Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

/ Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;

/ Overige overheidsbijdragen.

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

#### *Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten*

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

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

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

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

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

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



#### *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

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

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

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

#### *Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf*

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

### **Bedrijfslasten**

#### *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Lonen en salarissen en sociale lasten*

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

### *Lasten onderhoud*

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

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

### *Leefbaarheid*

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

### *Overige bedrijfslasten*

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

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

### *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

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

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

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

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

#### *Rentebaten en rentelasten*

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

#### *Activeren van rentelasten*

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

#### *Belastingen*

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

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

## **9.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing**

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

#### *Wijzigingen RJ290*

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarnaast is in het statuut opgenomen dat voor het afsluiten van nieuwe rentederivaten goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist is, hetzij met mandaat middels het treasury jaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële deriva-

ten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Treasury Commissie, waar ook een extern financieel adviseur deel van uitmaakt.

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

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

### *Kredietrisico*

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

### *Beschikbaarheidsrisico*

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

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

Over 2012 tot en met 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Talis ook in 2016 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### *Liquiditeitsrisico*

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

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>31 december 2015</b>
Banktegoed per 1 januari 2016	5.655
Kredietlimiet	7.500
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen	26.903
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-67.465
Aflossingen	-32.976
<b>Liquiditeitsrisico</b>	<b>-60.383</b>

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

De investeringen zijn opgenomen in de prognose ten behoeve van het Centraal Fonds en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). De dPi moet nog door deze instanties worden beoordeeld.

Talis heeft met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 22,8 miljoen. Deze faciliteit zal in 2016 verlaagd worden naar 7,5 miljoen. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

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

#### *Reële waarde van financiële instrumenten*

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

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

Het 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**

#### *Vastgoedbeleggingen, reële waarde*

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

#### *Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten*

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

#### *Verhuurderheffing*

Woningcorporaties en andere sociale verhuurders moeten vanaf 2013 een jaarlijkse verhuurderheffing betalen. Deze heffing is opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt. Voor de kalenderjaren 2015 tot en met 2017 zijn de tarieven vastgesteld. De effecten van de heffing zullen begin 2016 geëvalueerd worden. Bij de schatting van de toekomstige kasstromen (en daarmee de bepaling van de marktwaarde en bedrijfswaarde) is rekening gehouden met een stijgende verhuurderheffing.

### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 341 woningen (voorgaand jaar: 528 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2016-2020 en zijn enkel de verkopen vanuit het sociaal vastgoed. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoppen staan onder druk. De woningverkoppen vormen een onzeker element in de berekeningen.

#### **9.8.1 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

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

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

#### **Verwerking fiscaliteit**

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 tot en met 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

## **9.9 Kasstroomoverzicht**

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

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

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

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

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



## 9.10 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

### 1.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
<i>Stand per 31 december 2014</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.098
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.585
<b>Boekwaarden per 1 januari 2015</b>	<b>4.513</b>
<i>Mutaties 2015</i>	
Investerings	89
Desinvesteringen	-1.394
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-1.052
Afschrijvingen desinvesteringen	1.385
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-972</b>
<i>Stand per 31 december 2015</i>	
Verkrijgingsprijzen	7.987
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.446
<b>Boekwaarden</b>	<b>3.541</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 (2014: € 0,2 miljoen) en de inventaris is voor € 1,5 miljoen (2014: € 2,2 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

## 1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN					
	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<i>Stand per 31 december 2014</i>					
Verrijingsprijzen	82.831	713.924	48.661	21.702	867.118
Herwaarderingen	12.473	620.979	89	-	633.541
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.633	-51.072	-3.194	-3.297	-76.196
<b>Boekwaarden ultimo 2014</b>	<b>76.671</b>	<b>1.283.831</b>	<b>45.556</b>	<b>18.405</b>	<b>1.424.463</b>
Stelselwijziging	-6.087	6.087	-	-	-
<b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>	<b>70.584</b>	<b>1.289.918</b>	<b>45.556</b>	<b>18.405</b>	<b>1.424.463</b>
<i>Mutaties 2015</i>					
Investerings	322	18.553	-	35.703	54.578
Aankoop	-	3.161	-	-	3.161
Desinvesteringen	-	-4.190	-562	-	-4.752
Herwaarderingen	10.704	81.432	512	974	93.622
Waardeverminderingen	-2.969	-2.773	-	-2.064	-7.806
Terugneming van waardeverminderingen	2.538	7.800	656	1.197	12.191
Waardevermindering renovatie	-	-11.452	-	-	-11.452
Overboekingen	-	12.726	7.702	-20.428	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>10.595</b>	<b>105.257</b>	<b>8.308</b>	<b>15.382</b>	<b>139.542</b>
<i>Stand per 31 december 2015</i>					
Verrijingsprijzen	80.557	754.731	56.295	37.683	929.266
Herwaarderingen	20.244	679.645	355	-	700.244
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-19.622	-39.201	-2.786	-3.896	-65.505
<b>Boekwaarden</b>	<b>81.179</b>	<b>1.395.175</b>	<b>53.864</b>	<b>33.787</b>	<b>1.564.005</b>

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 13.969 woningen, 286 BOG/MOG en 1.841 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.840 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde van deze activa is € 841 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 12 miljoen gemuteerd (negatief). Wijzigingen ten opzichte van de waardering 2014 zijn onder andere de mutatie van de disconteringsvoet, de verwachte stijging van de verhuurderheffing en zijn er minder huurinkomsten ingerekend in verband met het nieuwe huurbeleid.

### *Verhuurderheffing*

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

### *Verkoopplan*

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.800 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 20% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 97 woningen binnen één jaar worden verkocht, waarvan 47 via het principe van Koopgarant en 68 reguliere verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van de reguliere verkopen bedraagt € 9,1 miljoen.

De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 6,7 miljoen. Per 31 december 2014 zijn 42 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 3,8 miljoen.

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 430 (2014: 364) verhuureenheden opgenomen. Vier woningen hiervan zijn gedurende 2015 teruggekocht en ultimo 2015 nog niet verkocht. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

### *Bedrijfswaarde*

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2015 € 752 miljoen (2014: € 766 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'Grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2015 € 89 miljoen (2014: € 87 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'Grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

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

### *Geactiveerde rente*

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,3 miljoen (2014: € 0,3 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,55 % (2014: 3,93%).

### *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: € 1.519 miljoen (2014: € 1.460 miljoen).

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

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

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

*Vastgoed in ontwikkeling – in 2015 opgeleverde nieuwbouwprojecten*

Toelichting verloop van projecten die in 2015 in exploitatie zijn genomen:

<b>Vastgoed in ontwikkeling – in 2014 opgeleverde nieuwbouwprojecten</b>	
Boekwaarde ultimo 2014	5.289
Investeringen 2015	14.435
<i>Subtotaal</i>	<i>19.724</i>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2014 voor deze projecten	
Dotatie onrendabele investering in 2015	- 270
Vrijval onrendabele investering in 2015	-
Herwaardering 2015	974
<b>Totale marktwaarde projecten die in 2015 in exploitatie zijn genomen</b>	<b>20.428</b>

In exploitatie genomen zijn:

<b>Project</b>	<b>Investering</b>	<b>Onrendabele investeringen</b>	<b>Marktwaarde</b>
Tuin van Woezik fase 2	1.735	17	1.718
Grote Boel fase 1	6.374	169	6.205
Eiland van Laauwik	2.676	84	2.592
Vossenpels IEWAN	4.303	-	4.720
Margriet	5.007	-	5.564
<b>Totaal</b>	<b>20.095</b>	<b>270</b>	<b>20.799</b>

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

<b>Project</b>	<b>Onrendabele investering</b>	<b>Gepresenteerd onder MVA</b>	<b>Gepresenteerd onder voorzieningen</b>
Nimbus MOG	49	49	-
Elsthoof fase 2	3.158	2.973	185
Passerot	659	659	-
Metterswane	3.236	14	3.222
Oostflank	27	1	26
Eiland van Laauwik	802	-	802
Grote Boel fase 2	23	23	-
De Stelt	176	176	-
<b>Totaal</b>	<b>8.130</b>	<b>3.895</b>	<b>4.235</b>

Voor een totaal van € 3,9 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 4,2 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2015</i>	7.190
Dotatie projecten ultimo 2015 nog in ontwikkeling	2.922
Dotatie projecten die in 2015 zijn opgeleverd	270
<i>Subtotaal</i>	<i>10.382</i>
Vrijval projecten ultimo 2015 nog in ontwikkeling	-1.198
Vrijval projecten die in 2015 zijn opgeleverd	-
Vrijval projecten ultimo 2015 onderhanden projecten	-784
<i>Subtotaal</i>	<i>8.400</i>
Onttrekking 2015	-270
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>8.130</b>

### 1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2015</i>	2.813	322	-	3.135
Waardevermeerdering	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-322	-	-322
Vrijval t.g.v. exploitatie	-1.278	-	-	-1.278
Waardeverminderingen	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>1.535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.535</b>

#### *Latente belastingvordering(en)*

De latente belastingvorderingen bestaat uit:

	31-12-2015	31-12-2014
Latentie disagio	150	245
Latentie compensabele verliezen	1.385	2.568
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>1.535</b>	<b>2.813</b>

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2015 bedraagt afgerond € 0,6 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 150.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2015	€ 978
Ottrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 379
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>€ 599</b>

Daarnaast is een actieve latentie gevormd voor compensabele verliezen. Deze vordering zal worden verrekend met toekomstige fiscale winsten. De latentie compensabele verliezen is gebaseerd op een compensabel verlies van ruim € 5,5 miljoen (2014: € 10,3 miljoen). De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Indien de latentie op basis van nominale waarde was bepaald dan had over de totale waarde van het vastgoed een latentie van € 55 miljoen moeten worden gevormd gebaseerd op het tarief van 25%.

#### Leningen u/g

	31-12-2015	31-12-2014
Wooninvesteringsfonds	-	1.072
<i>Totaal leningen u/g</i>	-	1.072
Af: voorziening vanwege oninbaarheid	-	-750
<b>Waardering lening u/g</b>	-	<b>322</b>

Talis heeft met certificaten geparticipeerd in het Wooninvesteringsfonds, voor een bedrag van ruim € 1 miljoen. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koop van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. Medio 2015 heeft het Wooninvesteringsfonds zijn gehele portefeuille overgedragen. Vervolgens is overgegaan tot ontbinding en vereffening van de organisatie. Deze financiële afwikkeling met de certificaathouders heeft inmiddels grotendeels plaatsgevonden. Er resteert nog een kortlopende vordering van € 40.000 welke in 2016 afgewikkeld zal worden.

#### 1.4 VOORRADEN

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

1.4 VOORRADEN	31-12-2015	31-12-2014
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	50
Overige voorraden	85	64
<b>Totaal voorraden</b>	<b>85</b>	<b>114</b>

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Ultimo 2015 is het project gewaardeerd als onderhanden projecten.

	31-12-2015	31-12-2014
Elsthoof fase 2	-	50
<b>Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

### Overige voorraden

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

	31-12-2015	31-12-2014
Voorraad materialen	85	64
<b>Overige voorraden</b>	<b>85</b>	<b>64</b>

### Onderhanden projecten

Aan het einde van 2014 is met de afnemers van de 1e lijns gezondheidszorgvoorzieningen een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de verkoop van het complex binnen het project Klapstraat Elsthoof fase 2. De afnemende partijen hebben zich middels deze overeenkomst verplicht tot het kopen van de voorziening. De formele koopovereenkomst wordt voor oplevering van de voorziening getekend. De bouw van het project is in november 2015 gestart en zal naar verwachting in december 2016 worden opgeleverd. De koopsom wordt bij de oplevering van de voorziening betaald.

	31-12-2015	31-12-2014
Klapstraat Elsthoof fase 2	141	-
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>141</b>	<b>-</b>

## 1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN	31-12-2015	31-12-2014
Huurdebiteuren	479	1.051
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	698
Overige vorderingen	98	515
Overlopende activa	2.901	274
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>3.683</b>	<b>2.554</b>

In het saldo van € 2.901 is een bedrag inbegrepen van € 2.225 met betrekking tot de nog te ontvangen subsidies, waarvan een bedrag van € 1.567 een looptijd van langer dan een jaar heeft. De overige posten kennen een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

<b>1.5.1 Huurdebiteuren</b>		
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Huurdebiteuren	979	1.826
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-500	-775
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>479</b>	<b>1.051</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 € 475.000 (2014: € 1,0 miljoen) uit zittende huurders en € 504.000 (2014: € 0,8 miljoen) vertrokken huurders.

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

<b>1.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Rekening-courantverhoudingen	1	16
<b>Totaal rekening-courantverhoudingen</b>	<b>1</b>	<b>16</b>

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

<b>1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Omzetbelasting	204	698
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>204</b>	<b>698</b>

De vordering ultimo 2015 bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting voor het kalenderjaar 2013. Deze vordering bestaat hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen van deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding is btw teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

<b>1.5.4 Overige vorderingen</b>		
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Overige debiteuren	98	515
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>98</b>	<b>515</b>

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



<b>1.5.5 Overlopende activa</b>		
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Te ontvangen rente	68	102
Te vorderen inzake verzekeringen	108	1
Vooruitbetaalde bedragen	326	-
Te ontvangen subsidiegelden	2.226	-
Overige	173	171
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>2.901</b>	<b>274</b>

In 2015 heeft Talis bij een aantal complexen gebruik kunnen maken van STEP-subsidie (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector) en NUON-gelden subsidie. Beide subsidietrajecten zijn nog niet volledig afgerond. Het traject inzake de STEP-subsidie ad. € 1.567.700 kent een looptijd tot en met 2018. De overige posten kennen een looptijd korter dan een jaar.

## **1.6 LIQUIDE MIDDELEN**

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

<b>1.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Direct opvraagbaar	5.655	5.800
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>5.655</b>	<b>5.800</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 GROEPSVERMOGEN**

### *1.7.1 Eigen vermogen*

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

## **1.8 VOORZIENINGEN**

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2015 is als volgt:

	<b>Stand per 1 januari 2015</b>	<b>Dotaties</b>	<b>Onttrek- kingen</b>	<b>Vrijval</b>	<b>Stand per 31 december 2015</b>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.365	12.162	1.472	1.808	14.247
Voorziening latente belastingverplichting	8.865	903	-	-	9.768
Overige voorzieningen	22	-	22	-	-
<b>Totaal</b>	<b>14.252</b>	<b>13.065</b>	<b>1.494</b>	<b>1.808</b>	<b>24.015</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 13,1 miljoen (2014: € 12,9 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 nieuwbouw en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
	31-12-2015	31-12-2014
Onrendabele investeringen nieuwbouw	4.235	3.893
Onrendabele investeringen herstructurering	10.012	1.472
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>14.247</b>	<b>5.365</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.

	31-12-2015	31-12-2014
Balladestraat	-	1.472
Hatert	4.145	-
Neerbosch hoogbouw	5.867	-
	<b>10.012</b>	<b>1.472</b>

### 1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

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

De berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening is gebaseerd op de geprognoseerde uitgaven in de komende tien jaar. Op basis van deze systematiek is er ultimo 2015 een fiscale onderhoudsvoorziening van afgerond € 39,1 miljoen. Dit ligt in lijn met de fiscale richtlijnen en is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gehanteerd voor het bepalen van de latenties. Zoals al gerefereerd zijn Talis en de Belastingdienst in gesprek over de wijze van berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening.

### 1.8.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen is de volgende voorziening opgenomen:

1.8.3 Overige voorzieningen		
	31-12-2015	31-12-2014
Asbestsanering	-	22
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

### Asbestsanering

In 2012 en 2013 is Talis geconfronteerd met de aanwezigheid van zogenaamd bruin asbest in haar bezit en in verkochte woningen. Daarom is uit oogpunt van voorzichtigheid in 2013 een voorziening gevormd van € 545.000. Gedurende 2014 € 95.000 onttrokken aan deze voorziening. Verder is verantwoord een vrijval van € 428.000 omdat er onvoldoende aanleiding is om nog steeds een voorziening te treffen met betrekking tot mogelijke nadere asbestclaims. In 2015 hebben de laatste onttrekkingen plaatsgevonden aan de voorziening.

### 1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2015 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2015	Aflossingsverplichting 2016	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	20.449	1.749	1.759	16.941
Schulden/leningen kredietinstellingen	403.627	31.227	133.749	238.651
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.036	-	-	54.036
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>478.112</b>	<b>32.976</b>	<b>135.508</b>	<b>309.628</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 33,0 miljoen.

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

Vervalschema langlopende schulden				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.579	1.480	1.516	1.356
Schulden/leningen kredietinstellingen	26.419	53.470	46.523	11.117
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>27.998</b>	<b>54.950</b>	<b>48.039</b>	<b>12.473</b>

### 1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2015 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2015 (lang- en kortlopend)	22.158	385.098	407.256
Bij: nieuwe leningen	-	40.000	40.000
Af: aflossingen	1.710	21.470	23.180
<b>Stand per 31 december 2015 (lang- en kortlopend)</b>	<b>20.448</b>	<b>403.628</b>	<b>424.076</b>

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn 32.976

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn 391.100

De reële waarde van de leningen ultimo 2015 is € 526 miljoen.

#### Schulden/leningen overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2015
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	20.449
Gewogen gemiddelde rente	2,94%
Gewogen gemiddelde looptijd	14

#### Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2015
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	321.627
Gewogen gemiddelde rente	3,66%
Gewogen gemiddelde looptijd	17
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	82.000
Gewogen gemiddelde rente	0,02%
Gewogen gemiddelde looptijd	2

Voor de variabel rentende leningen is voor € 82 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswaps (bedragen x € 1.000)											
Rente swap	Tegenpartij swap	Nominaal swap	Ingangsdatum swap	Einddatum swap	Te ontvangen variabele rente swap	Vaste rente swap	Marktwaarde swap 31-12-2015	Lening	Nominaal lening	Einddatum lening	Rente lening
72	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6M Euribor	3,86%	-382	59	10.000	08-09-2016	6M Euribor
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6M Euribor	4,09%	-820	56	10.000	21-11-2017	6M Euribor
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6M Euribor	4,41%	-2.658	57	20.000	03-12-2018	6M Euribor
76	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6M Euribor	3,98%	-403	53	10.000	08-09-2016	6M Euribor
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6M Euribor	4,75%	-1.426	58	10.000	21-11-2018	6M Euribor
79	BNG	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6M Euribor	4,00%	-2.260	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%	-371	99	3.000	03-09-2018	6M Euribor
<b>Totaal</b>		<b>82.000</b>					<b>-8.320</b>		<b>82.000</b>		

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 8,3 miljoen negatief (2014: - € 11,3 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

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

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,22%. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 16.000 is een deel van het onroerend goed hypothecair verbonden. Dit betreft complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten. De hypotheek rustende op 74 niet borgbare woningen in het complex De Hessenberg is in januari 2016 geroyeerd in verband met vervroegde aflossing van deze lening eind 2015.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 412 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen met een marktwaarde per 31-12-2015 van € 128 miljoen negatief. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,30%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spread herzieningen (bedragen x € 1.000)							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Einddatum	Basisrente%	Spread%	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,030	0,210	12-04-2017	11.500
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,210	01-09-2016	25.500
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,460	01-10-2020	20.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,340	01-09-2017	10.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,990	0,350	03-04-2017	10.000
							<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		
	2015	2014
<b>Stand per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	47.811	40.767
Verminderings / vermeerderingen	-1.840	-1.402
Schuld per 1 januari	45.971	39.365
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	8.596	7.896
Bij: toevoeging	-	-
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.012	-852
Bij: herwaardering	481	-
Afwaarderingen	-	-438
	8.065	6.606
<b>Stand per 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.775	47.811
Verminderings / vermeerderingen	-1.739	-1.840
<b>Totaal</b>	<b>54.036</b>	<b>45.971</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	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan kredietinstellingen	31.227	11.470
Schulden aan overheid	1.749	1.709
Schulden aan leveranciers	3.790	4.443
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.570	3.728
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.490	10.098
	<b>51.826</b>	<b>32.448</b>

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

	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan kredietinstellingen	31.227	11.470
Schulden aan overheid	1.749	1.709
<b>Totaal kortlopend deel van langlopende schulden</b>	<b>32.976</b>	<b>13.179</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 € 22,8 miljoen.

	31-12-2015	31-12-2014
Crediteuren	3.790	4.443
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b>3.790</b>	<b>4.443</b>

	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	3.063	3.173
Pensioen en premies sociale verzekeringen	507	555
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.570</b>	<b>3.728</b>

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2015, nog af te dragen integratieheffing en loon-heffing over de periode december 2015.

	31-12-2015	31-12-2014
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

De post overige schulden betreft een afkoopsom welke naar alle waarschijnlijkheid in kalenderjaar 2017 betaald zal worden.

	31-12-2015	31-12-2014
Waarborgsommen	27	27
Vooruit ontvangen huren	1.321	954
Niet vervallen rente per 31 december	5.784	5.892
Vakantiedagenverplichting	347	442
Servicekosten	616	959
Nog te ontvangen facturen	2.370	1.823
Diversen	25	1
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>10.490</b>	<b>10.098</b>

## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 72.500. Dit bedrag heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 60.500 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 2015 tot 2024.

### Operationele leases

Talis heeft voor 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:

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 171.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 653.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 126.000
--------------------------	-----------

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 € 30,3 miljoen (2014: 13,4 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

<b>Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1 miljoen)</b>	
Klapstraat Elsthof	11,1
Nimbus	1,1
De Stelt	2,3
Eiland van Laauwik	6,8
MWN	1,4
Oostflank	4,6
Campanula	1,4
De Vlechting	1,6
<b>Totaal</b>	<b>30,3</b>



### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 10,2 miljoen (2014: 1,9 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

### *Verplichtingen met betrekking tot asbestsanering*

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

### *Afnameverplichting Waalsprong*

Talis heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de GEM Waalsprong over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1.100 kavels voor sociale huurwoningen af. Een deel van deze kavels is al afgenomen, waardoor voor de periode 2017 t/m 2028 nog een verplichting is van circa 830 kavels. De afnameverplichting jegens de GEM zijn aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

### *Contracten aannemers*

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

In het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS) heeft Talis in 2015 met vier ondernemers in de regio van Nijmegen raamovereenkomsten getekend voor de aanpak van het planmatig onderhoud. De aannemer schrijft samen met Talis het meest optimale scenario voor de komende vijftientig jaar en krijgt vervolgens de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar.

### *Heffing saneringsfonds*

Talis zal de komende jaren naar verwachting een saneringsheffing moeten afdragen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2016 vindt geen heffing voor saneringssteun plaats. Besluitvormingen over mogelijke saneringsheffingen voor de jaren na 2016 heeft nog niet plaatsgevonden.

### *Verhuurderheffing*

Sinds kalenderjaar 2014 moeten woningcorporaties een verhuurdersheffing betalen voor hun bezit. De tarieven voor de jaren tot en met kalenderjaar 2017 zijn per wet vastgesteld. Het kabinet is voornemens om de verhuurdersheffing evenredig te verhogen met het gebruik van de huurtoeslag. Voor de aanslag over kalenderjaar 2015 heeft Talis bezwaar aangetekend tegen de hoogte van de aangifte. Reden voor het bezwaar is gelegen in het feit dat er bij de vaststelling van het verschuldigde bedrag geen, dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de bestemming van de bij ons in eigendom zijnde woningen.

### *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 2015 bedraagt dit obligo € 15,8 miljoen (2014: € 14,8 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

### *Leningen*

Het complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten zijn met hypotheek verzwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde middelen. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016. De hypothecaire zekerheid die was bedongen op woningen in project De Hessenberg vanwege de financiering van niet-borgbare woningen, is in januari 2016 komen te vervallen als gevolg van de vervroegde aflossing van de betreffende lening eind 2015.

### *Kredietfaciliteit*

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen. Deze wordt in 2016 verlaagd naar € 7,5 miljoen.

### *Eigenbouwerschap*

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

### *Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa*

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 426 contracten (2014: 361) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 55,7 miljoen (2014: € 48,2 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### *Starters Renteregeling*

Talis past momenteel het product Starters Renteregeling toe. Ultimo 2015 zijn er 46 woningen (2014:46 woningen) verkocht met de Starters Renteregeling. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Talis de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot

een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening. De fictieve vordering van Talis op Sociale Finance is op balansdatum € 0,6 miljoen (2014: € 0,6 miljoen).

#### *Bankgaranties*

Talis heeft per 31 december 2015 geen bankgaranties verstrekt. (2014: € 0 miljoen).

#### *Claims*

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

#### *Karakterpanden*

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland afgesloten. In de overeenkomst is vastgelegd dat Talis onder voorwaarden bereid is om de komende tien jaar een honderdtal panden van woongroepen in Nijmegen over te nemen. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht en voor de komende vijf jaar is begroot de aankoop van 36 panden.

#### *Verbonden partijen*

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

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

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

### 2.1 HUROPBRENGSTEN

2.1 HUROPBRENGSTEN	2015	2014
Huurinkomsten	90.309	87.642
Af : Huurderving wegens leegstand	1.196	1.231
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	653	686
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>88.460</b>	<b>85.725</b>

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

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

- / verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 2,3 miljoen (2014: € 3,3 miljoen). De gemiddelde huurverhoging medio 2015 was 1,6% (2014: 4,1%).
- / het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,4 miljoen (2014: 0,4 miljoen).
- / In verband met de verkoop van verhuurbare eenheden is de huur afgenomen met € 0,4 miljoen (2014: € 0,4 miljoen).

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

	2015	2014
Gemeente Nijmegen	60.226	58.283
Gemeente Wijchen	28.234	27.442
	<b>88.460</b>	<b>85.725</b>

### 2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2015	2014
Overige goederen, leveringen en diensten	4.727	4.398
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.727</b>	<b>4.398</b>

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

## 2.3 WIJZIGINGEN IN VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP EN ONDERHANDEN PROJECTEN

2.3 WIJZIGINGEN IN VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP EN ONDERHANDEN PROJECTEN		
	2015	2014
Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Mutatie onderhanden projecten	91	-
<b>Totaal</b>	<b>91</b>	<b>-</b>

Dit betreft de gerealiseerde uitgaven in het boekjaar 2015 voor het deelproject Klapstraat Elsthoof fase 2 koop.

## 2.4 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.4 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2015	2014
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	5.503	6.053
Af: Boekwaarde	4.190	4.168
Af: Reguliere verkoopkosten (incl. SRR)	134	187
Af: Verkoopbevorderende maatregelen	437	603
Netto verkoopopbrengst verkopen bestaand bezit	742	1.095
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	-	-48
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>742</b>	<b>1.047</b>

### *Verkoop bestaand bezit*

In 2015 zijn er 45 woningen (2014: 44 woningen) uit exploitatie genomen en verkocht. Tevens zijn er 6 woningen verkocht welke teruggekocht zijn vanuit Koopgarant. In 2015 is ook een garage verkocht. In 2014 is een bedrijfspand aan de Einsteinstraat verkocht en een grondperceel bij de Sonnehaert. Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geclassificeerd is als financieringstransactie. Bij deze verkoopvorm wordt het verkoopresultaat niet in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Deze worden aan de activa-zijde van de balans gewaardeerd en aan de creditzijde van de balans ontstaat een terugkoopverplichting.

### *Verkoopkosten*

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

De specificatie is als volgt:

	2015	2014
Reguliere verkoopkosten	127	124
Bijdrage Starters Renteregeling	7	63
Verkoopbevorderende maatregelen	437	603
<b>Totale verkoopkosten</b>	<b>571</b>	<b>790</b>

### *Onderhanden projecten*

Voor koopprojecten welke volledig afgerond zijn is het definitief resultaat verantwoord onder netto verkoopopbrengst onderhanden projecten. December 2014 is grond verkocht aan acht kopers welke

lid zijn van de woongroep Meergeneratie Wonen Nijmegen (MWN). Deze transactie is een onderdeel van het totale project MWN.

## 2.5 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF

2.5 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF		
	2015	2014
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	785	219
<b>Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>	<b>785</b>	<b>219</b>

Dit betreft toegerekende kosten van de eigen organisatie aan investeringen in materiële vaste activa, zoals voorbereiding- en toezichtkosten voor projecten. Met ingang van kalenderjaar 2015 worden ook voor groot onderhoudsprojecten kosten geactiveerd.

## 2.6 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

2.6 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN 2.5		
	2015	2014
Diensten interne aannemerij	464	473
Administratieve dienstverlening	341	355
Interne doorberekening in de servicekosten	213	173
Naheffing omzetbelasting	75	37
Diversen	196	353
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.289</b>	<b>1.391</b>

In de post diversen van kalenderjaar 2014 is onder meer verantwoord de ontvangen schenking ad € 216.444 van de geliquideerde stichting Volkshuisvesting Wijchen.

## 2.7 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.7 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2015	2014
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	1.052	775
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>1.052</b>	<b>775</b>

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

## 2.8 OVERIGE WAARDEVERANDERING (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2015	2014
Nieuwbouw	1.210	-1.083
Renovatie	19.992	2.258
Afwaardering MVA ten dienste van	-	171
<b>Totaal</b>	<b>21.202</b>	<b>1.346</b>

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2015	2014
Toevoeging	23.406	4.379
Vrijval	2.204	3.204
<b>Totaal</b>	<b>21.202</b>	<b>1.175</b>

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2015	2014
<i>Projecten die ultimo 2015 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Nimbus MOG (Sporstraat)	23	26
Klapstraat fase 2 52 woningen	520	-
Klapstraat fase 2 MOG (100m2)	27	-
Klapstraat fase 2 koop	-	787
Metterswane 60 woningen	1.325	451
Passerot (grond)	-	76
Mauritsschool	-	316
Oostflank huur	27	-
De Stelt	176	-
Eiland van Laauwik 48 appartementen	802	-
Grote Boel fase 2	23	-
<b>Subtotaal</b>	<b>2.923</b>	<b>1.656</b>
<i>Projecten die in 2015 zijn opgeleverd</i>		
Tuin van Woezik 2e fase huur	16	-
De Grote Boel fase 1	169	-
Trebbe	84	-
<b>Subtotaal</b>	<b>269</b>	<b>-</b>
<i>Projecten die in 2014 zijn opgeleverd</i>		
Toledostraat 22 woningen	-	465
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Meijhorst	594	375
Renovatie 120 appartementen Klaroenstraat	-	411
Renovatie 48 appartementen en maïssonaittes Balladestraat	-	1.472
Renovatie 240 appartementen Hatert	6.580	-
Renovatie 246 appartementen Rentmeesterhof	7.097	-
Renovatie 224 appartementen Neerbosch hoogbouw	5.943	-
<b>Subtotaal</b>	<b>20.214</b>	<b>2.258</b>
<b>Totaal toevoeging onrendabele investeringen</b>	<b>23.406</b>	<b>4.379</b>

<b>Vrijval van de voorziening onrendabele investering</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Projecten die ultimo 2015 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Klapstraat fase 2 52 woningen	-	289
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	366	1.151
Klapstraat fase 2 MOG	-	62
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	515	1.694
Mauritsschool (De Vlechting)	316	-
Elsthof fase 2 koop	785	-
<b>Subtotaal</b>	<b>1.982</b>	<b>3.196</b>
<i>Projecten die in 2014 zijn opgeleverd</i>		
Huurlingsedam fase 1e 4 woningen	-	8
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>8</b>
<i>Herstructurering</i>		
Balladestraat	222	-
<b>Subtotaal</b>	<b>222</b>	<b>-</b>
<b>Totaal vrijval onrendabele investeringen</b>	<b>2.204</b>	<b>3.204</b>
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>21.202</b>	<b>1.175</b>

#### *Renovatie*

Betreft de dotaties aan de voorziening voor het onrendabele deel van de grootonderhoudsprojecten Meijhorst, Klaroenstraat, Balladestraat, Hatert, Rentmeesterhof en Neerbosch hoogbouw.

#### *Afwaardering MVA ten dienste van*

Een aantal in het verleden gedane investeringen ten behoeve van huisvesting en inrichting van het kantoorpand aan de Weezenlaan worden niet meer gebruikt in het nieuwe kantoorgebouw. Deze vertegenwoordigden nog een boekwaarde van € 171.000 en zijn in boekjaar 2014 afgewaardeerd.

## **2.9 LONEN EN SALARISSEN**

<b>2.9 LONEN EN SALARISSEN</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Lonen en salarissen	7.057	7.073
Sociale lasten	1.113	1.107
Pensioenlasten	1.258	1.308
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>9.428</b>	<b>9.488</b>

In kalenderjaar 2015 heeft er conform cao een loonstijging van 1% plaatsgevonden met als ingangsdatum 1 november 2015 (2014: geen). Daarnaast zijn de loonkosten gestegen als gevolg van reguliere periodieke verhogingen. Ultimo 2015 had Talis 164 (2014: 162) werknemers in dienst. De corporatie



had gemiddeld 144,12 (2014: 146,73) FTE in dienst. De sociale lasten bedragen € 1.113 (2014: € 1.107) en de pensioenlasten € 1.258 (2014: € 1.308). De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 65.400 (2014: € 64.700). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2014: 0).

## 2.10 ONDERHOUDSLASTEN

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

2.10 ONDERHOUDSLASTEN		
	2015	2014
Planmatig onderhoud	7.235	13.655
Portefeuille beleid	61	-
Klachtenonderhoud	2.080	1.967
Mutatie-onderhoud	1.864	2.721
Overig dagelijks onderhoud	2.948	3.155
<b>Totaal</b>	<b>14.188</b>	<b>21.498</b>

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

## 2.11 LEEFBAARHEID

2.11 LEEFBAARHEID		
	2015	2014
Leefbaarheid	696	768
WAP Hatert	539	362
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>1.235</b>	<b>1.130</b>

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

## 2.12 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.12 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2015	2014
Lasten servicecontracten	4.727	4.398
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>4.727</b>	<b>4.398</b>

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

## 2.13 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

2.13 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2015	2014
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	1.699	2.106
Algemene beheer- en administratiekosten	2.390	2.238
Autokosten	188	175
Huisvestingskosten	412	364
Automatiseringskosten	1.517	1.393
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<i>6.206</i>	<i>6.276</i>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	5.783	5.356
Verzekeringen	369	198
Sectorspecifieke heffingen	7.847	9.586
<i>Subtotaal heffingen</i>	<i>13.999</i>	<i>15.140</i>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten onderhanden projecten	91	-
Mutatie(s) overige voorzieningen	-	-428
Diverse bedrijfslasten	500	492
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<i>591</i>	<i>64</i>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>20.796</b>	<b>21.479</b>

### *Beheerkosten*

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

### *Heffingen*

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

### *Overige bedrijfslasten*

Onder deze post is verantwoord de mutaties onderhanden projecten, overige voorzieningen en diverse bedrijfslasten. De post onderhanden projecten betreft de realisatie van het deelproject Elsthof fase 2 koop. Mutaties overige voorzieningen in 2014 heeft betrekking op de vrijval van de voorziening asbest.

## 2.14 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.14 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2015	2014
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	10.273	8.367
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	86.459	68.894
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	656	-475
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-481	438
Herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	512	1.386
Overige waarde mutaties	586	-388
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>98.005</b>	<b>78.222</b>

De rendementseisen voor beleggen in woningen en hypotheeklen liggen lager doordat de alternatieven, waaronder de staatsobligaties, een minder goede risico/rendement verhouding hebben. De lagere rendementseisen heeft als gevolg dat men bereid is een hogere prijs te betalen voor (de exploitatiecashflow van) woningen. Het effect zie je ook terug in de disconteringsvoet en in lichte mate exit yield welke parameters zijn voor bepaling van de marktwaarde.

De koopwoningmarkt in de regio Arnhem Nijmegen is in 2015 verder aangetrokken. Het is aannemelijk dat het herstel is toe te schrijven aan het herstel van de economie, de lage rente en het herstel van consumentenvertrouwen.

## 2.15 BIJZONDERE POSTEN

Er zijn geen bijzondere posten te vermelden.

## 2.16 ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2.16 ACCOUNTANTSHONORARIA	2015	2014
Controle van de jaarrekening	85	121
Andere controlewerkzaamheden	35	55
Andere niet-controlediensten	10	6
Fiscale advisering	-	-
<b>Totaal accountantshonoraria</b>	<b>130</b>	<b>182</b>

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

## 2.17 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen van financiële vaste activa		
	2015	2014
<i>Waardeveranderingen financiële vaste activa</i>		
Afwaardering lening Wooninvesteringsfonds	-	-214
Afwaardering leningen Talis B.V.	-	-14
<b>Totaal waardeveranderingen</b>	<b>-</b>	<b>-228</b>
<i>Opbrengsten financiële vaste activa</i>		
Opbrengsten lening Wooninvesteringsfonds	87	-
<b>Totaal opbrengsten financiële vaste activa</b>	<b>87</b>	<b>-</b>

Rentelasten		
	2015	2014
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen	15.848	16.042
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	100	87
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	358	327
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>15.590</b>	<b>15.802</b>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 1,55% (2014: 3,93%).

Rentebaten		
	2015	2014
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Overige financiële vaste activa	-	-
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	30	102
Overige rentebaten	19	9
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>49</b>	<b>111</b>

## 2.18 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

2.18 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING		
	2015	2014
Mutatie actieve latentie compensabel verlies	-1.184	-3.731
Mutatie actieve latentie disagio	-95	-153
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	-902	6.949
<b>Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering</b>	<b>-2.181</b>	<b>3.065</b>

De acute belastinglast dient nog bepaald te worden.

	2015	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening		12.891
Bijzondere waardeverminderingen	16.152	
Afschrijvingen	-4.916	
Tijdelijke verschillen	-11.993	
HIR verkoop woningen	-121	
Heffing Centraal Fonds	-	
Fiscale regelingen	-281	
Gemengde kosten	27	
Verkoopopbrengsten	-1.289	
Toevoeging resultaat FE dochter (Talis FBI B.V.)	87	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-2.334
Belastbaar bedrag		10.557
Te verrekenen met voorgaande jaren		10.557
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>		<b>-</b>

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

## 2.19 RESULTAAT DEELNEMINGEN

	2015	2014
Resultaat deelnemingen	-	-3
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>

## 9.12 Overige informatie

### 9.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had de corporatie gemiddeld 161 werknemers in dienst (2014: 162). De corporatie had gemiddeld 144,12 FTE in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2014: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 161 in 2015 (2014: 162).

### 9.12.2 Bestuurders en commissarissen

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

- / Bestuurders en voormalige bestuurders € 353.869 (voorgaand jaar: € 349.100)
- / Commissarissen en voormalige commissarissen € 63.573 (voorgaand jaar: € 61.401)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

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

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen – met dienstbetrekking.

Realisatie over 2015							
Naam	Functie	Beloning	Vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	157.607	-	24.908	182.515	365	1
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	129.807	-	23.180	152.987	365	1
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.861	486	-	14.347	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.260	-	-	9.260	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	3.810	-	-	3.810	120	
S.M. Quint	Lid RvT	9.260	-	-	9.260	365	
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	9.260	271	-	9.531	365	
J.V.C.T. van Duren	Lid RvT	5.402	42	-	5.443	214	

**Realisatie over 2014**

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Beloning</b>	<b>Vaste en variabele onkosten- vergoedingen</b>	<b>Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn</b>	<b>Totale bezoldiging</b>	<b>Duur van het dienst- verband in het jaar (in dagen)</b>	<b>Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)</b>
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	141.090	9.914	34.094	185.098	365	1
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	120.383	-	24.494	144.877	365	1
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.715	594	-	14.309	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
S.M. Quint	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	

*Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 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 (2014: eveneens geen). Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen (2014: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Nijmegen, 19 april 2016

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

Raad van toezicht

W.H.C.M. Hamers

E.M.A. van der Bijl

R.P.J. Leushuis

S.M. Quint

R.W. Bleker

Y.S. Ulenaers

J.V.C.T. van Duren

## 9.13 Enkelvoudige balans per 31 december 2015

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	3.541	4.513
	3.541	4.513
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	81.179	76.671
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.395.175	1.283.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.864	45.556
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.787	18.405
	1.564.005	1.424.463
<b>3.1 Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	9.457	9.370
Latente belastingvordering(en)	1.535	2.813
Leningen u/g	-	322
	10.992	12.505
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.578.538</i>	<i>1.441.481</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	50
Overige voorraden	85	64
	85	114
Onderhanden projecten	141	-
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	479	1.051
3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	77
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	698
Overige vorderingen	98	515
3.3 Overlopende activa	2.898	264
	3.680	2.605
3.4 Liquide middelen	5.201	5.379
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>9.107</i>	<i>8.098</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.587.645</b>	<b>1.449.579</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>3.5 Eigen vermogen</b>		
Wettelijke en statutaire reserves	1.057.668	953.832
Overige reserves	-	-
	<b>1.057.668</b>	<b>953.832</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.247	5.365
Voorziening latente belastingverplichting	9.768	8.865
Overige voorzieningen	-	22
<i>Som der voorzieningen</i>	<b>24.015</b>	<b>14.252</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	18.700	20.449
Schulden/leningen kredietinstellingen	372.400	373.627
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.036	45.971
<i>Som der langlopende schulden</i>	<b>445.136</b>	<b>440.047</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.749	1.709
Schulden aan kredietinstellingen	31.227	11.470
Schulden aan leveranciers	3.790	4.443
3.6 Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.570	3.728
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.490	10.098
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<b>60.826</b>	<b>41.448</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.587.645</b>	<b>1.449.579</b>

## 9.14 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2015

(x € 1.000)

	2015	2014
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	88.460	85.725
Opbrengsten servicecontracten	4.727	4.398
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	91	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	742	1.047
Geactiveerde productie eigen bedrijf	785	219
Overige bedrijfsopbrengsten	1.289	1.391
	<b>96.094</b>	<b>92.780</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.052	775
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	21.202	1.346
Lonen en salarissen	7.057	7.073
Sociale lasten	1.113	1.107
Pensioenlasten	1.258	1.308
Onderhoudslasten	14.188	21.498
Leefbaarheid	1.235	1.130
Lasten servicecontracten	4.727	4.398
Overige bedrijfslasten	20.796	21.479
	<b>72.628</b>	<b>60.114</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>23.466</b>	<b>32.666</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.005	78.222
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-228
Opbrengsten financiële vaste activa	87	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	49	114
4.1 Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.677	-15.908
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-15.541</i>	<i>-16.020</i>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>105.930</b>	<b>94.868</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.181	3.065
4.2 Resultaat deelnemingen	87	98
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>103.836</b>	<b>98.031</b>

## **9.15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en winst-en-verliesrekening 2015**

**(x € 1.000)**

### **Algemene toelichting**

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

### **Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat**

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

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

#### *Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen*

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

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

#### *Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen*

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

## 9.16 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015

(x € 1.000)

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

### 3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2015</b>	9.370	2.813	322	-	<b>12.505</b>
Investeringen	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	87	-	-	-	<b>87</b>
Waardevermeerdingen	-	-	-	-	-
Desinvestering	-	-	-322	-	<b>-322</b>
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	-1.278	-	-	<b>-1.278</b>
Waardeverminderingen	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>9.457</b>	<b>1.535</b>	-	-	<b>10.992</b>

#### Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen			
	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2015
Talis FBI B.V., Nijmegen	100%	87	9.457

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

Deze cijfers betreffende resultaat boekjaar en eigen vermogen zijn gebaseerd op de jaarrekening 2015.

### 3.2 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

3.2 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN		
	31-12-2015	31-12-2014
Rekening-courantverhoudingen	1	77
<b>Totaal rekening-courantverhoudingen</b>	<b>1</b>	<b>77</b>

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

### 3.3 OVERLOPENDE ACTIVA

3.3 OVERLOPENDE ACTIVA		
	31-12-2015	31-12-2014
Te ontvangen rente	68	102
Te vorderen inzake verzekeringen	108	1
Vooruitbetaalde bedragen	326	-
Te ontvangen subsidiegelden	2.226	-
Overige	170	161
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>2.898</b>	<b>264</b>

### 3.4 LIQUIDE MIDDELEN

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

3.4 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2015	31-12-2014
Direct opvraagbaar	5.201	5.379
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>5.201</b>	<b>5.379</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.

### 3.5 EIGEN VERMOGEN

*Overige reserves*

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

3.5 EIGEN VERMOGEN		
	2015	2014
Stand per 31 december	953.832	855.801
Gevolgen stelselwijziging	-	-
Stand per 1 januari	953.832	855.801
Uit resultaatbestemming	103.836	98.031
Overige mutaties	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.057.668</b>	<b>953.832</b>

Ultimo 2015 is in totaal € 635 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2014: € 507 miljoen).

### 3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

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

3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2015	31-12-2014
Rekening-courant overeenkomst FBI B.V.	9.000	9.000
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>

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

### 3.7 OVERLOPENDE PASSIVA

3.7 OVERLOPENDE PASSIVA		
	31-12-2015	31-12-2014
Waarborgsommen	27	27
Vooruit ontvangen huren	1.321	954
Niet vervallen rente per 31 december	5.784	5.892
Vakantiedagenverplichting	347	442
Servicekosten	616	959
Transitorische post	2.370	1.823
Diversen	25	1
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>10.490</b>	<b>10.058</b>

## 9.17 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2015 (x € 1.000)

### 4.1 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

4.1 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2015	2014
Toegevoegde rente aan egalisatierekeningen	-	-
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	626	674
Leningen kredietinstellingen	15.222	15.368
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	100	87
Groepsmaatschappijen	87	104
Overige schulden	-	-
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	358	327
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>15.677</b>	<b>15.906</b>

De rentelasten in verband met de rekening-courant overeenkomst met Talis FBI B.V. bedroegen in 2015 € 87.000 (2014: € 104.000).

### 4.2 RESULTAAT DEELNEMINGEN

4.2 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2015	2014
Resultaat deelneming Talis FBI	87	98
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>87</b>	<b>98</b>

## 9.18 Overige gegevens

### Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad. € 103,8 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

### *Gebeurtenissen na balansdatum*

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomstenstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

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

Bestuurders Talis



# Controleverklaring

van de  
onafhankelijke  
accountant

Aan het bestuur van Stichting Talis

## **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur**

De raad van bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het bestuursverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. De raad van bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot

uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de raad van bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het bestuursverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het bestuursverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 20 april 2016  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA



## **Colofon**

### *Uitgave*

© Talis, mei 2016

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

### *Omslagfoto*

Wen Versteeg

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

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



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