



LEVEN  
BEGINT MET WONEN

# Doorpakken als huisvester

Jaarverslag 2012



## Algemene gegevens

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

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

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

# Voorwoord

Voor Talis is 2012 een inspirerend jaar gebleken. Lokale en landelijke gebeurtenissen zetten ons terug op het spoor naar de basis van volkshuisvesting: zorgen voor betaalbare huurwoningen. De politieke actualiteit kenmerkte zich door een hoop ontwikkelingen en, daarmee samenhangend, onduidelijkheid. Er was het lenteakkoord en het regeerakkoord, met steeds verdergaande plannen voor het hypotheekstelsel en de huurverhogingen. Daarna tekende in het voorjaar van 2013 het woonakkoord zich af, met weer iets soepelere maatregelen rondom huurverhoging.

De drie akkoorden waren moedige pogingen om oplossingen te bieden voor de woningmarkt, die nu al tijden op slot zit. De richting onderschrijf ik. Maar het slot is er nog niet af. Huurverhogingen zijn een paardenmiddel. Hopelijk leidt het er inderdaad toe dat alleen huurders die meer lasten kunnen dragen, meer betalen voor sociale huurwoningen. Als zij verhuizen naar koopwoningen of huurhuizen in de vrije sector, dan levert dit uiteindelijk meer rechtvaardigheid op. Sociale huur is nu eenmaal bedoeld voor mensen met de minste financiële armslag.

De imperfecties aan de koopkant van de woningmarkt blijven voorlopig bestaan, helaas. Er is te weinig zekerheid voor kopers om te willen verhuizen. De economische crisis maakt de politiek huiverig door te pakken met besluiten rondom de hypotheekrenteaftrek.

Talis heeft het afgelopen jaar wél doorgepakkt. Ook al was de nieuwe politieke context nog niet duidelijk, we wilden door met ontwikkelen. We legden tot in de nerven van onze organisatie onze kernfunctie vast: excelleren als huisvester. Dat is de koers die we uitgezet hebben met onze nieuwe organisatiestructuur. We hebben gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan - 'Huisvesten en verbinden' - om de koers verder uit te bouwen. Het plan is eind 2012 vastgesteld. We blijven trouw aan het principe dat we zorgen voor passende en betaalbare huurwoningen. Dat is de basis voor goed wonen. Daarnaast hebben we een functie als maatschappelijk organisatie. Onze rol in de keten wonen-welzijn-zorg blijft overeind.

Het ontwikkelen ging ook in letterlijke zin door. Vorig jaar hebben we bijna zeshonderd nieuwe woningen opgeleverd. Dat is een historisch groot aantal. Het ging om ruim 550 huurwoningen. Goed nieuws voor de huursector in Nijmegen en Wijchen! In afwachting van het woonakkoord hebben wij gezegd: we gaan onverstoord verder met het staande beleid. Projecten die al liepen, ronden we voortvarend af.

Voor de nabije toekomst zijn onze plannen nog steeds ambitieus, vooral wat betreft de sociale huurvoorraad. Zo bouwen we verder in de Waalsprong. Wel is de samenwerking tussen corporaties, projectontwikkelaars en de gemeente Nijmegen in de Waalsprong in een andere

vorm gegoten. De Grondexploitatie Maatschappij Waalsprong (GEM) is ontvlochten. De gemeente Nijmegen blijft over als grondexploitant en krijgt de regie over het plangebied. Talis blijft, net als de andere partners, betrokken bij het bouwen en het aanbieden van woningen. De verdere ontwikkeling van sociale huurwoningen in de Waalsprong is dus gegarandeerd. En dat geldt ook voor de Huurlingsedam in Wijchen, waar we onze afspraken in de sociale sector blijven nakomen.

Talis bouwt in Nijmegen en Wijchen de komende periode gemiddeld 120 woningen per jaar, waarvan het merendeel voor de sociale verhuur en in de Waalsprong. We treden minder op als projectontwikkelaar, en meer als huisvester. Voor woningmarktvraagstukken lopen wij niet weg. Talis is een partij die vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid oplossingen wil brengen. Sociale huurwoningen blijven nodig, die moeten we blijven bouwen en onderhouden. En de prijs moet navenant zijn.

Na de zomer brachten ontdekkingen van beschadigd asbesthoudend materiaal in Nijmegen en Wijchen heel wat teweeg bij onze klanten en in onze organisatie. We moesten aan de bak om zo snel mogelijk grondig te saneren. Deze gebeurtenis, hoe vervelend ook, heeft ons in zekere zin geholpen. We zagen nog eens heel duidelijk dat zorgen voor een veilige woning onze belangrijkste taak is. Door alle omstandigheden, of het nu lokale, landelijke of interne ontwikkelingen zijn, komt Talis steeds dichterbij de oorspronkelijke doelstelling van volkshuisvesting: goede woningen bieden aan mensen die het niet breed hebben.

En daar is nog veel werk in te doen. Doorpakken als huisvester dus!

**Walter Hamers**

Bestuurder Talis

walter.hamers@talis.nl

April 2013

# Inhoud

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

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	6
1.1	Nieuwe verbindingen	6
1.2	Visie en missie	8
<b>2</b>	<b>Maatschappelijke resultaten</b>	9
<b>2.1</b>	<b>Goede woningen</b>	9
2.1.1	/ Ambities en resultaten	10
2.1.2	/ Nieuwbouw	11
2.1.3	/ Grondexploitatiemaatschappij Waalsprong	12
2.1.4	/ Kernvoorraad	12
2.1.5	/ Grondaankopen	13
2.1.6	/ Overzicht vastgoed, woningverkoop en woningverdeling naar huurprijs	14
2.1.7	/ Kwaliteit van de woning	15
2.1.8	/ Energie en duurzaamheid	17
2.1.9	/ Conceptontwikkeling	19
<b>2.2</b>	<b>Tevreden klanten</b>	20
2.2.1	/ Ambities en resultaten	20
2.2.2	/ Klanttevredenheidsonderzoek	21
2.2.3	/ Huisvesting kwetsbare doelgroepen	22
2.2.4	/ Huurprijsbeleid en betalingsproblemen	22
2.2.5	/ Een eigen huis (eigendomsvormen)	24
2.2.6	/ Beleid woonruimteverdeling	25
2.2.7	/ Verhuurcijfers, urgentie en maatwerk	25
2.2.8	/ Klachten	27
<b>2.3</b>	<b>Sterke wijken</b>	28
2.3.1	/ Ambities en resultaten	29
2.3.2	/ Integrale wijkontwikkeling	30
2.3.3	/ Vitale coalities	31
2.3.4	/ Leefbaarheid	34
2.3.5	/ Woonoverlast	35
2.3.6	/ Gebiedsgericht werken	35
2.3.7	/ Sponsoring	36
<b>3</b>	<b>Samen vooruit</b>	37
3.1	Samenwerking met huurders	37
3.2	Samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen	40
3.3	Samenwerking met gemeenten	43

3.4	Samenwerking met overige partijen	44
3.5	Bijeenkomsten voor samenwerkingspartners	46
<b>4</b>	<b>Publiciteit</b>	<b>48</b>
4.1	Talis in de pers	48
4.2	Bijeenkomsten en open dagen	49
<b>5</b>	<b>Organisatie</b>	<b>51</b>
5.1	Organisatie	51
5.2	Ontwikkeling	52
5.3	Personeel	53
5.4	Governance-structuur	54
<b>6</b>	<b>Bericht van de raad van toezicht</b>	<b>56</b>
6.1	Samenstelling	56
6.2	Vergaderingen	57
6.3	Kerncommissies	58
6.4	Werkwijze	59
6.5	Zelfevaluatie	59
6.6	Integriteit	60
6.7	Relatie met externe accountant	60
6.8	Honorering	60
<b>7</b>	<b>Ondernemingsplan</b>	<b>61</b>
7.1	Terugblik: verantwoording Talent 2009-2012	61
7.2	Vooruitblik: Huisvesten en verbinden 2013-2017	62
<b>8</b>	<b>Financieel beleid en beheer</b>	<b>64</b>
8.1	Uitgangspunten	64
8.1.1	Stelselwijziging RJ 645 waardering bedrijfswaarde	64
8.2	Bedrijfsresultaat	65
8.2.1	Jaarresultaat 2012 ten opzichte van de begroting 2012	65
8.2.2	Financieel meerjarenbeeld	65
8.3	Planning- en controlcyclus	67
8.4	Treasury	67
8.4.1	Treasurystatuut	67
8.4.2	Treasuryjaarplan	68
8.4.3	Treasurycommissie	68
8.4.4	Activiteiten	68
8.4.5	Stresstest derivatenportefeuille en derivatenrisico	68
8.4.6	Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel	69
8.5	Benchmark	70
8.6	Wet- en regelgeving	70
8.7	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	71
8.8	Risicobeheersing en controlesystemen	71

<b>9</b>	<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	<b>73</b>
9.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2012	74
9.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012	76
9.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012	77
9.4	Algemene toelichting	78
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	82
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	97
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	101
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	103
9.8.1	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	103
9.9	Kasstroomoverzicht	104
9.10	Toelichting op de geconsolideerde balans	105
9.11	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	126
9.12	Overige informatie	139
9.13	Enkelvoudige balans per 31 december 2012	142
9.14	Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2012	144
9.15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012 en winst- en verliesrekening 2012	145
9.16	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012	146
9.17	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening 2012	148
9.18	Overige gegevens	149
	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>150</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Nieuwe verbindingen

Talis maakt zich sterk voor goede woningen, goed functionerende wijken en tevreden klanten. Deze ambities zijn sterk met elkaar verbonden. Bij het ontwikkelen van projecten kiest Talis er daarom voor om deze altijd in samenhang tot elkaar te benaderen. Maar Talis kiest er vooral voor om de projecten in samenwerking met andere partijen te realiseren. Want de uitdagingen van de woonopgave in Nijmegen en Wijchen zijn een gezamenlijke opgave. Als netwerkorganisatie is Talis dan ook voortdurend op zoek naar nieuwe verbindingen. Zowel intern als extern. In 2012 stond het verbinden bij Talis centraal. Alleen door bestaande relaties sterker te maken en nieuwe relaties met klanten en partijen in de wijk aan te gaan, kan Talis op vernieuwende wijze bijdragen aan het continu verbeteren van het wonen. Talis biedt op deze manier een steun in de rug aan mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.

### *Dichter bij de klant*

Veranderingen in de maatschappij zoals het scheiden van wonen en zorg, de decentralisatie van de jeugdzorg, maar ook de aanhoudende crisis, hebben effect op de klanten van Talis. Meer dan ooit komt het op de klant zelf aan. Talis zoekt in deze veranderende omgeving naar nieuwe manieren van samenwerking met haar klanten. De basis daarvoor is een evenwichtige relatie gebaseerd op wederzijds vertrouwen.

Vanuit die gedachte heeft Talis in 2012 ingezet op een co-creatietraject met huurders. Samen met huurders, waaronder ook vertegenwoordigers van bewonerscommissies, is op zoek gegaan naar de vraag hoe afstemming tussen Talis en huurders over beleid en organisatiebrede onderwerpen vorm kan krijgen. Een jaar intensieve samenwerking heeft eind 2012 geresulteerd in een advies voor een nieuwe overlegvorm waarin huurders in een platform – ‘Accio’ genaamd – een constructieve bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van beleid. Het co-creatietraject is een succesvolle manier gebleken om dichter bij de klant te komen.

### *Samenwerken in de wijk*

Talis biedt kwetsbare groepen op de woningmarkt passende en betaalbare woningen. Tegelijkertijd streeft zij naar goed functionerende wijken. Om dit te realiseren zoekt Talis de samenwerking met partijen in de wijk. In 2012 zijn meerdere nieuwe verbindingen aangegaan. Bijvoorbeeld met Woonzorgnet, aan wie Talis woningen verhuurt aan de Voorstadslaan. Woonzorgnet biedt begeleiding en ondersteuning bij het wonen aan cliënten met chronisch psychiatrische problemen. Daarnaast heeft samenwerking met de gemeenten Nijmegen en Wijchen in 2012 geresulteerd in nieuwe prestatieovereenkomsten. En met partijen als 2Switch is verder vorm gegeven aan leerwerktrajecten. Dankzij deze verbinding hebben dertien deelnemers een vaste baan gevonden.



### *Woningen met toekomst*

Ook in 2012 heeft Talis hard gewerkt om te zorgen dat de toekomstbestendigheid van haar woningbezit behouden blijft. Het na-isolatieprogramma is verder uitgerold en inmiddels heeft 61% van de voorraad een energielabel C of beter. In enkele grootonderhoudsprojecten, zoals de complexen Weezenhof en Zwanenveld, is duurzaamheid tot speerpunt gemaakt door het collectieve ketelsysteem te vervangen door individuele ketels. Hierdoor hebben huurders beter grip op hun woonlasten.

De veiligheid van de woningen heeft het afgelopen jaar nadrukkelijk aandacht gehad bij Talis. In twee grote saneringsprojecten in De Voorstenkamp (Nijmegen) en aan de Kraaijenberg (Wijchen) heeft Talis het aanwezige asbesthoudend materiaal verwijderd. In 2012 is gestart met het herijken van het asbestbeleid om de veiligheid van woningen verder te verbeteren. Ook brandveiligheid heeft op de agenda gestaan. Talis heeft circa tweeduizend portiekwoningen onderzocht op hun brandveiligheid. Bij vierhonderd woningen zijn benodigde aanpassingen ter verbetering van de brandveiligheid al in voorbereiding genomen.

Het strategisch vastgoedbeleid is in 2012 herijkt. Dit vastgoedbeleid vormt de basis voor maatregelen in de bestaande voorraad en voor de nieuwbouw. Nieuwbouw draagt in belangrijke mate bij aan het wonen in de toekomst. Hiermee worden niet alleen woningen toegevoegd, maar kan Talis tevens haar voorraad verversen. In 2012 heeft Talis diverse nieuwbouwprojecten opgeleverd. Zo zijn in de Nieuwe Voorstad 267 appartementen opgeleverd. Aan de Prins Mauritssingel in de Waalsprong heeft Talis 56 eengezinswoningen en 24 appartementen opgeleverd. Van deze appartementen worden er 10 verhuurd aan Pluryn. In de Spanjestraat in Lent zijn 51 woningen opgeleverd. Daarnaast is in 2012 in een collectief met woongemeenschappen en de gemeente Nijmegen samen verder gewerkt aan de ontwikkeling van een bijzonder en duurzaam nieuwbouwproject, de Vossenpels. In de Waalsprong heeft Talis een bijzondere positie als aandeelhouder van de GrondExploitatieMaatschappij (GEM). Door de aanhoudende crisis op de woningmarkt is dit onder druk komen te staan. In 2012 zijn de voorbereidingen gestart voor de ontbinding van de GEM.

### *Gewijzigde waardering van het eigen vermogen*

Bijzonder in de jaarrekening van 2012 (zie hoofdstuk 9) is de gewijzigde waardering van het eigen vermogen. De waarde van de woningen is voor het eerst dit jaar bepaald op een waarde die in het vrije marktverkeer gangbaar is. Dat wil zeggen dat in dit jaarverslag een toegenomen waarde zichtbaar is ten opzichte van eerdere jaarverslagen. Voorheen bepaalde Talis de woningwaarde op de zogenaamde bedrijfswaarde: een meer subjectieve inschatting van de toekomstige kasstromen. In 2012 nam Talis de meer objectieve waarde: de economische waarde in verhuurde staat. Dus de waarde die op dat moment een geïnteresseerde belegger zou betalen bij overname van een complex. Talis baseerde zich hierbij op objectieve marktgegevens en marktontwikkelingen, die bekrachtigd werden door een extern taxatiebureau.

Er is dus een forse toename van het eigen vermogen zichtbaar, als gevolg van deze andere wijze van waardering. Deze stijging van het vermogen ligt vast in de woningen. Dit vermogen is niet uitkeerbaar zonder feitelijke verkoop van deze woningen. De reden dat Talis dit heeft gedaan, is niet dat ze tot feitelijke verkoop zou willen overgaan, maar de wens die ze heeft om transparant te willen zijn in de aanwending van het vermogen. De omvang van het vermogen is niet langer latent, maar gebaseerd op de feitelijke waarde in de markt. Talis vindt het belangrijk – zeker in deze tijd – om geen onnodige misverstanden op te roepen over haar ‘rijkdom’. Dit ‘echte’ vermogen is een beter vertrekpunt om te communiceren over de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden (‘het vermogen zit vast in de stenen’) en inzicht te geven in de maatschappelijke investeringen.

#### *Vernieuwende organisatie*

De organisatie van Talis is begin 2012 gestart met een nieuwe structuur. Door nieuwe interne verbindingen te leggen is beoogd de organisatie meer proces- en klantgericht te laten werken, efficiëntie te verhogen en een optimale administratieve functiescheiding aan te brengen. De onderlinge samenwerking van medewerkers is van even groot belang. Daarom is in 2012 een Vitaal Leiderschapstraject ingezet op het ontwikkelen van professioneel en persoonlijk leiderschap van medewerkers.

De veranderingen binnen Talis staan natuurlijk niet op zichzelf. De maatregelen uit het regeerakkoord ‘Bruggen Slaan’ hebben verstrekkende gevolgen voor corporaties. Discussies over het bestaansrecht van corporaties leeft meer dan ooit. Tegen deze achtergrond is in 2012 de strategische koers 2009-2012 ‘Talent’ opnieuw tegen het licht gehouden. Dat heeft geresulteerd in een aangescherpte missie voor de periode 2013-2017, verwoord in een nieuw ondernemingsplan ‘Huisvesten en verbinden’.

## **1.2 Visie en missie**

Leven begint met wonen. Want een goede woning is de basisvoorwaarde voor een goed leven. Maar niet iedereen is in staat om hier zelfstandig vorm aan te geven. Sommige groepen mensen hebben daar ondersteuning bij nodig. Denk bijvoorbeeld aan mensen met een lichamelijke, verstandelijke of sociale beperking. Maar ook voor mensen met een kleine portemonnee is het niet altijd vanzelfsprekend dat zij zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Talis biedt deze kwetsbare groepen op de woningmarkt daarom een steun in de rug door te zorgen voor een goede woning, maar ook door in te zetten op een prettige woonomgeving. De missie van Talis is daarom als volgt geformuleerd:

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

Talis streeft ernaar dat mensen zelf regie hebben over hun eigen leven. Als woningcorporatie draagt Talis hier aan bij door te zorgen voor een woningaanbod dat aansluit bij de woonbehoefte van de verschillende kwetsbare doelgroepen. Het uitgangspunt is dat de steun die Talis hen geeft altijd tijdelijk van aard is totdat de bewoners zich zelfstandig op de woningmarkt kunnen begeven en daarmee zelfredzaam zijn. Goed wonen is echter meer dan een woning alleen. Ook de woonomgeving is hier een belangrijke bepalende factor in. Daarom neemt Talis haar verantwoordelijkheid om ook daar een bijdrage aan te leveren. Talis doet dit niet alleen, maar altijd in samenwerking met partners in de wijk en de bewoners zelf. Zo dragen ze samen zorg voor vitale leefgemeenschappen.

# 2

## Maatschappelijke resultaten

**De missie van Talis is uitgewerkt in een strategische koers voor de periode 2009-2012. In 'Talent' zijn drie strategische ambities opgesteld: Talis gaat voor goede woningen, goed functionerende wijken en tevreden klanten. De drie ambities zijn uitgewerkt in te bereiken resultaten en effecten. Om deze te realiseren zijn per jaar activiteiten benoemd die bijdragen aan het realiseren hiervan. Als lerende organisatie is het belangrijk en zelfs noodzakelijk om steeds opnieuw te bepalen of Talis op de goede weg zit in het realiseren van de ambities en bij te stellen indien nodig. Om dit te kunnen doen stelt Talis zichzelf de vraag: welke doelen zijn in 2012 concreet gerealiseerd?**

### **2.1 Goede woningen**

Een basisvoorwaarde voor prettig wonen is volgens Talis een goede woning. Een goede woning biedt mensen namelijk de mogelijkheid om langer zelfstandig in hun woning te blijven wonen en daarmee actief aan de samenleving deel te blijven nemen. Daarom streeft Talis naar de juiste woning op de juiste plek. Hiermee speelt Talis in op de verschillende woonbehoeften van meerdere doelgroepen en draagt zij bij aan een gedifferentieerde wijk.

### 2.1.1 Ambities en resultaten

Ambities: goede woningen	Resultaat	Toelichting
Basiskwaliteit is actueel.		Is reeds herijkt in 2010. Voor een voorstel voor een pilot om basiskwaliteit te koppelen aan keuzevrijheid is aansluiting gezocht bij het nieuwe ondernemingsplan.
Nieuw beleid maken voor maximale keuzevrijheid van huurders in inrichting, uiterlijk en toekomstbestendigheid.		Er is een nieuw concept ontwikkeld in het kader van keuzevrijheid: 'Kies & Advies'. In 2013 wordt hier concreet invulling aan gegeven.
Actueel strategisch vastgoedbeleid: we handhaven kwaliteit en toekomstbestendigheid.		De doelstelling was om in 2011 te starten met het ontwikkelen van een integraal strategisch vastgoedbeleid (SVB). In 2012 is dit traject afgerond. Het SVB wordt ingezet als een dynamisch stuurinstrument bij het bepalen van maatregelen voor de bestaande voorraad en het plannen van nieuwbouw.
Plan van aanpak maken om bestaande voorraad met een exploitatietermijn van minimaal tien jaar naar energielabel C of beter te brengen in 2016.		Voor het na-isoleren van woningen is een plan van aanpak opgesteld. Het doel was om in 2012 60% van het bezit op label C of beter te hebben. Eind 2012 geldt dit voor 61% van de voorraad.
In programma's van eisen opnemen dat alle nieuwbouw conform Woonkeur wordt gebouwd.		Talis heeft deze ambitie in 2011 bijgesteld en vraagt niet altijd het certificaat Woonkeur aan. In 2012 is gestart met het uitvoeren van een sneltoets Woonkeur bij nieuwbouwprojecten.
Met de gemeente Nijmegen en Wijchen prestatieafspraken maken over de aan te houden aantallen betaalbare woningen.		<p>In 2012 heeft Talis met de gemeente Nijmegen bilaterale prestatieafspraken opgesteld. Hierin zijn met de Nijmeegse corporaties gezamenlijk afspraken gemaakt over aantallen woningen in de betaalbare voorraad. In 2012 behoort 95% van de woningvoorraad van Talis tot de betaalbare huurvoorraad. Hiermee houdt Talis zich aan haar deel van de gezamenlijke afspraak. Talis geeft jaarlijks aan de gemeente aan hoe dit zich ontwikkelt.</p> <p>Met de gemeente Wijchen zijn de prestatieafspraken herijkt in 2012. Hierin zijn geen afspraken over aantallen woningen in de betaalbare voorraad gemaakt. In 2012 behoorde 99% van de woningvoorraad van Talis tot de betaalbare voorraad.</p>

 Geslaagd     Loopt nog

### **2.1.2 Nieuwbouw**

In 2012 heeft Talis bijna zeshonderd nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Het betreft de volgende projecten:

#### *Nijmegen*

- / 67 sociale huurappartementen, met parkeerplaats in de parkeerkelder, in gebouw Feniks uit het plan Nieuwe Voorstad.
- / 78 sociale huurappartementen met parkeerplaats in de parkeerkelder in gebouw Griffioen uit het plan Nieuwe Voorstad. Deze appartementen zijn bestemd voor mensen met een zorgindicatie.
- / Ontmoetingsruimte in gebouw Griffioen uit het plan Nieuwe Voorstad.
- / Twee winkels in gebouw Griffioen uit het plan Nieuwe Voorstad.
- / 80 dure huurappartementen, met parkeerplaats in de parkeerkelder, in gebouw Paladijn uit het plan Nieuwe Voorstad.
- / Vier kleinschalige woongroepen in gebouw Terra voor mensen die lijden aan dementie.
- / 16 sociale huurappartementen in gebouw Terra, met een parkeerplaats in de ondergrondse parkeerkelder. 5 appartementen zijn gereserveerd voor partners van mensen in de woongroepen.
- / 56 sociale eengezinswoningen uit het plan Prins Maurits in Lent.
- / 9 appartementen in gebouw Nieuwpoort uit het plan Prins Maurits in Lent. Deze woningen zijn bestemd voor jongeren met een lichte beperking.
- / Ontmoetingsruimte in gebouw Nieuwpoort uit het plan Prins Maurits in Lent. Deze ontmoetingsruimte is bestemd voor jongeren met een lichte beperking.
- / 15 sociale huurappartementen in gebouw Nieuwpoort uit het plan Prins Maurits in Lent.
- / Bedrijfsruimte uit het plan Prins Maurits in Lent. Deze bedrijfsruimte is verkocht aan een organisatie voor kinderopvang.
- / 51 sociale eengezinswoningen aan de Spanjestraat in Lent.

#### *Wijchen*

- / 37 appartementen, inclusief ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen, uit het plan Tuin van Woezik. Deze appartementen worden verhuurd tegen een sociale huurprijs.
- / 15 sociale eengezinswoningen uit het plan Tuin van Woezik, met een berging in de tuin. Daarnaast heeft iedere woning een parkeerplaats in de parkeerkelder.
- / 46 appartementen in appartementencomplex De Oogst, waarvan 23 appartementen zijn aangewezen voor toewijzing door de zorginstelling aan kwetsbare mensen (Volledig Pakket Thuis (VPT) 4 en hoger). Deze appartementen liggen in woonservicezone Wijchen-Noord.
- / 56 appartementen in appartementencomplex Meander voor mensen met een intensieve zorgaanvraag. Ook deze appartementen liggen in woonservicezone Wijchen-Noord.
- / Multifunctionele ruimte voor wijkbewoners van woonservicezone Wijchen-Noord.
- / Een ruimte voor een zorginstelling die in woonservicezone Wijchen-Noord zorg verleent.
- / 34 sociale eengezinswoningen uit het plan Huurlingsedam.
- / 3 sociale koopwoningen uit het plan Huurlingsedam. De woningen zijn verkocht met het principe van Koopgarant.

In 2012 is Talis gestart met de bouw van 23 huurwoningen en 26 koopwoningen. Daarnaast is Talis in 2012 bezig geweest met de bouw van 60 huurwoningen en 3 maatschappelijke ruimtes in Nijmegen. Deze objecten zullen in 2013 worden opgeleverd. Het betreft de volgende projecten:

Nieuwbouwprojecten in aanbouw		
Stad	Project	Aantal
Nijmegen	Dobbelmantoren, Castella	60 huurwoningen
	Dobbelmantoren, Castella	3 maatschappelijke ruimtes
	Het Nijland	19 koopwoningen
Wijchen	Huurlingsedam	23 huurwoningen
	Huurlingsedam	7 koopwoningen

### 2.1.3 Grondexploitatie maatschappij Waalsprong

Talis is, samen met de gemeente en ontwikkelaars, aandeelhouder in de Grondexploitatie maatschappij (GEM) Waalsprong. Samen met Portaal is zij verenigd in Novio Noord. De GEM heeft als voornaamste doel het verwerven en bouwrijp maken van gronden geschikt voor woningbouw in de Vinex-locatie Waalsprong. Door de aanhoudende crisis op de woningmarkt stagneerde is de bouw van woningen in de Waalsprong zwaar vertraagd. De kosten voor financiering van de bouwgronden zijn daarom de afgelopen jaren sterk opgelopen; zodanig dat de GEM niet meer in de huidige constructie kan blijven bestaan. Daarom zijn in 2012 de voorbereidingen gestart voor het ontbinden van de GEM. Inzet daarbij was dat de gemeente Nijmegen enige participant van de GEM wordt.

### 2.1.4 Kernvoorraad

De behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen beperkt zich niet tot de huurders van Talis. De woonopgave staat op lokaal niveau, regionaal niveau en zelfs nationaal niveau met elkaar in verbinding. Om goed aan te kunnen sluiten bij de behoefte werkt Talis nauw samen met de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Gezamenlijk wordt de woonopgave bepaald. Hiervoor heeft Talis prestatieovereenkomsten opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt op het terrein van wonen. Bijvoorbeeld over onderwerpen als bouwproductie, leefbaarheid en wonen met zorg. Ook zijn er afspraken gemaakt over het aantal bereikbare woningen. Dit zijn de woningen met een lage huurprijs, zodat deze beschikbaar zijn voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Met de gemeente Nijmegen heeft Talis twee prestatieovereenkomsten: een Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015 en een bilaterale prestatieovereenkomst. De eerste is een gezamenlijke overeenkomst tussen de gemeente en de Nijmeegse corporaties. Hierin hebben de corporaties zich gezamenlijk gecommitteerd aan het aantal betaalbare huurwoningen dat in 2020 beschikbaar is en past bij de vraag die er dan is. In 2020 zorgen de corporaties gezamenlijk dat er 18.200 woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens zijn (€ 561,98, prijspeil 2012) en 9.000 woningen tot de liberalisatiegrens (€ 664,66, prijspeil 2012). De Nijmeegse corporaties monitoren gezamenlijk of ze de benodigde aantallen gaan halen en stemmen hun vastgoedportefeuille (sloop, nieuwbouw, verkoop etc.) daar op af. In gezamenlijkheid met de gemeente wordt de ontwikkeling in de woningbehoefte nauw gevolgd. Indien nodig worden de afspraken bijgesteld.

In de bilaterale prestatieovereenkomst zijn afspraken opgenomen die specifiek betrekking hebben op projecten van Talis.

Eind 2012 had 90% van de woningen van Talis een huurprijs tot € 561,98 en 95% van de woningen een huurprijs tot € 664,66. Hiermee neemt Talis respectievelijk circa 43% en circa 5% van het totaal aantal woningen waarover afspraken zijn gemaakt voor haar rekening.

In 2012 heeft Talis samen met de gemeente Wijchen een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Het uitgangspunt is dat het vooral procesafspraken betreffen voor de komende jaren. Immers, de woningmarkt is te dynamisch om voor langere periode concrete afspraken te maken. Samen met de gemeente wordt gemonitord wat de behoefte is in aantallen en passende woningen. Eind 2012 had 91% van de woningen van Talis in Wijchen een huurprijs tot € 561,98 en 99% van de woningen een huurprijs tot € 664,66.

### **2.1.5 Grondaankopen**

Talis heeft in 2012 de volgende grondposities verworven:

#### *Nijmegen*

- / Grond voor de ontwikkeling van 24 eengezinswoningen in het project Valenciastraat in de Waalsprong.
- / Grond voor de ontwikkeling van 19 koopwoningen in het project Het Nijland in de Waalsprong.

#### *Wijchen*

- / Grond om de warmte-koude-opslag ten behoeve van het project Klapstraat te plaatsen.
- / Grond voor de realisatie van 23 huurwoningen in het project Huurlingsedam.
- / Grond voor de realisatie van 7 koopwoningen in het project Huurlingsedam.

## 2.1.6 Overzicht vastgoed, woningverkoop en woningenverdeling naar huurprijs

Overzicht vastgoedportefeuille			
Woningtype	Nijmegen	Wijchen	Totaal
Appartement	5.260	1.341	6.601
Benedenwoning	88	103	191
Bovenwoning	111	189	300
Eindwoning	24	15	39
Groepswoning	59		59
Hoekwoning	935	819	1.754
Maisonnette	360		360
Tussenwoning	2.654	1.596	4.250
Twee-onder-een-kap	68	280	348
Vrijstaand	4	2	6
Overig (stutpanden)	6		6
<i>/ Subtotaal woningen</i>	<i>9.569</i>	<i>4.345</i>	<i>13.914</i>
Kantoor	21		21
Maatschappelijk vastgoed*	111	127	238
Bergruimte	4		4
Winkel	17		17
<i>/ Subtotaal BOG</i>	<i>153</i>	<i>127</i>	<i>280</i>
Garage	777	74	851
Grond		1	1
Parkeerplaats	561	178	739
Stalling	119	26	145
<i>/ Subtotaal parkeren</i>	<i>1.457</i>	<i>279</i>	<i>1.736</i>
Overig**	25	11	36
<i>/ Subtotaal overig</i>	<i>25</i>	<i>11</i>	<i>36</i>
<b>Totaal</b>	<b>11.204</b>	<b>4.762</b>	<b>15.966</b>

\* Aantal plaatsen

\*\* Opstelplaatsen, bergruimte, kelders, trafo/schakelstation etc.

In 2012 zijn in totaal 126 woningen en 4 garages verkocht. Dit is vergelijkbaar met de aantallen verkopen in 2011. Van de 111 verkochte woningen in Nijmegen zijn er 12 verkocht met behulp van de Starters Renteregeling. Van de overige verkochte woningen zijn er 60 verkocht volgens het principe van Koopgarant. Voor Wijchen geldt dat van de 15 verkochte woningen er 5 zijn verkocht met de Starters Renteregeling en 4 met Koopgarant. Met deze aantallen heeft Talis haar verkoopdoelstelling voor 2012 ruim behaald:

Woningverkoop (aantallen)					
	Reguliere verkopen	Aankopen Koopgarant	Verkopen Koopgarant	Totaal	Gemiddeld in €
Nijmegen	51	5	65	111	125.000
Wijchen	11		4	15	140.000
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>5</b>	<b>69</b>	<b>126</b>	<b>126.000</b>



Woningverkoppen (begroting versus realisatie)			
	Reguliere verkopen	Verkoppen Starters Renteregeling	Verkoppen Koopgarant
Begroot	43	8	53
Gerealiseerd	45	17	64
<b>Verschil</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

#### Sloop

In 2012 zijn geen woningen gesloopt.

Woningen verdeeld naar huurprijs	
Huurprijs	Percentage van totaal aantal woningen
< € 524,37	74,7%
€ 524,37 – € 561,98	13,3%
€ 561,98 – € 664,66	3,6%
> € 664,66	3,1%

De gemiddelde huurprijs bij Talis bedraagt 75% van de maximaal redelijke huurprijs.

### 2.1.7 Kwaliteit van de woning

Talis vindt het belangrijk dat haar woningbezit voldoende kwaliteit heeft. Daarom wordt dagelijks onderhoud uitgevoerd, maar ook planmatig onderhoud, renovaties en woningverbeteringen. Hiermee wordt zorg gedragen voor het behoud van de vastgoedwaarde en de functionaliteit van de woningen. De afgelopen jaren lag de focus bij planmatig onderhoud op de schil van de woning. In 2012 is dit verbreed naar de kwaliteit van de binnenkant van de woning en naar de energetische kwaliteit. Dit uit zich in hogere budgetten voor keuken- en badkamerrenovatie en isolerende maatregelen dan voorgaande jaren gebruikelijk was.

Ook is er in 2012 aansluiting gezocht bij het strategisch vastgoedbeleid. Onderhoudsscenario's moeten immers passen bij de exploitatiekeuzes die Talis voor complexen maakt. Daarnaast zijn er financiële randvoorwaarden die worden gehanteerd. Voor onderhoud zijn dit normeringen (dit betreffen normbedragen voor onderhoud). Voor investeringen zijn dit de rendementseisen voor de bestaande voorraad (dit is de internal rate of return (IRR) die varieert van 3,4 tot 4,05; afhankelijk van het project).

#### Onderhoudscijfers 2012

Het onderhoudsbudget is onderverdeeld in drie onderhoudsprocessen:

- / Planmatig onderhoud.
- / Investeringsmaatregelen (renovaties, energiemaatregelen en strategische ingrepen).
- / Dagelijks onderhoud dat bestaat uit reparatieverzoeken (klachtenonderhoud) en mutatieonderhoud bij een wisseling van huurders.

Onderhoud (bedragen x € 1.000)				
	Begroting	Realisatie	Afwijking	%
Planmatig onderhoud	15.094	15.245	151	101
Investeringsmaatregelen	13.895	9.933	-3.962	71
Dagelijks onderhoud	6.597	7.304	707	111
	<b>35.586</b>	<b>32.871</b>	<b>-2.715</b>	<b>91%</b>

### *Planmatig onderhoud en investeringsmaatregelen*

Het budget voor 2012 voor planmatig onderhoud bedroeg € 15,1 miljoen. In de tweede helft van 2012 zijn twee asbestprojecten gestart die onvoorzien waren. De kosten hiervan bedroegen 1,6 miljoen. Dit heeft geleid tot een overschrijding van het oorspronkelijk budget. Het uitvoeren van deze asbestsanering heeft bovendien behoorlijke capaciteit gevraagd van het team planmatig onderhoud. Daardoor is een aantal onderhoudsprojecten later gestart of doorgeschoven naar 2013. De overschrijding van het budget is hierdoor beperkt tot € 88.000.

Ten aanzien van de investeringen geldt dat het budget van 13,9 miljoen niet volledig is uitgegeven. De reden hiervoor is dat kosten voor isolatiemaatregelen lager uitvielen dan aanvankelijk begroot, en door uitstel van een onderhoudsproject in De Voorstenkamp door lange doorlooptijd van het vergunningstraject. Ten behoeve van het verbeteren van onderhoudsprocessen is in 2012 bij een aantal onderhoudsprojecten gewerkt volgens het principe van Resultaat Gericht Vastgoed Onderhoud. Hierbij worden op resultaatniveau afspraken gemaakt met de aannemer. Deze neemt dan het geheel van technische, organisatorische en daarmee samenhangende administratieve activiteiten op zich om daarmee het vastgoed voor langere periode functioneel, esthetisch en technisch op het overeengekomen niveau te houden, passend binnen de doelstellingen van Talis. Dit is bijvoorbeeld het geval geweest bij het project Everardusplein.

### *Dagelijks- & mutatieonderhoud*

Talis heeft in 2012 ruim 12.000 reparatieverzoeken ontvangen. Deze reparatieverzoeken worden grotendeels uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst als onderdeel van het team dagelijks- & mutatieonderhoud (DMO). In de onderhoudsdienst werken zestien technische vaklieden. Grotere en meer complexe en/of specifieke reparatieverzoeken worden uitbesteed aan één van de vaste externe ketenpartners. In 2012 bedroegen de gemiddelde kosten voor het uitvoeren van een reparatieverzoek € 223. Door de herinrichting zijn de processen anders georganiseerd en hebben de technisch beheerders meer tijd om grote reparatieverzoeken op te pakken. Dit heeft geleid tot een besparing wat zich uit in een lagere realisatie van de vooraf begrote post voor reparatieverzoeken. Daarnaast zijn onder regie van het team DMO bij 1.050 mutaties reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Reparatiewerkzaamheden bij mutaties worden door vaste ketenpartners uitgevoerd. Werkzaamheden ten behoeve van het servicefonds worden in principe altijd door de eigen onderhoudsdienst uitgevoerd. De gemiddelde kosten bij mutaties bedroegen € 2.110. De norm voor het mutatieonderhoud bleek in 2012 te laag ingezet. Oorzaak hiervan is dat korte termijn te verwachten reparatieonderhoud voortaan wordt opgepakt bij mutatie. Verder zijn in 2012 144 badkamerrenovaties en 173 keukenrenovaties uitgevoerd voor een totaalbedrag van circa € 1,3 miljoen. Dit is in lijn met de begroting. Aan asbestsaneringen heeft het team DMO in 2012 ruim € 820.000 besteed. De bestedingen voor asbest zijn door aangescherpte regelgeving ruim hoger uitgevallen dan was begroot.

<b>Dagelijks- &amp; mutatieonderhoud (bedragen x € 1.000)</b>			
	<b>Begroting 2012</b>	<b>Realisatie</b>	<b>Afwijking</b>
Reparatieverzoeken	3.269	2.702	82%
Mutatieonderhoud	1.819	2.205	121%
Badkamer- en keukenrenovaties	1.309	1.288	98%
Asbestsanering	200	872	43 %
Overig		237	100%
<b>Totaal</b>	<b>6.597</b>	<b>7.304</b>	<b>111%</b>

### *Servicefonds*

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in hun woning. Het kan zijn dat huurders dergelijke werkzaamheden niet zelf willen of kunnen uitvoeren. Talis biedt hen de mogelijkheid om voor € 3,60 per maand een serviceabonnement af te sluiten. Daarmee kan de huurder het zogenaamde huurderonderhoud aan Talis uitbesteden. Ruim 10.000 huishoudens zijn lid van het servicefonds. Eind 2012 is gestart met een onderzoek naar de mate waarin het servicefonds kostendekkend is. Dit onderzoek wordt in 2013 afgerond.

### *Asbestsanering- en beleid*

In 2012 werd Talis bij twee complexen (in De Voorstenkamp in Nijmegen en aan de Kraaijenberg in Wijchen) geconfronteerd met de aanwezigheid van bepaald asbesthoudend materiaal. Na metingen in verschillende woningen bleek in meer of mindere mate sprake te zijn van besmetting door verspreiding van asbestvezels. Een besmetting van een woning door asbest kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Ten gevolge van deze constatering heeft Talis direct een saneringstraject voor deze complexen in gang gezet en zijn de complexen eind 2012 asbestveilig verklaard. De kosten van deze saneringen bedragen voor 2012 ruim € 1,6 miljoen.

Talis heeft op basis van de vernieuwde wetgeving (o.a. nieuw Bouwbesluit dat in 2012 is ingegaan) haar asbestbeleid in 2012 verder aangescherpt. Een belangrijk onderdeel daarvan is het verder verfijnen van de bezitsinventarisatie met betrekking tot asbest. Daarnaast is een regeling tegemoetkomingen opgesteld. Het asbestbeleid krijgt in 2013 zijn definitieve beslag.

### *Veiligheid*

In het kader van veiligheid was er in 2012 ook aandacht voor de brandveiligheid van portiekwoningen. In totaal heeft Talis circa 2.000 portiekwoningen hierop onderzocht. Bij 400 woningen zijn benodigde aanpassingen al in voorbereiding genomen. Van de overige woningen zullen de onderzoeksresultaten begin 2013 binnenkomen. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de toepassing van kunststof gasleidingen in nieuwbouwcomplexen. Elders in het land hadden zich hiermee ernstige ongelukken voorgedaan. Uit het onderzoek blijkt dat deze in ieder geval in 37 complexen voorkomen. In 2013 wordt het onderzoek afgerond en bepaald welke acties nodig zijn om de veiligheid te verbeteren.

## **2.1.8 Energie en duurzaamheid**

### *Nieuw duurzaamheidsbeleid*

Eind 2012 heeft Talis haar energiebeleid herijkt tot een duurzaamheidsbeleid. In dit beleid is ten opzichte van het oude beleid verbreding gezocht van energiebesparing van de woning naar duurzaamheid. Het verduurzamen van woningen houdt in dat ook wordt gezocht naar duurzame energietoepassingen in plaats van alleen energiebesparing. Bij het ontwikkelen van duurzaamheidsprojecten zet Talis in eerste instantie in op zonne-energie, omdat daar al ervaring mee is (in plaats van bijvoorbeeld wind- of waterenergie). Ook is het thema bewustwording/eigen gedrag van de klant opgenomen en staat de vraag centraal hoe Talis haar huurders kan faciliteren bij energiebesparing en verduurzaming. Hierbij zoekt Talis nadrukkelijk samenwerking met samenwerkingspartners en huurders. Bovendien heeft duurzaamheid van de eigen organisatie een nadrukkelijke plaats in het beleid gekregen. Talis zet gedurende de looptijd van het duurzaamheidsbeleid pro-actief in op het vergroten van het bewustzijn van medewerkers en het terugdringen van het energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ten behoeve hiervan wordt een plan van aanpak opgesteld en uitgevoerd.

### *Energietoepassingen bestaande bouw*

Talis vindt het belangrijk dat de woningen van goede energetische kwaliteit zijn. In 2012 zijn daarom diverse maatregelen getroffen om de kwaliteit te verbeteren. In 2012 is de energetische kwaliteit van

woningen verbeterd door, naast het isolatieprogramma om de woningvoorraad op minimaal label C te krijgen, ook in een aantal grootonderhoudsprojecten specifiek aandacht hiervoor te hebben. Zo is in de complexen Zwanenveld en Weezenhof het collectieve verwarmingssysteem vervangen door individuele systemen. Deze systemen zijn niet alleen efficiënter, het biedt huurders ook de mogelijkheid om zelf aan energiebesparing te doen en hierdoor direct invloed uit te oefenen op hun energielasten. Verder is er gewerkt aan de toepassing van zonnepanelen voor centrale voorzieningen op appartementen-gebouwen. Talis heeft het voornemen om de toepassing van zonnepanelen breed uit te rollen over gebouwen ter verlaging van servicekosten van algemene ruimten. In 2013 worden in dat verband de eerste zonnepanelen gelegd.

Aan het Everardusplein in Wijchen heeft Talis in 2012 negen seniorenwoningen uit 1967, waarvan twee ook geschikt zijn voor minder validen, grootschalig gerenoveerd. Naast een vernieuwde badkamer, toilet en keuken zijn er isolerende maatregelen uitgevoerd. Zo is de beglazing aan de voor- en achterzijde vervangen, en zijn de schil, het dak en gevelopeningen geïsoleerd. Dankzij deze maatregelen zijn deze woningen van energielabel G naar energielabel C gegaan. De woonlasten van de huurders worden hiermee verlaagd. De woningen zijn nu zo gerenoveerd dat ze nog zeker 25 jaar meegaan. Bijzonder aan dit project is dat het is uitgevoerd via een 'design en construct'-principe. Dat wil zeggen dat de aan-nemer niet alleen de uitvoering heeft gedaan, maar ook de gehele communicatie met bewoners (waaronder het organiseren van bewonersbijeenkomsten) voor haar rekening heeft genomen. Deze manier van werken is nieuw voor Talis, maar is in dit project succesvol gebleken. Talis is voornemens dit principe vaker toe te gaan passen.

#### *Energielabels*

Talis heeft zichzelf tot doel gesteld om in 2016 de woningvoorraad op minimaal label C niveau te hebben. Deze ambitie heeft betrekking op de voorraad die nog minimaal 10 jaar in exploitatie is. Eind 2012 voldoet 61% van de voorraad van Talis aan deze doelstelling. De kosten van het isolatieprogramma bedroegen in 2012 € 3,9 miljoen. Om stagnatie in de uitvoering te voorkomen, worden de maatregelen uitgevoerd zonder dat de kosten direct worden doorberekend aan de huurders. Wel worden de streefhuren van de na-geïsoleerde woningen verhoogd en wordt hier bij de jaarlijkse huurverhoging op gestuurd zodra hier de ruimte voor is binnen de kaders die vanuit de overheid worden meegegeven. Bij renovatieprojecten legt Talis de lat hoger en wordt ernaar gestreefd om de woning naar energielabel B of zelfs A te brengen. Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben energielabel A of hoger (A++).

#### *Deelname project Zonnig huren*

Talis heeft al enige projecten gedaan waar zonnepanelen zijn toegepast. Samen met 21 andere woningcorporaties heeft Talis in 2012 meegedaan aan een onderzoek naar de mogelijkheden van het grootschaliger toepassen van zonne-energie-onderzoeken. Door het delen van kennis en ervaring zijn krachten gebundeld en is bekeken wat de valkuilen en kansen zijn. Inzet is om de woonlasten van huurders te verlagen door het energieverbruik terug te dringen en de energie duurzaam op te wekken. In het nieuwe duurzaamheidsbeleid van Talis is de focus gelegd op verdere uitrol van zonne-energie, in plaats van bijvoorbeeld wind- of waterenergie. De uitkomsten van het onderzoek Zonnig Huren worden als vertrekpunt genomen om te bepalen in hoeverre een brede uitrol van zonne-energie bij het bezit van Talis mogelijk is.

#### *BIOtumen-dakbedekking*

In 2012 heeft Talis meegedaan aan een experimentproject BIOtumen. In samenwerking met vier innovatieve bedrijven is dakonderhoud uitgevoerd met BIOtumen. Dit is een nieuw soort dakbedekking dat duurzaam van aard is. In een complex aan de Heemraadstraat in Nijmegen is 900 m<sup>2</sup> aan BIOtumen-

dakbedekking gelegd. De eerste ervaringen zijn positief. Het product staat nog in de kinderschoenen en het is nog niet mogelijk om deze dakbedekking op grote schaal uit te rollen. Wanneer dit wel het geval is, bekijkt Talis of het geschikt is om op meerdere complexen toe te passen.

### **2.1.9 Conceptontwikkeling**

Conceptontwikkeling heeft in 2012 in het bijzonder aandacht gehad binnen Talis. Door op creatieve manieren te kijken naar mogelijkheden voor vernieuwing en verbetering kan nog scherper worden aangesloten bij specifieke woonwensen en -behoeften van huurders. Talis zoekt daarbij altijd naar samenwerking met andere partijen en betreft waar mogelijk de bewoners zelf. De bestuurder en directie zijn onder leiding van de conceptontwikkelaar op zoek gegaan naar de innovatievraag van Talis. Daarbij zijn de eigen ambities en de ontwikkelingen om Talis heen als vertrekpunt genomen.

#### *Onderzoek woonwensen mantelzorgers*

Samen met de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) heeft Talis in 2012 onderzocht welke woonwensen mantelzorgers hebben. Uit het onderzoek blijkt dat mantelzorgers afstand en nabijheid tot diegenen die ze zorg geven een zeer belangrijke factor vinden in hun afweging als het om wonen gaat. Mantelzorgers hebben ook voldoende ruimte en privacy voor zichzelf nodig om de zorg vol te kunnen houden, vooral als de zorgontvanger in hetzelfde huis woont. Naar aanleiding van het onderzoek is Talis op zoek gegaan naar concepten die bij de woonwensen passen, zoals het plaatsen van een zogenaamde mantelzorgunit.

#### *Onderzoek herplaatsbare mantelzorgunit*

In 2012 is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het toepassen van een herplaatsbare mantelzorgunit bij woningen van Talis. Dit kan bijvoorbeeld in de achtertuin van degene die intensieve zorg nodig heeft. De mantelzorgunit is een tijdelijke, verplaatsbare kleine woning voor degene die de mantelzorg verleent. Ten behoeve van de haalbaarheid heeft Talis nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de gemeente Nijmegen. De gemeente heeft hiervoor € 37.000 ter beschikking gesteld. Keuzevrijheid en maatwerk zijn belangrijkste uitgangspunten bij de mantelzorgunit. In 2013 wordt verder uitwerking gegeven aan de mogelijke implementatie van dit concept.

#### *Thuishuisconcept Grootstal*

Talis heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor een Thuishuis in Nijmegen-Zuid. Het Thuishuisconcept is gericht op het tegengaan van vereenzaming. Een Thuishuis is een 'gewoon' huis waar vijf tot zeven personen met elkaar onder één dak wonen. De bewoners zijn alleenstaande ouderen, 60-plussers, die niet alleen willen wonen of dreigen te vereenzamen. Uit het onderzoek blijkt het Thuishuis een vernieuwende woonvorm te zijn, waar ook behoefte aan is. In 2013 worden in navolging van het onderzoek concrete stappen gezet naar de mogelijkheden van realisatie van een Thuishuis in Grootstal.

#### *Overig*

Daarnaast zijn in 2012 diverse andere onderzoeken gestart om nieuwe concepten te ontwikkelen. In samenwerking met Stichting MAAT is gekeken naar mogelijkheden van het doorontwikkelen van een dienstenpakket voor huurders als uitwerking van het bestaande '123-comfort'. Ook is gekeken naar de vraag hoe concepten een bijdrage kunnen leveren aan het verlagen van de hoge bouwkosten. Daarbij zijn de mogelijkheden van gebruik maken van goedkopere bouwsystemen verkend, zoals Prefab-bouw. Talis gaat dit in 2013 verder oppakken door bij concrete lopende nieuwbouwprojecten de toepasbaarheid van Prefab-bouw te toetsen.

## 2.2 Tevreden klanten

Talis vindt het belangrijk dat haar klanten tevreden zijn. Tevreden over de woning, maar ook over de wijk en de dienstverlening van Talis. Daarom is 'tevreden klanten' als één van de strategische ambities in de strategische koers 2009-2012 benoemd. Om zo goed mogelijk aan te kunnen sluiten bij de woonwensen en -behoeften van verschillende doelgroepen is het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven. Daarom treedt Talis regelmatig met haar huurders in gesprek.

### 2.2.1 Ambities en resultaten

Activiteit: tevreden klanten	Resultaat	Toelichting
Woonquote bepalen, opstellen huurbeleid voor primaire en kwetsbare doelgroepen.		In 2012 is geen nader onderzoek gedaan naar de woonquote. Wel is dit onderwerp meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan. Hierin zijn pilots opgenomen naar de vraag hoe woonlasten verlaagd kunnen worden. Het huurverhogingspercentage is in 2012 gelijkgesteld aan inflatie (2,3%). De streefhuren zijn geactualiseerd op basis van de nieuwe huurtoeslaggrenzen.
Onderzoeken mogelijkheden stabilisatie woonlasten.		In 2011 is een eerste proef gedaan door afspraken te maken met energieleveranciers. In 2012 zijn er geen nadere afspraken met partijen gemaakt om afspraken te maken over woonlasten, omdat er geen projecten speelden waar dit kon worden toegepast.
Structureel en effectief meten van klanttevredenheid.		In 2012 zijn naar aanleiding van onderhoudsprojecten twee klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd. Bovendien wordt maandelijks de tevredenheid van het verhuur-/mutatieproces en de afhandeling van reparatieverzoeken gemeten. Per kwartaal wordt hier een rapportage van opgeleverd.
We verbeteren onze dienstverlening continu waar dat nodig en mogelijk is.		De afhandeling van klachten blijft een aandachtspunt. Daarom is in 2012 de monitoring daarop aangescherpt en zijn voorbereidingen getroffen om de tevredenheid hierover structureel (maandelijks) te gaan meten. Dit krijgt een vervolg in 2013.

Geslaagd
  Niet uitgevoerd

### **2.2.2 Klanttevredenheidsonderzoek**

Talis vindt het belangrijk dat klanten tevreden zijn over hun woning, maar ook over hun woonomgeving én over de dienstverlening van Talis. Om te peilen hoe tevreden de huurders zijn, voert Talis regelmatig onderzoeken uit. De resultaten gebruikt Talis om de kwaliteit van bijvoorbeeld onderhouds- en leefbaarheidsprojecten te verbeteren. Ook levert het inzicht op in verbeterpunten in de dienstverlening. De onderzoeken worden zowel op structurele als incidentele basis uitgevoerd. In 2012 zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd.

In het kader van het herijken van het duurzaamheidsbeleid van Talis is onderzoek gedaan onder de bewoners van een complex in Hatert waar in 2011 zonnepanelen zijn geplaatst. Het doel van het onderzoek was om te achterhalen wat de ervaring is van de huurders met het gebruik van de zonnepanelen. Over het algemeen zijn de huurders tevreden en beoordelen zij de zonnepanelen met een 7. Een kwart gaf aan zich ook daadwerkelijk bewuster te zijn geworden van het energiegebruik dankzij de zonnepanelen. Wel is er sprake van geluidsoverlast van de omvormers. Talis heeft op basis van het onderzoek besloten om bij toekomstige zonnepanelenprojecten geen omvormers meer in de meterkast te plaatsen. De resultaten zijn meegenomen bij het bepalen van de focus op het duurzaamheidsbeleid en de inzet van duurzame energie.

Daarnaast heeft Talis onderzoek gedaan naar de tevredenheid over groot onderhoud van badkamers en toiletten bij vijftig woningen waar tevens is aangeboden om levensloopbestendige maatregelen door te voeren zoals een verhoogde toiletpot, een thermostatische douchemengkraan en anti-slip-vloertegels. Uit het onderzoek bleek dat bijna 70% van de huurders bewust heeft gekozen voor de levensloopbestendige maatregelen. Zo'n 60% gaf als reden aan dat ze voornemens zijn om nog lang in de woning te blijven wonen. De uitkomsten worden als input gebruikt voor het nader uitwerken van het opplusbeleid in 2013.

Naast de klanttevredenheidsonderzoeken naar aanleiding van groot onderhoud of renovatie meet Talis voortdurend de tevredenheid van het verhuur-/mutatieproces en de afhandeling van reparatieverzoeken. Hiervoor worden maandelijks nieuwe huurders, huurders die hun contract hebben opgezegd en huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend, benaderd. Talis doet dit onderzoek sinds 2010. Uit de meting blijkt dat nieuwe huurders structureel positiever zijn in hun beoordeling dan huurders die vertrekken. Ten aanzien van de tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken schommelt de tevredenheid steeds rond de 7 tot 7,2.

Iedere twee jaar voert Talis een groot klanttevredenheidsonderzoek uit onder alle huurders. Voor het laatst is dit gedaan in 2011. Eind 2012 zijn de voorbereidingen gestart voor het onderzoek in 2013.

### **2.2.3 Huisvesting kwetsbare doelgroepen**

In 2012 heeft Talis 27 aanvragen binnengekregen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen waaronder cliënten van IrisZorg, Pluryn, Driestroom, RIBW, Dichterbij, Stichting Moria, SterkerZorg, ZorgPlus, Entrea en Pompestichting. Tien aanvragen kwamen uit speciale projecten van IrisZorg rondom de opvang van drugsverslaafden, tienermoeders, zwervjongeren en ex-gedetineerden. De Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) verdeelt in Nijmegen alle aanvragen van bijzondere doelgroepen naar rato over de woningcorporaties die deel uitmaken van dit samenwerkingsverband. Talis heeft 35 (inclusief statushouders) van de 110 aanvragen voor haar rekening genomen en voldoet hiermee aan de prestatieafpraak met de gemeente om maximaal 6% van het totaal aantal vrijkomende woningen op jaarbasis te reserveren voor bijzondere doelgroepen. Talis verzorgt het voorzitterschap en het secretariaat van de WBB.

In onderstaande tabel is de herkomst van de aanvraag naar instelling weergegeven. Een deel van de aanvragen is in het laatste kwartaal van 2012 binnengekomen en wordt in 2013 behandeld. Ten opzichte van 2011 (221 aanvragen) is het aantal aanvragen gedaald. De reden hiervan is dat de corporaties in 2011 een achterstand in de taakstelling huisvesten statushouders van eerdere jaren hebben moeten inlopen.

<b>Huisvestingsaanvragen bijzondere doelgroepen in Nijmegen</b>		
	<b>Talis</b>	<b>Totaal in Nijmegen</b>
Statushouders	8	26
Dichterbij	1	5
IrisZorg Begeleid Wonen/ probleemhuishouders	2	2
IrisZorg Rebound	1	4
IrisZorg Macondo	1	5
IrisZorg Wachterswoningen (voorheen Renvooi)	2	5
IrisZorg Veelplegers	0	0
IrisZorg Arcuris/ de Hulsen	4	9
RIBW	3	8
Pompestichting (TBS)	2	3
Entréa (jeugdzorg)	4	13
St. de Driestroom	1	5
Pluryn Werkenrode J.P. Heije	2	5
Pluryn/ Werkenrode	1	3
St. Moria	1	3
Kentalis	0	0
Pro Persona/ ACT-team	0	0
Dwarsweg (zwerfjongeren)	0	0
ZorgPlus	0	3
SterkerZorg	0	3
Koninklijke Visio	0	1
Begeleide herkansing (samen met Iriszorg, Driestroom, RIBW of Dichterbij)	2	7
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>110</b>
<i>Percentage</i>	32%	100%
<i>Afspraak</i>	32%	100%

## **2.2.4 Huurprijsbeleid en betalingsproblemen**

### *Huurprijsbeleid*

Ieder jaar actualiseert Talis haar huurprijsbeleid. Op basis van de nieuwe kaders wordt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli uitgevoerd. De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn:

- / Talis wil voor de primaire doelgroep voldoende betaalbare woningen aan kunnen bieden.
- / De verhuurbaarheid van de woningen moet goed blijven, nu en in de toekomst.
- / Er moet een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding zijn.
- / De financiële continuïteit van Talis moet gewaarborgd blijven.

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is Talis gehouden aan diverse wetten en regelingen, zoals het Burgerlijk Wetboek, het Besluit huurprijzen woonruimte en de



Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten. Daarnaast heeft Talis een aantal aanvullende voorwaarden opgesteld: woningen die voor sloop zijn aangewezen krijgen geen huurverhoging. Ook voor huurders in een wisselwoning geldt een huurverhoging van 0%. Het is bovendien vanuit beleidsmatig oogpunt mogelijk om voor bepaalde woningen een afwijkende huurverhoging te bepalen om de prijs-kwaliteit-verhouding beter in balans te brengen. In 2012 was er verder sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging. In het regeerakkoord was bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. Per 1 juli 2012 mocht de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 daarom 7,3% zijn. Talis was voornemens om van deze mogelijkheid gebruik te maken, maar de extra verhoging gold alleen voor die huurders die nog niet de streefhuur betaalden. Een extra huurverhoging kon dan ook lager dan 5% uitvallen. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel echter niet tijdig kunnen behandelen, zodat de gemiddelde huurverhoging uiteindelijk gelijk was aan het inflatiepercentage van 2,3%. Bij 178 woningen is binnen de hierboven gestelde voorwaarden huurverhoging van 0% doorgevoerd.

Voor geliberaliseerde woningen (waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens ligt), is Talis niet gehouden aan wettelijke regelingen. Daarvan kan Talis zelf het huurverhogingspercentage bepalen. Woningen waarvan de huur (bijna) gelijk is aan de streefhuur krijgen een verhoging die gelijk is aan de inflatie. Voor het kleine aantal woningen waarvan de huur verder van de streefhuur ligt, hanteert Talis aangepaste percentages. In 2012 hebben 32 woningen een huurverhoging van 2,8% gekregen en 3 woningen een huurverhoging van 3,3%.

#### *Betalingsproblemen*

Talis wil grip houden op betalingsachterstanden door:

- / In contact te komen en te blijven met huurders die betalingsproblemen hebben. Samen met de huurder gaat Talis op zoek naar structurele oplossingen voor hun problematiek. De persoonlijke aanpak staat daarbij voorop.
- / Bij het zoeken naar oplossingen voor betalingsproblematieken open te staan voor ondersteunende activiteiten van de gemeente en bewindvoerders.
- / Bel-acties per twee weken uit te voeren.
- / Aangekondigd en onaangekondigd op huisbezoek te gaan.
- / Passende betalingsregelingen te treffen.
- / De juiste hulp te bieden aan huurders die aangeven eigen verantwoordelijkheid te nemen en door Talis geholpen willen worden bij het zoeken naar een oplossing, en niet over te dragen aan de deurwaarder.

#### *Preventieve schuldhulpverlening*

Het oplossen van huurachterstanden kosten voor zowel de huurder als voor Talis veel tijd en energie. Daarom zet Talis in op het zo veel mogelijk voorkomen van huurachterstanden.

- / In 2012 is het convenant met Loket Vraagwijzer (gemeente Wijchen) verlengd. Dit is een samenwerkingsproject voor integrale schuldhulpverlening.
- / Talis blijft huurders de mogelijkheid bieden om de huurtoeslag via Talis te laten lopen, waarbij de belastingdienst de toeslag rechtstreeks naar ons overboekt.
- / Huurders kunnen met hun financiële problemen altijd aankloppen bij incassoconsulenten om samen naar structurele oplossingen te kijken.

Financiële cijfers verhuur (bedragen in euro's)						
Huurincasso	2012			2011		
	Aantal	Bedrag	Gemiddeld	Aantal	Bedrag	Gemiddeld
Huurachterstand huidig	1.336	1.277.248	956	1.105	1.187.082	1.074
Huurachterstand vertrokken	255	403.825	1.584	247	343.106	1.389
Afgeboekt	520	245.301	471	208	681.069	3.274
Deurwaarder	352	870.754	2.474	500	1.051.141	2.102
Vooruitbetalingen	1.403	403.537	288	1.695	639.376	377

De huurachterstanden zijn in 2012 ondanks de persoonlijke aanpak en proactieve benadering van huurders met een achterstand iets opgelopen. De aanhoudende economische crisis kan hier een verklaring voor zijn. Door oplopende woonlasten is het voor huurders steeds moeilijker om hun huur te betalen. Uit een eerste analyse blijkt dat huurachterstanden vooral aan de orde zijn bij nieuwe huurcontracten waarvan de huurprijs gelijk is gesteld aan de huurtoeslaggrens en waarbij dus sprake is van een middeldure tot dure huurprijs. In 2013 wordt een nadere analyse gedaan naar de verklaring en op basis daarvan oplossingen gezocht om het ver oplopen van achterstanden te voorkomen. In 2012 is het aantal deurwaarderszaken wel verder afgenomen. Door meer te evalueren met deurwaarders, zijn ook in dat proces verbeterpunten gerealiseerd.

### 2.2.5 Een eigen huis (eigendomsvormen)

In 2012 is Talis onveranderd doorgegaan met het label Een eigen huis. Hiermee biedt Talis aan koopstarters de mogelijkheid om een eigen woning te bezitten. Voor veel huurders en starters is de stap naar een koopwoning door aangescherpte financieringsregels namelijk niet haalbaar, terwijl ze ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het label 'Een eigen huis' stelt deze groep mensen die het moeilijk heeft op de huidige koopmarkt in staat om wel eigenaar van een woning te zijn door een woning met korting te verkopen. Binnen het label Een eigen huis biedt Talis twee koopvormen aan: de Starters Renteregeling en Koopgarant.

Talis biedt de koopwoningen vooral aan in wijken waar weinig koopwoningen zijn. Hiermee wordt de differentiatie in de wijk vergroot. De woningen worden eerst aan de zittende huurders te koop aangeboden. Als zij niet willen kopen, blijven ze gewoon huren en worden de woningen nadat de huur is opgezegd alsnog te koop aangeboden. Talis gebruikt de inkomsten uit verkoop om te investeren in onderhoud en nieuwbouwprojecten.

#### Starters Renteregeling

Met de Starters Renteregeling krijgen kopers met een inkomen van maximaal € 43.000 van Talis een voorschot op de hypotheekrente met behoud van aftrek. De maandelijkse hypotheeklasten zijn hierdoor een stuk lager en dalen met ongeveer 25%. Kopers krijgen de korting maximaal tien jaar, daarna volgt een inkomenstoets. Bij verkoop wordt het door Talis voorgesloten bedrag verrekend: de helft van de overwaarde is voor de verkoper, met de andere helft kan (een deel van) de rentekorting worden terugbetaald. Overigens geldt dit alleen indien er sprake is van een overwaarde van de woning. Als de koper de woning niet verkoopt, vindt na dertig jaar een verrekening plaats. In 2012 is er door kopers meer gebruik gemaakt van deze financieringsvorm dan het voorgaande jaar: zeventien woningen zijn in 2012 verkocht met de Starters Renteregeling, terwijl dit in 2011 om vijftien woningen ging.

### Koopgarant

Koopgarant is een eigendomsvorm die ook in 2012 gecontinueerd is door Talis. Deze heeft eveneens tot doel om de betaalbaarheid van koopwoningen te bevorderen. En ook hiervoor geldt dat de stimuleringsregeling alleen wordt ingezet voor mensen met een maximaal inkomen van € 43.000. In deze constructie geeft Talis maximaal 25% korting op de koopsom. Ook is er sprake van een terugkoopplicht door Talis waardoor kopers die weer willen verkopen, de woning gegarandeerd binnen drie maanden verkocht hebben. Hiermee hebben kopers zekerheid en flexibiliteit. De waardeontwikkeling van de woning, zowel winst als verlies, wordt gedeeld. In 2012 zijn 64 woningen verkocht met Koopgarant (72 in 2011).

Talis beschouwt deze woningen als onderdeel van de sociale kernvoorraad. Immers, bij verkoop komen ze weer terug in het bezit van Talis. Per keer wordt dan bekeken of de woning wederom in de verkoop gaat (met of zonder tussenvorm) of dat de woning weer verhuurd wordt.

### 2.2.6 Beleid woonruimteverdeling

In de aanloop naar de nieuwe Huisvestingsverordening heeft Talis in 2012 haar beleidskaders bepaald, waarin is aangegeven hoe zij met de verordening omgaat. Van de woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden, verhuurt Talis er 13% via het lotingsmodel. Het maatwerk wordt ingezet ten behoeve van vitale en duurzame wijken. Daarom worden criteria gesteld in verband met leefbaarheidsproblematiek, bemiddeling van bijzondere doelgroepen via de WBB, bemiddeling van mantelzorgers, bemiddeling van woningzoekenden naar een indicatiewoning en voor de huisvesting van grote gezinnen. Verder gaat Talis zorgcomplexen aanwijzen die buiten het aanbodmodel worden toegewezen (zoals in de Griffioen) en Talis staat het vanaf 1 januari 2013 toe dat bij woongroepen die coöptatierecht hebben om en om wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomensgrens boven € 34.085.

### 2.2.7 Verhuurcijfers, urgentie en maatwerk

#### Verhuurcijfers Nijmegen

Verhuur Nijmegen			Gemiddeld benodigde inschrijftijd / woontijd in jaren					
			Gemiddeld aantal reacties					
	Verhuringen	Advertenties	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Centrum	98	107	130	177	115	13,5	12,2	11,6
Oud-Oost	27	30	236	226	176	14,2	13,0	13,7
Midden-Zuid	102	141	121	128	72	12,6	14,8	9,6
Zuidrand	114	122	158	144	98	14,3	16,8	12,2
Oud-West	26	11	174	61	107	10,6	18,8	10,1
Nieuw-West	155	77	124	153	83	11,8	15,4	12,0
Dukenburg	108	139	109	80	88	11,7	11,9	11,7
Lindenholt	38	38	124	102	78	12,1	13,9	12,2
Noord	39	17	151	224	175	11,7	19,6	13,9
<b>Totaal Nijmegen</b>	<b>707</b>	<b>682</b>	<b>137</b>	<b>138</b>	<b>95</b>	<b>12,7</b>	<b>14,3</b>	<b>11,6</b>

In Nijmegen zijn in totaal 682 woningen via de reguliere verhuur, dus via een advertentie in Entree, verhuurd. Op een advertentie zijn gemiddeld 115 reacties binnengekomen. Op basis van de tabel vallen de volgende punten op:

- / Het aantal verhuringen versus het aantal advertenties wijkt van elkaar af:
  - Dit wordt veroorzaakt door opleveringen in de nieuwbouw (zoals in de Nieuwe Voorstad en Waalsprong) waar meerdere woningen met één advertentie worden geplaatst.
  - Daarnaast wordt een aantal woningen buiten Entree om verhuurd. Dit betreft verhuringen aan bijzondere doelgroepen.
- / Het gemiddeld aantal reacties is als totaal sterk afgenomen. De crisis op de woningmarkt raakt ook de huurmarkt. Mensen blijven langer in hun woning zitten en maken een bewustere keuze voor een volgende woning. Een andere verklaring kan tevens zitten in het feit dat door de aangescherpte verhuurregels (in het kader van de EU-toewijzing) er een grote groep is ontstaan die ‘nergens heen kan’. Mensen in deze groep verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. Het is goed mogelijk dat deze groep er daarom voor kiest om te blijven wonen in de huidige woning en niet verder op zoek gaat naar een volgende woning. De toename in Oud-West kan veroorzaakt worden door de oplevering van de nieuwbouwwoningen in de Nieuwe Voorstad.
- / De benodigde inschrijftijd/woonduur is afgenomen. Doordat sociale woningen alleen nog mogen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 kan het aantal woningzoekenden iets zijn afgenomen, wat een gunstig effect heeft op benodigde inschrijftijd/woonduur.

#### Verhuurcijfers Wijchen

Verhuur Wijchen			Gemiddeld aantal reacties			Gemiddeld benodigde inschrijftijd / woonduur in jaren		
	Verhuringen	Advertenties	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Achterlo	13	18	106	117	110	17,1	17,4	10,1
Alverna	12	27	62	155	59	9,1	16,8	9,0
Balgoij	1	2	22	138	19	40,0	26,2	17,3
Niftrik	3	2		15	148		15,1	17,6
Woezik-Veenhof	3	3	96	84	99	8,3	12,9	15,9
Wijchen-Noord	93	70	103	93	85	22,0	20,5	16,7
Wijchen-Oost	40	37	81	82	80	21,4	19,1	16,3
Wijchen-Zuid	102	101	97	86	94	11,7	13,8	12,2
Saltshof	1	1		27	192		18,4	
<b>Totaal Wijchen</b>	<b>268</b>	<b>261</b>	<b>96</b>	<b>93</b>	<b>89</b>	<b>12,7</b>	<b>16,8</b>	<b>14,0</b>

In Wijchen zijn in totaal 261 woningen via de reguliere verhuur, dus via een advertentie, verhuurd. Het verschil met het aantal verhuringen is minder groot dan in Nijmegen, omdat in Wijchen de aantallen nieuwbouwwoningen in ieder geval veel beperkter is geweest in 2012. Verder valt op dat ook in Wijchen het gemiddeld aantal reacties iets is teruggelopen, maar minder fors dan in Nijmegen. Wel is er een explosieve stijging van het aantal reacties in Niftrik en Saltshof. De verklaring kan zijn dat de geadverteerde woningen eengezinswoningen zijn die niet vaak muteren, maar wel erg geliefd zijn. De benodigde inschrijftijd/woonduur is in Wijchen eveneens afgenomen. Ook hier kan een verklaring worden gevonden in het feit dat sociale huurwoningen nog maar aan een beperkte inkomensgroep mogen worden verhuurd.

### *Urgentie*

Huurders die in een woonnoodsituatie verkeren, kunnen via Talis een urgentieverklaring aanvragen. De Urgentiecommissie bepaalt uiteindelijk of een aanvraag wordt toegekend. Door de herinrichting van Talis (zie hoofdstuk 6 Organisatie) wordt er geen onderscheid meer gemaakt in de afhandeling van urgenties door verschillende vestigingen. Alle urgenties worden afgehandeld binnen het verhuurproces. Talis heeft in 2012 in totaal 214 urgentieaanvragen in behandeling genomen. In 2011 waren dit er 187.

Talis heeft 77% van de geadverteerde woningen gereserveerd voor urgenten. Dit komt overeen met 558 woningen in Nijmegen en 230 woningen in Wijchen. Dat betekent dat 23% van de woningen was uitgesloten voor urgenten. De huisvestingsverordening bepaalt dat woningcorporaties maximaal 30% van de vrijkomende woningen mogen aanwenden voor zogenaamd maatwerk. Hieronder vallen ook de urgenten. In 2012 heeft Talis 76 woningen verhuurd aan urgenten. In 2011 waren dat er nog 86.

### *Lokaal maatwerk*

Bij lokaal maatwerk wijkt Talis af van de reguliere woonruimteverdeling door bijvoorbeeld passendheidseisen te stellen, zoals inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling of door te kiezen voor een andere manier van aanbieden. Ook begeleidwonen-projecten vallen hieronder en de bemiddeling van sommige doelgroepen zoals statushouders. In de prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen is afgesproken dat maximaal 30% van alle verhuringen lokaal maatwerk mag zijn. Bij Talis vallen onder lokaal maatwerk de verhuringen in de Meijhorst Maisonnets, Kolping, Kop van Tolhuis, Weezenhof en Knollenpad. Het gaat bij deze verhuringen met name over passendheidseisen. In 2012 heeft Talis 119 woningen in Nijmegen als lokaal maatwerk verhuurd.

In 2012 heeft Talis 25 woningen in Wijchen als lokaal maatwerk verhuurd. 9 hiervan zijn toegewezen aan statushouders.

### *Toewijzing in het kader van de Europese Regelgeving*

In het kader van de EU-beschikking moet 90% van de woningen met een huurprijs onder € 664,64 (prijspeil 2012) worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. De 10% 'vrije ruimte' zet Talis in voor aanvragen voor woningruil, en voor complexen waar sprake is van coöptatie. Hiermee wordt de vrije ruimte echter niet volledig benut. In 2012 heeft Talis dan ook ruim voldaan aan de eis om minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan de doelgroep toe te wijzen.

## **2.2.8 Klachten**

Talis vindt het belangrijk dat huurders tevreden zijn over hun woning en de dienstverlening van Talis. Het komt voor dat huurders dat niet zijn. Zij hebben dan de mogelijkheid om een klacht in te dienen bij Talis. In 2012 hebben 51 huurders een klacht ingediend via de directie. Hiervan zijn er 45 naar tevredenheid afgehandeld. Het resterende deel is nog in behandeling. Daarnaast zijn er 27 klachten op een andere wijze binnengekomen. Daarvan zijn er 26 afgehandeld en is er nog 1 in behandeling.

Als de huurder en Talis er samen niet uitkomen, kan de huurder naar de Regionale Klachtencommissie Nijmegen stappen. Talis neemt samen met vijf andere corporaties deel aan deze Klachtencommissie. De klachten die de commissie in behandeling neemt zijn zeer divers van aard en kunnen gaan over technische zaken, maar ook over vergoedingen of over de afhandeling van een overlastzaak. De Klachtencommissie is onafhankelijk en heeft een eigen reglement en kent vaste procedures. Deze zijn voor iedereen beschikbaar via de website van de Klachtencommissie. In 2012 ontving Talis 17 klachten (2011: 22 klachten en 2010: 13 klachten) via de Klachtencommissie. Talis kon acht klachten na indiening alsnog oplossen, één klacht werd ingetrokken en één klacht werd door de Klachtencommissie

niet ontvankelijk verklaard. De Klachtencommissie stelde in vier gevallen de klant (gedeeltelijk) in het gelijk en in drie gevallen Talis. In één geval werd ter zitting alsnog overeenstemming tussen Talis en de huurder bereikt. Eind 2012 waren twee klachten nog in behandeling, deze worden dus meegenomen naar 2013. Uit 2011 werden overigens nog drie klachten afgehandeld. Uit de klachten waarbij de klant in het gelijk is gesteld, kunnen geen algemene verbeteringen ten aanzien van processen worden getrokken, omdat het oordeel van casus tot casus verschillend is.

## **2.3 Sterke wijken**

Goed wonen is meer dan een goede woning alleen. De woonomgeving is minstens net zo belangrijk. Daarom neemt Talis ook haar verantwoordelijkheid in het bijdragen aan goed functionerende wijken. Daarbij zoekt Talis altijd de samenwerking met partijen in de wijk en betreft zij de bewoners uit de wijk bij het ontwikkelen en uitvoeren van leefbaarheidsprojecten.

### 2.3.1 Ambities en resultaten

Activiteit: sterke wijken	Resultaat	Toelichting
Twee klantenpanels organiseren.		In 2012 zijn er twee klantenpanels georganiseerd. In het voorjaar vond een werkconferentie plaats met als thema participatie van huurders bij beleid en organisatiebrede onderwerpen. In het najaar ging het tweede klantenpanel over energiebesparing door gedragsverandering.
Samen met klanten nieuwe vormen van participatie bedenken en vormgeven.		In 2012 heeft in co-creatietraject met huurders, waaronder vertegenwoordigers van bewonerscommissies, een werkgroep zich ontfermd over een advies aan de directie over hoe Talis afstemming over beleid en organisatiebrede onderwerpen moet vormgeven.
Bepalen stageplaatsen en leerwerkplekken en hiervoor werven en selecteren.		In totaal hebben 180 stagiaires via leefbaarheidsprojecten van Talis gewerkt. Bij Talis zelf zijn drie stagiaires aan de slag geweest. In samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties zijn zestig leerwerkplekken gerealiseerd.
Voor de 'focuswijken' samen met samenwerkingspartners en bewoners wijkplannen opstellen.		In 2012 zijn nog geen eigen wijkplannen opgesteld. De reden hiervoor is dat er door de herinrichting van de organisatie prioriteit is gegeven aan het opstellen van een programma 'integrale wijkontwikkeling' dat als basis dient voor de op te stellen wijkplannen. In 2013 worden de eerste wijkplannen opgesteld. Wel is in 2012 geparticipeerd in wijkplannen van de gemeenten.
Met onze maatschappelijke partners afspraken maken over signalering doorverwijzing, samenwerking en regievoering.		Talis heeft diverse overeenkomsten met maatschappelijke organisaties en de gemeenten Nijmegen en Wijchen geëvalueerd, beëindigd, overgedragen en vernieuwd. Enkele voorbeelden zijn afspraken met Moviera (vrouwenopvang), Leger Des Heils (daklozenopvang), Futsal Chabbab en Pro Persona GGZ.

Geslaagd

Niet zelf uitgevoerd

### **2.3.2 Integrale wijkontwikkeling**

#### *Wijkaanpak Hatert, Nijmegen*

In 2007 is het Wijkactieplan (WAP) Hatert 2008-2017 opgesteld. De ambitie daarin is om van Hatert in tien jaar tijd een prachtwijk te maken. In 2012 is een evaluatie uitgevoerd en zijn afspraken gemaakt over de volgende fase. Daarvoor is het plan Hatert 2.0 opgesteld, waarin de bouwstenen zijn benoemd die bovenop de reguliere basis tegemoet komen aan de specifieke behoefte en problemen van de wijk. Er zijn zes bouwstenen: behouden en doorontwikkelen Actiecentrum Hatert Werkt, behouden en doorontwikkelen Regieteam, Imago Hatert, Woningmarkt-aanpak, Burgerkracht en Bestrijden eenzaamheid onder ouderen. Talis is samen met de gemeente trekker van de bouwstenen Regieteam en Burgerkracht. In 2012 was er € 695.000 begroot als bijdrage voor WAP Hatert. Doordat de subsidie vanuit het Rijk ruimer was dan begroot, is het gerealiseerde bedrag lager uitgevallen met € 291.000.

Fysiek gezien is Hatert geen aandachtswijk, de gebouwen en openbare ruimte liggen er goed bij. De problematiek is dan ook voornamelijk sociaal van aard. Talis draagt hier vanuit haar rol als huisvester aan bij door vroegtijdig problematieken achter de voordeur te signaleren en hulp te (laten) bieden. In 2012 is in dit kader een schuttingsproject in de Kastelenbuurt afgerond. Gedurende dit project is Talis met alle huurders in contact geweest. In Hatert blijft extra inzet geleverd worden op het gebied van overlast en woonfraude.

#### *JOLO@school Nijmegen*

In het kader van het wijkaanpakplan Hatert is onder regie van de gemeente een project gestart om conflicten middels een kleinschalige aanpak zelf op te lossen: het project JOLO@school (JOngeren Lossen het Op). Talis heeft hiervoor samen met Portaal en Woongenoot en de vmbo-scholen Kandinsky College en Helicon Groenschool een programma ontwikkeld. In 2011 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor een periode van drie schooljaren, waarbij de methode ook wordt uitgedragen naar andere middelbare scholen. In augustus 2012 is dit project gestart. De corporaties financieren het project voor € 5.000 per jaar, tot 2015. Het doel is om de JOLO-methode te verduurzamen en dat de scholen na deze periode de JOLO-methode structureel opnemen in hun reguliere onderwijsprogramma.

#### *Woonservicegebieden*

Door demografische ontwikkelingen gaat de groep ouderen die zelfstandig woont en zorg nodig heeft verder toenemen. Voor deze huurders is het belangrijk dat zij dicht bij zorg- en welzijnsvoorzieningen wonen. Talis heeft het initiatief genomen om de komende jaren drie woonservicegebieden in Wijchen te ontwikkelen in samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnspartijen. Het idee van een woonservicegebied is dat bewoners prettig en veilig wonen in hun eigen wijk. Bovendien is er nadrukkelijk aandacht voor het ontwikkelen van het sociale netwerk van bewoners. Het project Klapstraat in Wijchen-Noord is een voorbeeld waarmee Talis aan dit doel werkt. In samenwerking met ZZG zorggroep bouwt zij de komende jaren aan de wijk van de toekomst, met een divers aanbod van woningen waar zorg, welzijnsvoorzieningen en een ontmoetingsplek binnen handbereik zijn. In 2012 is de eerste fase van dit nieuwbouwproject opgeleverd. De Klapstraat is een combinatie van (zo veel mogelijk) zelfstandig wonen voor senioren, met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Twee van de vier gebouwen zijn inmiddels opgeleverd. Het betreft de Meander (56 zorgappartementen en een multifunctioneel centrum) en De Oogst (46 huurappartementen). In de komende jaren bouwt Talis aan een 1e lijns zorgvoorziening, 51 huurappartementen en circa 50 koopappartementen.

Ook in Wijchen-Zuid is Talis actief bezig met de gemeente Wijchen en zorgaanbieder LuciVer om een woonservicegebied te realiseren. De uitdaging ligt hier in het zorgvuldig inpassen van nieuwbouw in



de bestaande omgeving. Een open structuur zorgt voor meer integratie met de kern Alverna. Dit is van belang om de senioren actief onderdeel te laten uitmaken van de samenleving.

In Nijmegen is Talis samen met de gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders actief om woonservicegebieden te realiseren in Dukenburg, Nijmegen-West en de Waalsprong. Het streven is om hier samen een volledig pakket van wonen, welzijn en zorg aan te kunnen bieden. Ook hier is het uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk in hun wijk moeten kunnen blijven wonen, ook als ze minder mobiel worden of andere beperkingen krijgen. Het is belangrijk dat voor mensen die niet (meer) de regie over het eigen leven kunnen voeren, zoals dementerende ouderen en verstandelijk gehandicapten, kleinschaligere woonvormen beschikbaar in de wijk komen. Talis heeft in 2012 met de oplevering van gebouw Griffioen in de Nieuwe Voorstad een bijdrage geleverd aan het woonservicegebied Nijmegen-West. Dit appartementencomplex biedt een thuis aan mensen met een thuiszorgindicatie. Ze kunnen er zelfstandig wonen in een levendige omgeving en met de benodigde zorg 24 uur per dag binnen handbereik. De zorg wordt geleverd door het thuiszorgteam Griffioen van ZZG zorggroep. De bewoners huren de woning van Talis. Op de begane grond ligt een ontmoetingsruimte/restaurant. In 2012 zijn gesprekken gevoerd om ook in Dukenburg een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen te realiseren.

### **2.3.3 Vitale coalities**

Vanuit het besef dat goed functionerende wijken een gedeelde verantwoordelijkheid is, werkt Talis samen met bewoners, organisaties en ondernemers in de wijk in (leefbaarheids)projecten. Huurders zijn belangrijke partners in de wijkaanpak. Wonen is op zichzelf al een vorm van participeren. Door ergens te wonen, neemt de bewoner letterlijk een ruimte in en maakt hij dus deel uit van de verzameling mensen die ook in die straat en in die wijk woont. Talis wil verder gaan dan dat. Door aan te sluiten bij de woonbeleving en zo projecten te ontwikkelen, kan de zelfredzaamheid van bewoners vergroot worden.

#### *Integrale wijkaanpak*

Wijken kunnen als aandachtsgebied worden benoemd als er extra inspanningen worden verricht om bijvoorbeeld de sociale omgeving, leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. In die gevallen werkt Talis nauw samen met partijen zoals gemeente en zorg- en welzijnspartijen. Gezamenlijk worden acties uitgezet om (verder) afglijden te voorkomen. Denk hierbij aan:

- / Inzet op handhaving (politie en toezicht), en handhaving op illegale bouwsels (gemeente, Talis) en illegale onderhuur (Talis). Maar ook onderhoud van de openbare ruimte, tuinen en achterpaden om daarmee de veiligheidsbeleving te vergroten.
- / Bijzondere verhuring om instroom van bewoners met een bepaald profiel te vergroten of juist te verkleinen. Middelen die daarbij ingezet kunnen worden zijn bijvoorbeeld antecedentenonderzoek (geen strafblad over de laatste vijf jaar) en het uitvoeren van een inkomenstoets bij woningtoewijzing (inkomen uit arbeid minimaal 10% boven de bijstandsnorm).
- / Zorgaanpak om bewoners met een specifieke zorgbehoefte voor de toekomst te behouden (bijvoorbeeld jongerenwerk).

Ten behoeve van de integrale wijkaanpak heeft Talis in twee wijken in Nijmegen een convenant afgesloten. Dit betreffen de Kolpingbuurt en Kop van Tolhuis. Ook in 2012 is sterk ingezet op het vergroten van de sociale binding in deze wijken. Zo is voor gemiddeld twintig uur per week een wijkbeheerder ingezet in de Kolpingbuurt en Tolhuis. In beide wijken is een woning ingericht als kantoor. Onder begeleiding van Tandem Welzijn hebben hier regelmatig activiteiten plaatsgevonden voor de kinderen, georganiseerd door de bewoners. Ook de wijkadviseur (aanpak van woonfraude, overlastsituaties

en bedreigingen/intimidaties en de aanpak van parkeren in de voortuin) en technisch beheerder (coördinatie van het schuttingenproject, reparatieverzoeken, begeleiden van mutaties en aanpak van illegale bouwsels) hebben meer uren gekregen om invulling te geven aan de lopende projecten, en om de leefbaarheid en de technische staat van de woningen te verbeteren. Daarnaast is in Dukenburg sinds medio 2012 een sociaal wijkteam actief dat onder meer Tolhuis als aandachtsgebied heeft. Dit team komt bij zorgbehoevenden thuis en zorgt voor een integrale en passende zorgoplossing, waar mogelijk met ondersteuning van het sociale netwerk van betrokkene.

#### *Buurtbemiddeling*

Talis heeft reeds in 2008 het initiatief genomen om een project buurtbemiddeling te ontwikkelen. Buurtbemiddeling is een methode om buurtgenoten in een conflictsituatie weer met elkaar in gesprek te brengen. Getrainde vrijwilligers helpen de partijen om het onderlinge contact te herstellen en zelf oplossingen voor het conflict te bedenken. De methode die de bemiddelaars gebruiken, werkt drempelverlagend en maakt gelijkwaardige communicatie mogelijk. Vrijwilligers kunnen veel aandacht besteden aan herstel van het contact tussen de partijen. In de praktijk blijken de betrokkenen deze ruimte nodig te hebben voor de erkenning van het probleem, de uitwisseling van emoties en de zoektocht naar een oplossing. Vrijwilligers worden goed begeleid en getraind om succesvol te kunnen bemiddelen. Ook in 2012 is de buurtbemiddeling succesvol geweest.

#### */ Nijmegen*

In Nijmegen krijgt buurtbemiddeling gestalte door een ketensamenwerking van de Nijmeegse corporaties, gemeente, politie, NIM Maatschappelijk Werk en vrijwilligers. NIM zorgt voor de facilitering van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling Nijmegen heeft een vernieuwde driejarige overeenkomst voor de periode 2012 – 2015. De ambitie voor 2012 (aantal aanmeldingen 150; aantal bemiddelingen 50% en slagingspercentage van 60%) is gehaald. Er zijn 76 geslaagde bemiddelingen geweest, waarvan 47 via een bemiddelingsgesprek. Het oplossingspercentage van de daadwerkelijke bemiddelingen is 59%. Hierin zijn zaken die eind 2012 nog in behandeling waren (11 meldingen) en de ongeschikte/verwezen zaken niet meegenomen. Medewerkers van Talis hebben 22 keer buurtbemiddeling ingeschakeld.

#### */ Wijchen*

In de gemeente Wijchen werkt Talis samen met de gemeente Wijchen (als opdrachtgever), de politie en MEER Welzijn Wijchen die de buurtbemiddeling uitvoert. Met negen getrainde vrijwilligers heeft buurtbemiddeling in 2012 opnieuw een bijzondere bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en de (ervaren) veiligheid. Bij buurtbemiddeling Wijchen kwamen 31 meldingen binnen. In ruim 74% van de geschikte zaken leidde de interventie van buurtbemiddeling tot een positief resultaat. Hiermee is de doelstelling van 60% ruim gehaald. In 2012 is met name aandacht besteed aan het verder uitbouwen van de bekendheid van buurtbemiddeling, het verhogen van het percentage zelfmelders en het verdiepen van vaardigheden van de bemiddelaars.

Buurtbemiddeling 2012 Nijmegen en Wijchen		
	Nijmegen	Wijchen
Totaal aantal aanmeldingen	198	31
Nog actueel	11	1
Afgeronde zaken	187	30
Opgelost via partijengesprek	47	17
Opgelost via partijen apart	12	
Opgelost via intake projectleider	17	
Niet opgelost	35	6
Advies en verwezen	16	
Actie gestopt/ongeschikt*	60	7

\* Actie gestopt wil zeggen dat de aangemelde partij geen buurtbemiddeling wil. Ongeschikt is als de casus te zwaar wordt geacht bijvoorbeeld bij agressie, ernstige psychiatrische problemen en verslaving.

### Wijkaanpak

#### / Nijmegen

De wijkaanpak in Nijmegen kenmerkt zich door minder aanbodgestuurd en meer vraaggestuurd te gaan werken. Talenten en behoeften van bewoners en wijkgebruikers zijn daarbij uitgangspunt. De gemeente heeft als procesregisseur vanaf januari 2012 stadsbreed zogenaamde regieteams ingericht op overlast- en multiprobleemhuishouders. In de regieteams worden casussen besproken van bewoners met structurele problemen, die op meerdere fronten (zoals inkomen, onderwijs, gezondheid, wonen) vastlopen. De politie, NIM en woningcorporaties participeren in de regieteams. Vanuit Talis participeren vier wijkadviseurs in de regieteams. In 2012 heeft Talis vier keer aan het managersoverleg Regieteams deelgenomen.

In 2012 zijn daarnaast in Lindenholt, Dukenburg en Hatert pilots met sociale wijkteams gestart conform het WMO-beleidsplan van de gemeente Nijmegen. Deze sociale wijkteams zijn het eerste aanspreekpunt voor WMO-gerelateerde zorg- en hulpvragen en spelen een nadrukkelijke rol in het wijkgericht werken. Ze zijn een belangrijke samenwerkingspartner voor Talis in de wijk. De wijkbeheerders van Talis participeren niet zelf in de wijkteams, maar vervullen een signalerende rol richting de wijkteams. Op afroep neemt Talis deel aan het managersoverleg wijkpilots.

#### / Wijchen

In Wijchen heeft de gemeente gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak in plaats van te werken met wijkplannen. Wel is het uitgangspunt het vraaggestuurd werken. In Wijchen zijn er drie wijkteams onder het concept 'Veiliger Wijk Team': in Noord, Zuid en Centrum. Hierin participeren verschillende professionals: de wijkagent, een wijkbeheerder van Talis, opbouwwerk MEER, een wijkbeheerder van gemeente Wijchen en een wijkcontactadviseur. Talis vervult ook hier een signalerende rol en sluit indien gewenst aan bij de wijkteams. In 2012 zijn diverse onderwerpen in de wijkteams besproken zoals hangjeugd crossbaantje, woninginbraken, jongerenoverlast, groener maken van de wijk, voorlichting over buurtbemiddeling, overlast burens, afval, verkeer, vandalisme, parkeeroverlast en de aanpak van criminaliteit.

### Wij staan voor de Wijk

De Stichting Wij staan voor de Wijk (WsvdW) is een coalitie tussen een groot aantal partijen uit Nijmegen en omgeving. Het in 2008 gestarte samenwerkingsverband tussen N.E.C., Talis, Breng, Dar, ROC Nijmegen en gemeente Nijmegen is inmiddels aangevuld met Menzis (zorgverzekeraar). Samen leggen deze partners verbanden tussen maatschappelijke problemen, die werknemers van de betreffende organisaties ook op straat tegenkomen. Met hulp van de kennis en kunde van de partners zet WsvdW maatschappelijke projecten op, waarbij spelers en trainers van N.E.C. vaak een voorbeeldfunctie vervullen.

WsvdW organiseert jaarlijks zeven projecten. In 2012 namen hier circa 2.230 mensen aan deel. Dit betrof 91 uur aan activiteiten. In totaal ondersteunden 77 stagiaires en 55 vrijwilligers deze projecten. Bij de beoordeling van de vraag aan welke projecten Talis bijdraagt, wordt bekeken in hoeverre de projecten aansluiten op de hoofdlijnen van beleid van Talis. Bovendien moeten de projecten in prioriteitswijken plaatsvinden. Talis was in 2012 bij vier projecten (N.E.C. BuurtBattle, Sportwijk Wijchen Zuid, Sportieve tour en Dag van de Mantelzorg) direct belanghebbende en betrokken bij de uitvoering.

#### 2.3.4 Leefbaarheid

Met de herinrichting van Talis (zie hoofdstuk 6 Organisatie) is het Projectbureau Leefbaarheid ondergebracht in het programma leefbaarheid. De ervaringen van het projectbureau (sinds 2007) zijn verwerkt in een praktijkwijzer leefbaarheid die in 2012 is gepubliceerd. Deze praktijkwijzer is een handleiding om projectmatig te werken aan leefbaarheid en speciaal ontwikkeld voor medewerkers van Talis en haar samenwerkingspartners. Werken met de praktijkwijzer draagt bij aan kwaliteit en een uniforme aanpak. Het helpt ook bij het werken uit beleidskaders, doelen, effecten en aanpakprincipes van Talis. Alle samenwerkingspartners hebben de praktijkwijzer ontvangen. Deze is tevens te downloaden op de website van Talis.

Sociale innovatie (bedragen x € 1.000)			
	Begroting 2012	Realisatie	%
Algemeen	67	76	113%
Programma integraal wijkgericht werken	723	470	65%
Programma leefbaarheid	421	267	63%
Programma participatie	55	90	164%
Programma sociaal beheer	240	* 171	71%
Programma wonen en zorg	67	19	28%
WAP Hatert	695	** 291	42%
<b>Totaal</b>	<b>2.268</b>	<b>1.384</b>	61%

\* Voor het project 'Begeleide woonherkansing' dat valt binnen het programma sociaal beheer is in 2012 een subsidie ontvangen van € 124.000.

\*\* De vooraf ingeschatte bijdrage voor WAP Hatert in 2012 is te hoog gebleken, bovendien is in 2012 een subsidie ontvangen van € 3.000.

In 2012 is niet het volledige budget voor sociale innovatie gerealiseerd. De reden is dat in 2012 haar projecten kritisch tegen het licht zijn gehouden om te bepalen welke projecten het meest bijdragen aan de strategie van Talis. De insteek van projecten is namelijk dat de steun in de rug altijd tijdelijk van aard is. Van een aantal projecten is om die reden besloten dat de steun niet langer nodig is en dat de betrokkenen het project inmiddels zelfstandig kunnen draaien. Daarnaast is bekeken in welke gevallen Talis trekker van een project moet zijn, of dat een andere partij hier meer geschikt voor is. Als gevolg van de bovengenoemde keuzes is minder budget gerealiseerd dan vooraf is begroot.

### 2.3.5 Woonoverlast

Woonoverlast heeft een enorme impact op het woongenot van mensen. Uit klanttevredenheids-onderzoek van Talis blijkt dat huurders vooral last hebben van medebewoners in de wijk (zoals geluidsoverlast) en de omgeving (zoals verkeer dat te hard rijdt en rommel op straat). In 2012 is door de herinrichting van Talis de behandeling van overlastzaken elders in de organisatie belegd. Binnen het programma sociaal beheer zijn de wijkbeheerders verantwoordelijk voor een aanpak van eenvoudige overlast, de wijkadviseurs voor zware overlast en projectleiders voor structurele grootschalige problemen. De monitoring van de casussen is door de wijziging van het registratiesysteem onvoldoende inzichtelijk te maken. Hierdoor zijn er geen valide cijfers over het aantal overlastzaken in 2012. Vanaf januari 2013 wordt de monitoring weer opgepakt. In het najaar van 2012 is een onderzoek over de aanpak van overlastklachten afgerond. De aanleiding van dit onderzoek was het signaal dat de afhandeling van overlastzaken mogelijk effectiever en efficiënter kan. De aanbevelingen uit dit onderzoek worden in 2013 verder uitgewerkt en geïmplementeerd. Het gaat daarbij onder andere om: het opstellen van een heldere en eenduidige overlastprocedure, het instellen van een projectteam overlast dat zich bezighoudt met zwaardere problematieken en casussen waarbij zowel de pers, politie als personeel betrokken zijn.

### 2.3.6 Gebiedsgericht werken

Aansluitend bij de nieuwe organisatiestructuur heeft Talis in 2012 het principe van gebiedsgericht werken verder geïmplementeerd. Dit krijgt vorm in twee programma's: het programma integraal gebiedsgericht werken (IGW) en het programma sociaal beheer. Bij het gebiedsgericht werken wordt aansluiting gezocht bij de prioriteitswijken die Talis in haar strategisch vastgoedbeleid heeft benoemd. Dit betreffen in Nijmegen: Hatertse Hei, Kolpingbuurt, Kop van Tolhuis, Hatert, Neerbosch-Oost en Meijhorst. In Wijchen is dit Wijchen-Zuid. Ten behoeve hiervan zijn in Nijmegen vier wijkteams en zes projectteams in de prioriteitswijken ingesteld en in Wijchen twee wijkteams en een projectteam in de prioriteitswijk.

In het programma IGW zijn in 2012 de voorbereidingen getroffen om wijkvisies te ontwikkelen voor de prioriteitswijken. Aan de wijkvisies worden wijkactieplannen gekoppeld. In 2013 krijgt dit gebiedsgericht werken een vervolg.

#### *Cijfers prioriteitswijken*

De prioriteitswijken beslaan zeven wijken, waarvan zes in Nijmegen en een in Wijchen. In deze wijken staan 14.085 woningen, waarvan ongeveer een derde (4.716 woningen) van Talis zijn.

Nijmegen				Wijchen			
Wijk	Aantal woningen in wijk	Woningen Talis	Woningen Talis (%)	Wijk	Aantal woningen in wijk	Woningen Talis	Woningen Talis (%)
Neerbosch Oost	3.505	536	15%	Wijchen- Zuid	3.335	1.087	33%
Goffert (o.a. Kolping)	1.030	406	39%				
Hatertse Hei	1.895	279	15%				
Hatert	4.590	1.488	32%				
Tolhuis	1.610	263	16%				
Meijhorst	1.625	657	40%				

### 2.3.7 Sponsoring

Talis staat als sociale verhuurder actief in de Nijmeegse en Wijchense samenleving. Regelmatig ontvangt Talis aanvragen voor financiële ondersteuning voor initiatieven van organisaties. Om zorgvuldig en in alle openheid hiermee om te gaan is in 2010 een nieuw sponsorbeleid ontwikkeld. Financiële bijdragen in het kader van sponsorbeleid zijn niet hetzelfde als financiële bijdragen voor het Talis-leefbaarheidsbeleid. Financiële ondersteuning van leefbaarheidsprojecten, zoals bijvoorbeeld een buurtfeestje van een huurdersgroep, is een middel voor het verbeteren van participatie, sociale activering van goed huurderschap. Sponsoring is een middel om actief vorm en uiting te geven aan het maatschappelijk verantwoord ondernemen en Talis zichtbaar te maken voor onze primaire doelgroep, samenwerkingspartners, maar ook voor het grote publiek.

Het sponsorbeleid is terughoudend in het aangaan van sponsorverplichtingen en is vooral gericht op initiatieven in het kader van de missie en visie. Door een duidelijke verbinding tussen onze missie en kerntaken als woningcorporatie is een garantie op ons sponsorbeleid verzekerd. Wij sponsoren alleen wanneer een tegenprestatie wordt geboden die in verhouding staat tot de investering in de publiciteitswaarde of publiciteitsactiviteiten. De sponsoractiviteiten vinden alleen plaats in het eigen werkgebied. Wij sponsoren geen organisaties of evenementen die te maken hebben met drugs, alcohol, tabak of geweld. Dit geldt ook voor organisaties die discrimineren, politiek bezig zijn of nauw verbonden zijn aan een religie. De belangrijkste sponsoractiviteiten en financiële bijdragen in 2012 van Talis zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Organisaties die een bijdrage van Talis hebben ontvangen	Bedrag in euro's
Theatergroep Duiker	500,00
St. NVOB Cultuurfonds	1.300,00
Blik op Brakkenstein	200,00
Architectuurcentrum Nijmegen	297,50
Cultuurtafel	250,00
Wijchen Schaatst*	7.600,00
DVOL	238,00
Sportclub Hatert	416,50
Kasteelfeesten Wijchen	892,50
St. Zevenheuvelenloop: deelname bedrijvenloop	595,78
Sportclub Woezik	148,75
Sport & Speldagen Lent	350,00
Senior City Week**	1.000,00

\* Verstrekke toegangskaartjes voor onze klanten in Wijchen.

\*\* Sponsoractiviteit heeft eind 2012 plaatsgevonden, factuur wordt geboekt in 2013.

# 3

## Samen

### vooruit

**Als woningcorporatie staat Talis in de eerste plaats voor goede woningen. Daarvoor werkt Talis voortdurend aan de verbetering van de kwaliteit van haar woningen. Bijvoorbeeld door planmatig onderhoud, maar ook door het treffen van energiezuinige maatregelen. Een goede woonomgeving is echter minstens net zo belangrijk als het over goed wonen gaat. Daarom neemt Talis ook haar verantwoordelijkheid in het verbeteren van de leefbaarheid van wijken. Maar dit kan en wil Talis niet alleen. Een goede woonomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid. Bij het ontwikkelen van projecten en activiteiten in de wijk, werkt Talis dan ook altijd samen met partners. Bijvoorbeeld met zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook met scholen, politie, gemeenten en natuurlijk in de eerste plaats met de bewoners zelf. Als netwerkorganisatie is Talis daarbij steeds weer op zoek naar nieuwe verbindingen. Door zowel op strategisch- als projectniveau innovatieve relaties aan te gaan, creëren we nieuwe kansen en mogelijkheden. Daarbij zet Talis altijd in op een goede verhouding tussen sociaal belang en gezond ondernemerschap, passend bij het karakter van sociaal, zakelijk, transparant en in balans. Zo werken we samen aan de gewenste woonkwaliteit.**

### 3.1 Samenwerking met huurders

#### *Participatie co-creatieproject PP-T*

De huurders van Talis hebben zich niet verenigd in een overkoepelende huurdersorganisatie. Dat betekent dat Talis geen centraal overlegorgaan heeft om advies te vragen over beleids- en organisatieontwikkelingen. Deze onderwerpen worden besproken met bewonerscommissies. De afgelopen jaren is gebleken dat dit een onvoldoende platform biedt voor het behandelen van dergelijke thema's. Redenen hiervoor zijn dat de overleggen met bewonerscommissies versnipperd zijn, niet alle complexen hebben een bewonerscommissie, en veel commissies zich bij voorkeur richten op vraagstukken die complex-gebonden zijn. Ook de visitatiecommissie plaatste hier in 2011 opmerkingen over. Daarom is Talis in 2012 in een co-creatieproces met huurders, waaronder vertegenwoordigers van bewonerscommissies, op zoek gegaan naar de vraag hoe afstemming tussen Talis en huurders over beleid en organisatiebrede onderwerpen vorm kan krijgen. Ten behoeve hiervan is een ParticipatieProject-Team (PP-T) opgesteld dat in 2012 in een intensief traject de mogelijkheden voor samenwerking heeft onderzocht. Dit is gedaan door onder andere interviews te houden met sleutelfiguren, werkconferenties te organiseren voor huurders en medewerkers van Talis en kennis en ervaring op te halen bij drie corporaties die participatie op beleidsniveau al hebben vormgegeven. Eind 2012 heeft het PP-T een advies aan de directie voorgelegd voor een nieuwe overlegvorm waarin huurders in een platform een constructieve bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van beleid. Het co-creatieproject is een uniek proces geweest waar ook andere corporaties inmiddels interesse in hebben getoond. Op verschillende manieren is de aanpak gedeeld

met collegacorporaties, bijvoorbeeld door middel van presentaties en een persbericht. In 2013 staat de oprichting van dit platform, 'Accio' genaamd, centraal. Tevens zullen dan met een aantal beleidsonderwerpen pilots worden gestart om ervaring op te doen met de nieuwe manier van samenwerking en hier nadere invulling aan te geven.

#### *Samenwerking met bewonerscommissies*

Door het ontbreken van een overkoepelende huurdersorganisatie stemt Talis haar beleid af met de bewonerscommissies en wordt hen om advies gevraagd bij voorgenomen wijzingen. Zij dienen als aanspreekpunt voor Talis. Gedurende 2012 waren er veertien actieve en betrokken bewonerscommissies. Zij zijn meerdere keren benaderd voor een adviesreactie over verschillende onderwerpen, zoals bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast zijn de bewonerscommissies betrokken bij het herijken van het ondernemingsplan 'Talent'. In een plenaire bijeenkomst is gesproken over de voorgenomen nieuwe koers van Talis. Het concept ondernemingsplan voor de periode 2013-2017 is vervolgens om een adviesreactie aan de bewonerscommissies voorgelegd, tegelijk met het verzoek aan de ondernemingsraad om een adviesreactie. In het kader van het herijken van het asbestbeleid is eveneens een plenaire bijeenkomst georganiseerd. Tijdens dit groepsgesprek zijn de belangrijkste overwegingen ten aanzien van het te herijken beleid toegelicht en is van gedachten gewisseld over onderwerpen als voorlichting en het betrekken van huurders bij sanering. De bewonerscommissies zijn bovendien in meerdere bijeenkomsten op de hoogte gehouden van het participatieproject. Ten behoeve van het voorstel voor Accio hebben de bewonerscommissies een adviesreactie kunnen uitbrengen. De reacties zijn verwerkt in het uiteindelijke voorstel dat aan de directie is voorgelegd.

In 2012 was van één lid van de raad van toezicht die de huurderszetel bekleedt de zittingstermijn afgelopen. Dit lid is benoemd op voordracht van de huurders. Ten behoeve van de selectie van een nieuw lid van de raad van toezicht is een tijdelijke huurdersadviescommissie ingesteld waar een aantal leden van de bewonerscommissies zitting in hebben genomen. De tijdelijke huurdersadviescommissie heeft de profielschets opgesteld, de selectiegesprekken gevoerd en het uiteindelijke advies gegeven over de benoeming van het nieuwe lid van de raad van toezicht.

Verder zijn de bewonerscommissies middels nieuwsbrieven op de hoogte gesteld van ontwikkelingen zoals over de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening per 1 januari 2013. Ten behoeve van het delen van ervaringen en het bieden van een mogelijkheid voor informele ontmoeting is voor de bewonerscommissies begin 2012 een nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd.

<b>Overzicht bewonerscommissies 2012</b>	
<b>Naam bewonerscommissie</b>	<b>Aantal bestuursleden</b>
Bewonerscommissie Rivo Torto	5
Bewonerscommissie De Weezenhof	3
Bewonerscommissie de Wellenkamp	9
Bewonerscommissie Oase/Globe, Castellastraat	3
Huurdersvereniging Rentmeestercomplex	7
Bewonerscommissie Thijmstraat	5
Bewonerscommissie Nederwoort	6
Bewonerscommissie Maas-Waalstaete	7
Bewonerscommissie Van Schaeck Mathonsingel	5
Bewonerscommissie De Hofmeesters	6
Bewonerscommissie Marktpad	3
Bewonerscommissie Hunnerstaete	4



### *Samenwerking met activiteitencommissies*

Talis werkt verder nauw samen met zeven activiteitencommissies. Deze commissies organiseren activiteiten voor hun complex en/of voor de wijk. Een onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Talis, die jaarlijks wordt vernieuwd, is de begroting van de activiteitencommissies. Hierin zijn de voorgenomen activiteiten voor het komende jaar opgenomen. Op basis van de begroting wordt gekeken op welke wijze Talis de activiteitencommissies kan ondersteunen. Activiteiten die in 2012 zijn georganiseerd betreffen onder andere een informatiebijeenkomst over valpreventie, buurtfeesten ten behoeve van de sociale contacten, een puzzeltocht, gezamenlijk onderhoud van tuinen rondom het complex en het sneeuwvrij houden ervan, een bowlingavond en kookmiddagen.

<b>Overzicht activiteitencommissies 2012</b>	
<b>Naam activiteitencommissie</b>	<b>Aantal leden commissie</b>
Activiteitencommissie Oase, Castellastraat	3
Activiteitencommissie De Smient	7
Activiteitencommissie de Wellenkamp	9
Activiteitencommissie Aldenhof	5
Activiteitencommissie Tilia	4
Activiteitencommissie Hombergsehof	6
Activiteitencommissie Meijhorst Maisonnettes	7

### *Samenwerking met bewoners*

Participatie van huurders houdt niet op bij de samenwerking tussen bewonerscommissies en activiteitencommissies. Daarom heeft Talis in 2012 ook gezocht naar nieuwe vormen van samenwerking in bestaande processen en projecten. Zo is bij planmatig onderhoud gezocht naar een manier van werken waarbij huurders steeds meer en steeds vroeger in het proces betrokken worden bij onderhoud en renovatie. Bij de grootonderhoudsprojecten Zwanenveld en Weezenhof is dat bereikt door het instellen van een bouwgroep van huurders die over het onderhoudsproces hebben meegedacht. Ook bij nieuwbouw wil Talis de invloed van (toekomstige) huurders vergroten. In 2012 is Talis in een collectief met woongemeenschappen en de gemeente Nijmegen gestart met een haalbaarheidsonderzoek van de ontwikkeling van een bijzonder en duurzaam nieuwbouwproject, de Vossenpels. Dit is een uniek project: vanwege de ecologische manier van bouwen met onder meer stro en hennep; vanwege de grootte van het project: 77 woningen, 5 werkruimtes en diverse gemeenschappelijke ruimtes; en omdat het gaat om sociale woningbouw waarbij bewoners en woningcorporatie in nauw overleg met de gemeente Nijmegen samen het project realiseren. Talis wil het nieuwbouwproject realiseren voor twee woongemeenschappen met elk hun eigen visie en kernwaarden. De betrokken partijen zijn bereid om fors te investeren. De uniciteit van het project maakt echter dat het alleen gebouwd kan worden met subsidie en sponsoring. In 2013 wordt hier verder op ingezet en is Talis voornemens meer concreet invulling te kunnen geven aan de mogelijkheden van de ontwikkeling van dit bouwproject.

### *Meedenken met Talis*

Naast de formele overlegmomenten zoals die met bewonerscommissies en activiteitencommissies zijn georganiseerd, vindt Talis het ook belangrijk om op meer informele wijze in gesprek te blijven met huurders. Talis wil graag weten hoe huurders over hun woning, wijk en ook projecten van Talis denken en waar zij mogelijkheden voor verbetering of vernieuwing zien. De kennis en ervaring van huurders geven een goed beeld van hun woonwensen en -behoeften. Deze input gebruikt Talis onder andere om beleid te herijken en om processen van onderhoudsprojecten te verbeteren. Op die manier leert Talis haar klanten nog beter kennen. Om deze informele contacten met huurders vorm te geven is in 2011

‘Meedenken met Talis’ ontwikkeld. Een vaste groep van huurders die graag meedenkt over het wonen is in een database opgenomen en dient als eerste aanspreekpunt bij uitnodigingen om in gesprek te gaan.

De belangrijkste middelen die in 2012 in het kader van het meedenken zijn ingezet zijn de internetpeilingen en klantenpanels. Iedere maand is op de website van Talis een nieuwe stelling te vinden. Iedereen is vrij om hierop te reageren, maar de huurders die in de meedenken-groep zitten, worden actief benaderd om hun mening te geven. De internetpeilingen geven op snelle wijze inzicht in de mening van de huurders en kunnen aanleiding zijn voor een verdiepend gesprek. Zo is naar aanleiding van de stelling ‘Ik ben energiebewust’ – waar 89% op reageerde het daarmee eens te zijn – een klantenpanel georganiseerd. Centraal stond het thema energiebesparing door gedragsverandering. Samen met huurders is gesproken over ambities voor Talis en de ondersteuning die huurders van Talis wenselijk achten bij het verduurzamen van hun woning en de mogelijkheden bij eigen initiatief. De uitkomsten van het panel zijn gebruikt bij het herijken van het duurzaamheidsbeleid dat eind 2012 is vastgesteld. Daarnaast is in 2012 een werkconferentie georganiseerd door het ParticipatieProject-Team. Hierin is met huurders gesproken over de manier waarop Talis afstemming over beleid vorm zou kunnen geven. De uitkomsten zijn als input in het advies van het PP-T meegenomen. Alle huurders van Talis zijn uitgenodigd om met Talis mee te denken. Nog steeds komen er aanmeldingen binnen. Hiermee wordt de meedenken-groep steeds verder uitgebreid en is Talis steeds beter in staat om klanten nog beter te leren kennen. In 2013 wordt bekeken welke werkvormen verder kunnen worden ingezet om met elkaar in gesprek te treden.

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

Goed wonen is meer dan een goede woning alleen. Wonen krijgt betekenis in de keten van wonen, zorg en welzijn. Daarom werkt Talis intensief samen met zorg- en welzijnsorganisaties. In haar samenwerkingspartners maakt Talis onderscheid tussen partners op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Het gaat in ieder geval om partners die werkzaam zijn in hetzelfde werkgebied en die bijdragen aan het ontwikkelen van vitale leefgemeenschappen. In 2012 heeft Talis de samenwerking met partners verder uitgebouwd en geïntensiveerd. In 2012 werkte Talis samen met de volgende partners op het gebied van zorg en maatschappelijke opvang:

- / Dichterbij (verstandelijk beperkten)
- / Driestroom (verstandelijk beperkten)
- / Entrea (jongeren)
- / Fokus (lichamelijk beperkten)
- / Ibass – voorheen Autitude (autistische beperking)
- / IrisZorg (maatschappelijke opvang)
- / Kalorama (ouderen)
- / Koninklijke Visio (visueel beperkten)
- / LuciVer (ouderen)
- / Moviera – voorheen Hera (vrouwenopvang)
- / Pluryn (verstandelijk- en lichamelijk beperkten)
- / ProPersona (ACT-team: psychische problematiek)
- / RIBW (psychiatrisch beperkten en maatschappelijke opvang)
- / Waalboog (ouderen)
- / Woonzorgnet (psychisch beperkten)
- / ZZG zorggroep (ouderen)

Met voorgaande partners heeft Talis nauw samengewerkt om voor de betreffende doelgroep passende huisvesting te realiseren. Concreet zijn dat in 2012 de volgende projecten geweest:

Partner	Aard samenwerking	Concrete projecten in 2012
ZZG zorggroep	Woonzorgprojecten en zorgarrangementen.	Woonservicegebied Klapstraat, Waalsprong, Nieuwe voorstad, Sperwerstraat.
LuciVer	Huisvesting van senioren in een vitale leefgemeenschap.	Woonservicegebied Wijchen-Zuid.
Koninklijke Visio	Huisvesting van cliënten met een visuele beperking en doorstromen van cliënten naar volledig zelfstandig wonen.	Hessenberg
Ibass	Huisvesten cliënten met een autistische beperking in een veilige overzichtelijke omgeving.	Inplaatsen cliënten in een appartementencomplex voor senioren in Nijmegen.
Pluryn	Huisvesting van cliënten met een verstandelijke, lichamelijke of autistische beperking.	Woonservice Klapstraat, Castella Bottendaal, Prins Mauritssingel.
's Heeren Loo	Huisvesting cliënten met een licht verstandelijke beperking.	Nieuwbouwproject Pleinzicht Hoefsestraat.
Waalboog	Huisvesten ouderen.	Kleinschalig wonen Groenestraat
Dichterbij	Kleinschalig woonzorgproject met integrale dienstverlening samen met ZZG zorggroep.	Waalsprong, cluster 24 Laauwik

Daarnaast werkte Talis in 2012 samen met:

Partner	Aard samenwerking	Toelichting
IrisZorg	Begeleide herkansing en ambulante woonbegeleiding.	Talis heeft in 2012 ambulante woonbegeleiding ingekocht. Doel: waar nodig woonbegeleiding (kortlopende trajecten) inzetten bij nieuwe en zittende huurders om hen te helpen met het zelfstandig wonen. (vier nieuwe instromers in 2012; eind 2012 loopt voor zes huurders een traject).
Leger des Heils	Participeren sinds 2012 in de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling.	Een bredere doelgroep van huisvesting kunnen voorzien.
Meldpunt Bijzondere Zorg	Begeleide herkansing samen met de andere Nijmeegse corporaties waarbij het meldpunt de regie heeft en toeleidt naar zorg bij overlast of dreigende huisuitzetting. Corporaties kunnen een beroep doen op het voordeurteam als de casuïstiek vervuiling of huiselijk geweld betreft.	Talis betaalt mee aan de begeleide herkansingstrajecten naar rato van het woningbezit. Samen met alle corporaties in de regio betaalt Talis een jaarlijkse bijdrage aan het Meldpunt Bijzondere Zorg.
Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	Verdeling bijzondere doelgroepen over de Nijmeegse corporaties.	Talis is voorzitter van de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling en voert het secretariaat.
Entrea (jeugdzorg)	Participeren in de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling samen met R75.	Via WBB afspraken gemaakt om meer woonruimte beschikbaar te stellen voor tienermoeders.
ProPersona (ACT-team)	Afsluiten van samenwerkingsovereenkomst in 2013 zodat woonruimte kan worden aangeboden via het Housing First-principe. Housing First is het aanbieden van een woning aan een dak- of thuisloze, zonder behandelvoorwaarden vooraf, waarbij een team wooncoaches wordt ingezet om de deelnemer te begeleiden bij het behouden van deze woning.	Met het ACT-team van Pro Persona (GGZ) zijn afspraken gemaakt om hun cliënten via de WBB van woonruimte te voorzien zonder dat Pro Persona de huurovereenkomst op naam neemt. De ACT-teams (Assertive Community Treatment) zijn er voor de zogenaamde zorgwekkende zorgmijders. Deze groep heeft vrijwel altijd ernstige problemen op verschillende levensgebieden.
Gemeente Nijmegen en COA	Huisvesten van statushouders conform de taakstelling.	De corporaties hebben aan hun verplichtingen voldaan. Alle aangemelde statushouders zijn conform afspraak medio september van woonruimte voorzien. Talis participeert in het voortgangsoverleg vergunninghouders dat geïnitieerd is door de gemeente.
Moviera (voorheen Hera vrouwenopvang)	Een jaar na oplevering van hun nieuwe woongebouw is geëvalueerd en gesproken over de doorstroming van hun cliënten naar zelfstandige woonruimte.	Geen
Woonzorgnet	Huisvesten cliënten met chronisch psychiatrische problemen.	Talis heeft in 2012 tien aanleunwoningen als beschikbaar aangewezen voor Woonzorgnet.

Naast de ontwikkeling van woonprojecten heeft Talis in 2012 op stedelijk niveau en in de wijken samen- gewerkt met organisaties aan leefbaarheid en het ontwikkelen van vitale leefomgevingen. Met hen zijn zo nodig samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Het gaat met name om welzijnsorganisaties, scholen en sportorganisaties, namelijk: NIM, Inter-lokaal, Tandem, SWON, MEER welzijn Wijchen, GGD (inclusief Meldpunt Bijzondere Zorg), MEE Gelderse Poort, Stichting MAAT, Kandinsky, Maaswaal College, ROC, HAN, RUN, N.E.C./Wij staan voor de Wijk en Stichting Koprol.

#### *Samenwerking Woonzorgnet*

In 2012 is Talis een nieuwe samenwerking aangegaan met Woonzorgnet. Deze organisatie exploiteert een aantal kleinschalige locaties die diensten verlenen op het gebied van begeleiding en ondersteuning bij wonen aan cliënten met chronisch psychiatrische problemen. Woonzorgnet huurt in eerste instantie drie woningen van Talis aan de Voorstadslaan voor de duur van acht jaar. De intentie is om gedurende de contractperiode het aantal woningen uit te breiden naar tien.

#### *Stichting MAAT*

Talis neemt samen met een aantal andere organisaties deel in Stichting MAAT. Het doel is om gezamen- lijk te komen tot een fraaiere woonomgeving, meer leefbaarheid en betere dienstverlening. De samen- werking levert een gebiedsgebonden benadering op van wonen, zorg en welzijn in de regio. Bijzondere aandacht bij deze integrale aanpak gaat uit naar verbetering van bestaande voorzieningen in wijk en buurt. De andere partijen waar die deelnemen in Stichting MAAT zijn: Portaal, Oosterpoort, ZZG zorggroep, Dichterbij, Inter-lokaal, MEE Gelderse Poort, Tandem, RIBW, NIM Maatschappelijk Werk, Pluryn en SWON. In 2012 is een evaluatie uitgevoerd waarbij de vraag centraal stond hoe kennis en ervaring beter gedeeld kunnen worden. Eerder zijn in dat verband zogenaamde ‘onverbidelijke praktijken’ benoemd. Dit zijn onderwerpen die binnen het MAAT-programma prioriteit hebben gekregen. De reeds benoemde onverbidelijke praktijken waren: geïntegreerde dienstverlening, zelfredzaamheid burgers ondersteunen, en organisatieoverstijgend werken. In 2012 is daar cultuuromslag als onverbidelijke praktijk bijgekomen.

### **3.3 Samenwerking met gemeenten**

Het werkgebied van Talis ligt in de gemeenten Nijmegen en Wijchen. De beide gemeenten zijn dan ook belangrijke strategische samenwerkingspartners. Hoewel het werkgebied geheel valt binnen de Stadsregio Arnhem/Nijmegen, is de dynamiek in beide gemeenten behoorlijk verschillend van aard. Daar waar Wijchen relatief veel ouderen kent, is Nijmegen juist een echte studentenstad. De nieuwbouwpoging in Nijmegen is met de uitleglocatie van de Waalsprong in het geheel niet te vergelijken met de nieuwbouwontwikkeling in Wijchen. De woonopgaven in beiden gemeenten zijn dus divers. Daarom kent de samenwerking tussen Talis en de gemeenten verschillende invalshoeken. In alle gevallen gaat het echter om samenwerking op het gebied van nieuwbouw en kwaliteit van de bestaande voorraad, wijkontwikkeling en leefbaarheid.

In 2012 zijn in Nijmegen de bilaterale prestatieafspraken opgesteld. Deze gelden voor de periode 2012-2015 en volgen op de ‘Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen’ die al eerder was vastgesteld. Nieuw is dat er in de bilaterale prestatieafspraken niet langer afspraken zijn gemaakt over aantallen betaalbare woningen die Talis moet aanhouden, maar dat deze afspraken op stadsniveau zijn gemaakt met alle corporaties. Het is dus een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties om voor voldoende betaalbare woningen te zorgen. In een permanente werkgroep waarin gemeente en de

corporaties deelnemen wordt dit gemonitord en wordt bekeken hoe gezamenlijk invulling kan worden gegeven aan de woonopgave in Nijmegen.

De gemeente Wijchen heeft in 2012 de 'Woonvisie 2012-2016 Duurzaam Wijchen' vastgesteld. Talis was als strategisch partner nauw betrokken bij de ontwikkeling ervan. De woonvisie focust op de bestaande voorraad met duurzaamheid (het inspelen op de toekomst) als inzet. Na vaststelling van de woonvisie hebben Talis en de gemeente de prestatieafspraken herijkt. Het uitgangspunt voor de nieuwe prestatieafspraken is dat het vooral procesafspraken betreffen voor de komende jaren. Immers, de woningmarkt is te dynamisch om voor langere periode concrete afspraken te maken. De samenwerkingsovereenkomst is door de wethouder en bestuurder van Talis in de tweede helft van 2012 ondertekend.

### 3.4 Samenwerking met overige partijen

#### *Onderwijs: stageplaatsen*

Talis betreft waar mogelijk de bewoners, waaronder kinderen en jongeren, bij wijkprojecten en biedt studenten en leerlingen graag de mogelijkheid zich goed voor te bereiden op de arbeidsmarkt. Daarin werkt zij samen met diverse onderwijsinstellingen. Bovendien is Talis gecertificeerd leerwerkbedrijf van het ROC. Talis is een groot voorstander van levensecht leren in de wijk en ziet de meerwaarde in van de begeleiding van wijkprojecten door bewoners van die wijk: jongeren, maar ook ouderen die via een re-integratieplek terug willen keren op de arbeidsmarkt. De woonomgevingsploegen van 2Switch in Nijmegen en Wijchen zijn hier voorbeelden van. In 2012 hebben partners van Talis (N.E.C. BuurtBattle en Futsal Chabbab zaalvoetbalcompetitie, st. Koprol, Kandinsky) 180 stagiaires (70 vmbo, 86 ROC, 23 HAN en 2 universiteit) ingezet bij diverse programma's van Talis. Het aantal deelnemende stagiaires is met 55 leerlingen gestegen ten opzicht van 2011. Binnen Talis zelf zijn in 2012 3 stagiaires (1 mbo en 2 hbo) actief geweest, respectievelijk bij de teams planmatig onderhoud, beleid en ICT.

Talis werkt met de volgende onderwijsinstellingen samen aan leefbaarheidsprojecten:

- / ROC Nijmegen
- / HAN Nijmegen
- / Vmbo Kandinsky Nijmegen
- / Vmbo Helicon Nijmegen
- / Vmbo Maaswaal College Wijchen
- / Schilder^sCOOL
- / Born Bouwopleidingsbedrijf Nijmegen
- / Mondial College

Stageplaatsen Talis 2012					
Projecten	Aantal stagiaires				Toelichting
	Vmbo	ROC	HAN	Univ.	
Futsal Chabbab	2	8	5	1	Zaalvoetbalproject Said
Beweegtuin	0	2	0	0	I.s.m. Stichting Koprol
Wij staan voor de Wijk	0	57	18	1	
Interne aannemerij	10	1	0	0	I.s.m. Mondial College
Schilder^sCOOL	0	10	0	0	Via team planmatig onderhoud
Leerlingbouwplaatsen Born	0	8	0	0	Via team planmatig onderhoud
Schoonmaakactie in de wijk	58	0	0	0	I.s.m. Kandinsky Nijmegen
<b>Totaal in 2012: 180</b>	<b>70</b>	<b>86</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	

### *Samenwerking partners: leerwerkplekken*

Talis vindt het belangrijk dat de projecten en activiteiten waarin zij investeert zo veel mogelijk een win-win-situatie opleveren voor de bewoners, maar ook voor de organisaties die daaraan meewerken. Daarom benut Talis de mogelijkheden die zij in haar eigen organisatie heeft en bij bijvoorbeeld leveranciers om bijzondere, werkzoekende bewoners een perspectief te bieden op regulier werk. Ten behoeve hiervan worden werkcorporaties ingezet en leerwerktrajecten ontwikkeld. Een werkcorporatie is een organisatie die sociale en economische doelen verbindt en mensen vanuit een bijstandsuitkering naar passend werk begeleidt. Hiervoor heeft Talis overeenkomsten afgesloten met 2Switch en Breed.

Huurders van Talis krijgen voorrang bij de instroom van leerwerktrajecten. Talis schakelt 2Switch in voor reguliere werkzaamheden in de woonomgeving en klein onderhoud in woningen. Huurders van Talis in dit leer-werktraject werken zo veel mogelijk in wijken waar Talis woningen heeft. Op die manier leveren ze direct een bijdrage aan hun eigen wijk. De huurders die bij de sociale werkvoorziening Breed in dienst zijn, werken bij aannemers die voor Talis onderhoudswerkzaamheden uitvoeren.

In 2012 hebben aan de leerwerktrajecten 60 personen deelgenomen (in 2011: 37). Daarvan waren er 12 huurders van Talis. 13 deelnemers vonden dankzij het leerwerktraject een betaalde baan.

Project	Aantal leer- en werkplekken				Toelichting
	Instroom leren		Uitstroom werk		
	Norm	Realisatie	Norm	Realisatie	
Woonomgevingsploeg 2Switch	9	23	5	13	3 huurders Talis uitstroom
Breed sociale werkplaats	9	13	9	0	4 huurders Talis instroom
Hand- en spangroep NBO	3		0	0	M.b.v. wijkbeheerder
Talis	0,6	0,6	0,6	0	
<b>Totaal</b>	<b>21,6</b>	<b>36,6</b>	<b>14,6</b>	<b>13</b>	

Daarnaast heeft Talis in 2012 'social return' verder ontwikkeld. Hierbij worden sociale voorwaarden opgenomen in de inkoop- en aanbestedingstrajecten. Op deze wijze vraagt Talis aan leveranciers om een bijdrage te leveren aan het bieden van werkgelegenheid aan deze huurders zonder werk. Als tegenprestatie maakt Talis langlopende afspraken maken met leveranciers die willen investeren in maatschappelijk verantwoord ondernemen. Door de nieuwe ketensamenwerkingen is de ambitie van Talis dat er de komende drie jaar via Breed ongeveer 27 huurders en via de werkcorporaties eveneens 27 huurders aan het werk gaan bij Talis-leveranciers (50 mensen) en bij Talis zelf (4 mensen).

### *Woningcorporaties*

/ KR8

Talis is werkzaam in het gebied dat behoort tot de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De woningcorporaties die in dit gebied werkzaam zijn, hebben zich verenigd in KR8. De KR8corporaties 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. In 2012 zijn zo de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de nieuwe Huisvestingsverordening afgestemd.

Het voorzitterschap van KR8 rouleert, en in 2012 vervulde Talis deze rol. Als voorzitter heeft Talis in 2012 de lead genomen om de doelstellingen van KR8 te herijken. Er is op zoek gegaan naar de vraag wat de KR8corporaties in essentie bindt en hoe hier optimaal op gestuurd kan worden. Uit deze analyse bleek dat de 'Keten van Kansen' en de woonruimteverdeling de onderwerpen zijn waar

de corporaties de meeste raakvlakken hebben. In de komende jaren worden deze onderwerpen opnieuw tegen het licht gehouden en gezocht naar nieuwe mogelijkheden.

#### / Platform Nijmeegse Woningcorporaties

In Wijchen is Talis de belangrijkste speler op de woningmarkt. In Nijmegen zijn echter nog vijf andere woningcorporaties actief. Samen met hen is Talis verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). Talis is hiervan voorzitter en beheert het secretariaat. Het PNW komt ongeveer drie keer per jaar bijeen. Hierin wordt het bestuurlijk overleg met de gemeente voorbereid en worden afspraken gemaakt over thema's waar de corporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben. Zo heeft het PNW eerder in relatie tot het opstellen van de Stedelijke raamovereenkomst wonen Nijmegen 2010-2015 gesproken over het initiatief om corporaties als wijk-ambassadeur te benoemen. Voor die wijken/stadsdelen waarvan de corporaties het nodig achten om een gezamenlijke visie te ontwikkelen is een ambassadeur benoemd. Talis heeft als ambassadeur van Lindenholt het initiatief genomen om een notitie op te stellen waarin wordt bekeken welke afspraken gemaakt kunnen worden om Lindenholt verder door te ontwikkelen tot een vitaal stadsdeel. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over afstemming van verkoop van woningen door het aanbrenge van fasering en gezamenlijk optrekken bij leefbaarheidsmaatregelen. Stichting MAAT is betrokken bij het ontwikkelen van de notitie. In 2013 wordt de notitie afgerond en afgestemd met de belangrijke partijen zoals de gemeente.

#### / PNW plus

Het Platform Nijmeegse Woningcorporaties heeft in 2012 verkend welke mogelijkheden voor samenwerking er zijn met de corporaties 'in de Zuidflank', dat wil zeggen inclusief de gebieden Groesbeek (Oosterpoort) en Druten (Alphons Ariens). Op basis van interviews en discussieronden is geconcludeerd dat samenwerking door deze corporaties van meerwaarde is. Uitgangspunt is een duurzame samenwerking die gericht is op ontmoeten en kennisdelen en die mogelijk leidt tot gezamenlijke standpuntbepaling over onderwerpen die op de regionale woningmarkt spelen. In 2013 wordt concreet vorm en inhoud gegeven aan deze samenwerking in PNW plus-verband door middel van het organiseren van een kennistafel met als thema wonen en zorg als pilot.

## 3.5 Bijeenkomsten voor samenwerkingspartners

### *Partnerdag 2012*

Op 28 maart vond de jaarlijkse partnerdag voor de samenwerkingspartners van Talis plaats. Talis vindt het belangrijk om met haar partners van gedachten te wisselen over beleid en belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Het thema van de partnerdag was 'Kansen benutten in een veranderende omgeving'. 21 organisaties, waaronder ZZG zorggroep, de gemeente Nijmegen en IrisZorg, waren vertegenwoordigd en gingen met elkaar in gesprek over onderwerpen als mantelzorg en waardecreatie.

### *Verkiezingsdebat*

In 2012 vonden de nieuwe verkiezingen voor de Tweede Kamer plaats. In de aanloop hiernaartoe organiseerde Talis samen met LUX een verkiezingsdebat. Talis speelde een actieve rol op het debat. De bestuurder lichtte op het debat 'De woningmarkt uit de crisis' de situatie van de huurder in de sociale sector toe. Alle stakeholders van Talis hebben een uitnodiging voor het debat ontvangen.



#### *Evaluatie ondernemingsplan: in gesprek met partners*

In 2012 heeft Talis de strategische koers Talent herijkt. Talis vindt het belangrijk om de mening van stakeholders mee te nemen in het nieuwe ondernemingsplan. Een aantal strategische samenwerkingspartners is daarom door middel van een diepte-interview gevraagd naar hun mening over de gerealiseerde ambities van Talis, de uitdagingen die zij voor de toekomst zien op de woningmarkt en hoe zij de samenwerking met Talis zien. Gesprekken zijn gevoerd met onder andere de wethouders van de gemeente Nijmegen en Wijchen, collegacorporaties en directeurs van zorg- en welzijnsorganisaties.

#### *Nieuwe vormen van communiceren*

Talis vindt het belangrijk dat haar samenwerkingspartners op de hoogte zijn van de projecten van Talis. Niet alleen gezien vanuit de maatschappelijke verantwoording, maar ook vanuit het idee dat dit hen de mogelijkheid biedt om met Talis in gesprek te gaan. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de behoefte van onze samenwerkingspartners, heeft Talis haar zakelijk magazine 'Talis Trends' in een nieuw jasje gestoken. Vanaf 2012 ontvangen de samenwerkingspartners zes keer per jaar de digitale nieuwsbrief 'Infocus' met daarin de belangrijkste ontwikkelingen van projecten van Talis. Zo kan Talis onder andere beter inspelen op de actualiteit en makkelijk en snel om een reactie vragen.

# 4 Publiciteit

Als maatschappelijke organisatie vindt Talis het belangrijk om haar projecten en activiteiten actief uit te dragen. Hiermee kan de lokale betrokkenheid wordt vergroot. Daarom communiceert Talis regelmatig in media, organiseert zij open dagen of sluit zijn aan bij bijeenkomsten op het gebied van wonen.

## 4.1 Talis in de pers

Om de zichtbaarheid van Talis te vergroten, communiceert Talis actief en regelmatig over haar projecten. In 2012 is Talis meerdere keren in de pers verschenen. Enkele artikelen zijn hieronder weergegeven.

### Onderzoek naar zonnepanelen op huurhuizen

DOETINCHEM – 22 woningcorporaties starten een onderzoek naar de mogelijkheden van grootschalig gebruik van zonnepanelen op hun huurwoningen. Dit meden de door het hele land verspreide woningbouwverenigingen - waaronder Site Woondiensten (Doetinchem), De Woonplaats (Winterswijk), Talis Nijmegen, De Coöperatie

er steeds meer interesse voor. Het kan ook een middel zijn om de energierekening te verlagen." De bedoeling is dat aan de hand van het onderzoek voorwaardes worden geschapen voor installatie op veel grotere schaal dan nu van zonnepanelen bij woningcorporaties. Van het onderzoek kunnen ook de andere woningcorporaties



### Lagere gasrekening bewoners van Elsthof door luchtwarmtepomp

De gelderlander 11-07-2012

WIJCHEN - Het nieuwe zorgcentrum De Elsthof aan de Klapstraat in Wijchen krijgt een bijzonder verwarmingssysteem. Een luchtwarmtepomp zorgt ervoor dat de woningen in de zomer gekoeld en in de winter verwarmd worden met behulp van de temperatuur van de buitenlucht. Aan de twee verdiepingen van de Elsthof komt de lucht van de straat op de dakvloer van de woningen. De verwarming van de vloeren wordt verzorgd door de luchtwarmtepomp.

tweeënhalve meter hoog, aan de buitenkant begrensd met klimop. „In de zomer wordt koud water door de vloeren van de woningen gepompt. Dat neemt warmte op. In de luchtwarmtepomp wordt die warmte afgevoerd naar

is nog efficiënter en kan de jaar gebruiken", aldus de directeur van de gemeente. „Dat is hier echter niet vanzelfsprekend. Het verband met de chemische industrie is niet vanzelfsprekend."

### Behoud woning voor woongroep in Nijmegen

Nijmegen Woningbouwvereniging Gelderland (WBGV) en Talis koopt Talis deze maand een eerste 'karakterpand' in Nijmegen. De woning die in het pand aan de Vredeslaan woont, kan hij door in haar woonwoning

derland. Het zijn oude, karaktervolle panden met collectieve woonvormen.

Talis draagt er graag aan bij dat de karaktervolle panden met collectieve woonvormen worden behouden. Talis draagt er graag aan bij dat de karaktervolle panden met collectieve woonvormen worden behouden.

De samenwerking biedt een mogelijke oplossing voor behoud van tientallen bestaande karakterpanden in Nijmegen. In de woongroepen zijn doorgaans vier of vijf mensen met lage inkomer gehuisvest. Veelal is dit soort panden destijds met een bijzondere financieringsconstructie aangekocht, waarbij elke nieuwe bewoner voor een deel mede-eigenaar is. De ongeveer tweehonderd Nijmeegse karakterpanden hebben een financieringsprobleem. Om het voortbestaan van deze woonvormen te garanderen, bieden WBGV en Talis een mogelijkheid tot overname.



Met ontwerp van de architecten van Spoorstraat. Foto: Hengelo Toes

### Talis bouwt hoogste woontoren van Nijmegen

door Bob Jansen  
NIJMEGEN - Aan de Spoorstraat in Nijmegen zal de opvallendste woontoren van de stad ontstaan. Talis bouwt een woontoren van 170 meter hoog in de wijk de Meent. De woontoren zal de hoogste woontoren van Nijmegen worden. De woontoren zal de hoogste woontoren van Nijmegen worden. De woontoren zal de hoogste woontoren van Nijmegen worden.

### Begeleiders zijn zelf volwassen door de BuurtBattle

door Bram van Zundert  
NIJMEGEN - Soms, heel soms, moet Cedric Dangi (19) zich nog wel eens inhouden langs de lijn bij het zaalvoetbal. Als een tegenstander van schiedrecht 'zijn jongens' onrecht doet, zou hij soms nog het recht moet, maar dat is niet meer, heeft hij maar al te goed. „Ik ben nu begeleider, geen voetballer meer. Ik heb een voorbeeldfunctie."



BuurtBattle-begeleiders Cedric (links) en Miro (rechts) en Jako Piepenbrock (midden) hebben lol in de dag out van De Goffert. foto Bert Beelen

dat zien. Minder ouwehoeren, minder kattenkwaad. Als begeleider houd je ook een oogje op de kinderen die in je wijk wonen en naar school gaan. Dat ze geen 'kattenkwaad' inhaken. Zoals Cedric in Heseveld. „Als er ruzie is, mogen ze niet meevoetballen. Zo probeer je ze te stimuleren. 'hoe nou geen vervelende dingen, zorg dat je leuke dingen doet, dat je de wijk in is. Het is niet vanzelfsprekend dat je de wijk in gaat. Het is niet vanzelfsprekend dat je de wijk in gaat. Het is niet vanzelfsprekend dat je de wijk in gaat."

„BuurtBijdrages" worden geleverd. Net als Cedric heeft Miro Gemkin (17) eerst als voetballer aan de BuurtBattle meegedaan - in de wijk Hatert - en is hij nu begeleider. Dat schept een band met de kinderen die nu voetballen, geeft hij aan. „Die kinderen hebben mij eerder op de straatkook zien hangen. Nu zien ze me in een andere rol, dat ik er wat van gemaakt heb. Dat willen zij hopelijk ook als ze zeggen dat dingen niet mogen". Dan zien die kinderen ook wel dat je twee andere personen bent. Dat werkt niet. De BuurtBattle werkt verschillend. De BuurtBattle werkt verschillend. De BuurtBattle werkt verschillend.

---

## 4.2 Bijeenkomsten en open dagen

Talis vindt het belangrijk om zichtbaar te zijn in de samenleving en streeft er daarom naar om goed toegankelijk te zijn. Daarom is Talis in 2012 bij meerdere evenementen aanwezig geweest. Dit waren zowel evenementen die Talis zelf organiseerde, als waar Talis als deelnemer participeerde

### *Presentatie Nimbus*

Op 16 februari presenteerde Talis aan omwonenden van de Spoorstraat in Nijmegen haar plannen voor een woontoren van 24 verdiepingen. Deze hoogste woontoren van Nijmegen gaat 'Nimbus' heten en maakt onderdeel uit van de Spoorzone. Het is de bedoeling dat Nimbus vanaf 2014 het stadssilhouet van Nijmegen een stukje verder inkleurt. Dan wordt hij bewoond door 117 huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

### *Verhuurmanifestatie Spanjestraat*

Op 7 april organiseerde Talis een bijeenkomst voor de eerste tweehonderd kandidaten die zich hadden ingeschreven voor één van de 51 eengezinswoningen in het nieuwbouwproject Spanjestraat in Lent. De acht hoekwoningen zijn met vier slaapkamers en een ligbad uitermate geschikt voor grote gezinnen. Tijdens de bijeenkomst kregen de potentiële bewoners meer informatie over de woningen en konden zij hun interesse definitief kenbaar maken.

### *Woonbeurs Nijmegen*

De gemeente Nijmegen organiseerde op zaterdag 21 april een woonbeurs voor mensen die een huur- of koopwoning zoeken. Talis was aanwezig met twee stands: een voor haar huurwoningen en een voor haar koopwoningen. Verder gaf een interieurstylist een workshop over woninginrichting en waren er presentaties over wat er komt kijken bij het kopen van een huis.

### *Open huis Klapstraat*

Op 23 mei organiseerde Talis een open huis voor de Klapstraat in Wijchen. Na een intensieve periode van voorbereiding en bijna anderhalf jaar bouwen is dit project kort daarna opgeleverd. Samen met de gemeente Wijchen en ZZG zorggroep heeft Talis hier een mix van woningen, welzijnsvoorzieningen en zorg gerealiseerd.

### *Openingsfeest Sperwerstraat*

Ter gelegenheid van het nieuwe wooncomplex aan de Sperwerstraat in Nijmegen gaf Talis samen met de samenwerkende partners van het project (Giesbers Wijchen, Portaal, SSHN, ZZG zorggroep) op 20 juni een openingsfeest. Hiervoor werd een buurtfestival georganiseerd: compleet met optredens, de onthulling van een kunstwerk en activiteiten voor alle leeftijden. Er was voldoende ruimte om samen met (buurt)bewoners het glas te heffen en een rondleiding langs de nieuwbouw te maken.

### *Oplevering Tuin van Woezik*

In juni werden 37 appartementen van het project Tuin van Woezik in Wijchen opgeleverd. In september volgden nog eens 13 eengezinswoningen.

### *Informatiebijeenkomst Het Nijland*

Op 28 september was de start van de bouw van de negentien eengezinswoningen in de Waalsprong. Van deze woningen waren er destijds zestien verkocht. De nieuwe eigenaren waren uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het bouwproces waarbij ze tevens kennis konden maken met hun nieuwe burens.

### *Feestelijke oplevering Prins Maurits*

De bewoners van de appartementen van gebouw Nieuwpoort en de 56 eengezinswoningen in Lent zijn op 28 september door Talis uitgenodigd voor de feestelijke oplevering. Voor hen werd een barbecue georganiseerd, waar zo'n honderd bewoners bij aanwezig waren.

### *Woonevent Wijchen*

Talis verkoopt regelmatig betaalbare woningen in Wijchen en Nijmegen. Om het aanbod aan potentiële kopers te presenteren, was Talis op zaterdag 6 oktober aanwezig op het Woonevent in Wijchen. Geïnteresseerden konden stellen over het woningaanbod van Talis en de mogelijkheden voor hen.

### *Open huis Paladijn*

Op zaterdag 21 januari en op 27 oktober organiseerde Talis een open huis voor de appartementen van de Paladijn in de Nieuwe Voorstad. Talis nam in 2012 in de Nieuwe Voorstad in totaal 225 nieuwe woningen in de verhuur. De woningen bestaan uit een mix van betaalbare woningen, zorgwoningen en duurdere woningen en zijn verdeeld over drie gebouwen. Geïnteresseerden konden tijdens het open huis in alle beschikbare woningen een kijkje nemen en direct een optie nemen op een woning.

### *Open dag Griffioen*

Op woensdag 14 november hield Talis open huis in appartementencomplex Griffioen (Voorstadslaan in Nijmegen). Buurtbewoners en andere geïnteresseerden konden een kijkje nemen in het gebouw. Griffioen is begin mei 2012 opgeleverd en maakt onderdeel uit van nieuwbouwproject de Nieuwe Voorstad in Nijmegen-West. Tijdens het open huis werden rondleidingen gehouden door het gebouw, kon een appartement bezichtigd worden, evenals de praktijkruimte van de ZZG fysio- en ergotherapeuten, diëtisten, logopedisten, de dagopvang de Kievit en de kapsalon. De open dag werd druk bezocht en er waren veel positieve reacties.

### *Feestelijke oplevering Spanjestraat*

Op 16 november was de feestelijke oplevering van de 51 eengezinswoningen aan de Spanjestraat in Lent. Burgemeester Bruls plaatste de laatste gegraveerde steen van de nieuwbouw. Na toespraken van de heer Bruls, de bestuurder van Talis de heer Hamers, en directeur van Giesbers Wijchen de heer Heijmans, was er tijd voor een hapje en een drankje. Speciaal voor de bewoners organiseerde Talis tapas-avond met als centraal thema: samen koken, samen eten, samen genieten.

### *Verhuurmanifestatie Castella*

Op zaterdag 17 november was de verhuurmanifestatie van de appartementen in Castella. In de wijk Bottendaal biedt toren Castella ruimte aan 54 appartementen op de vierde tot en met de twaalfde verdieping. De woningen zijn aangeboden via Entree. De tweehonderd kandidaten die via Entree het hoogst waren geëindigd zijn uitgenodigd. Op deze manifestatie kregen de potentiële bewoners extra informatie over de woningen en konden zij kenbaar maken of zij daadwerkelijk wilden gaan huren. De woningen worden in januari 2013 opgeleverd.

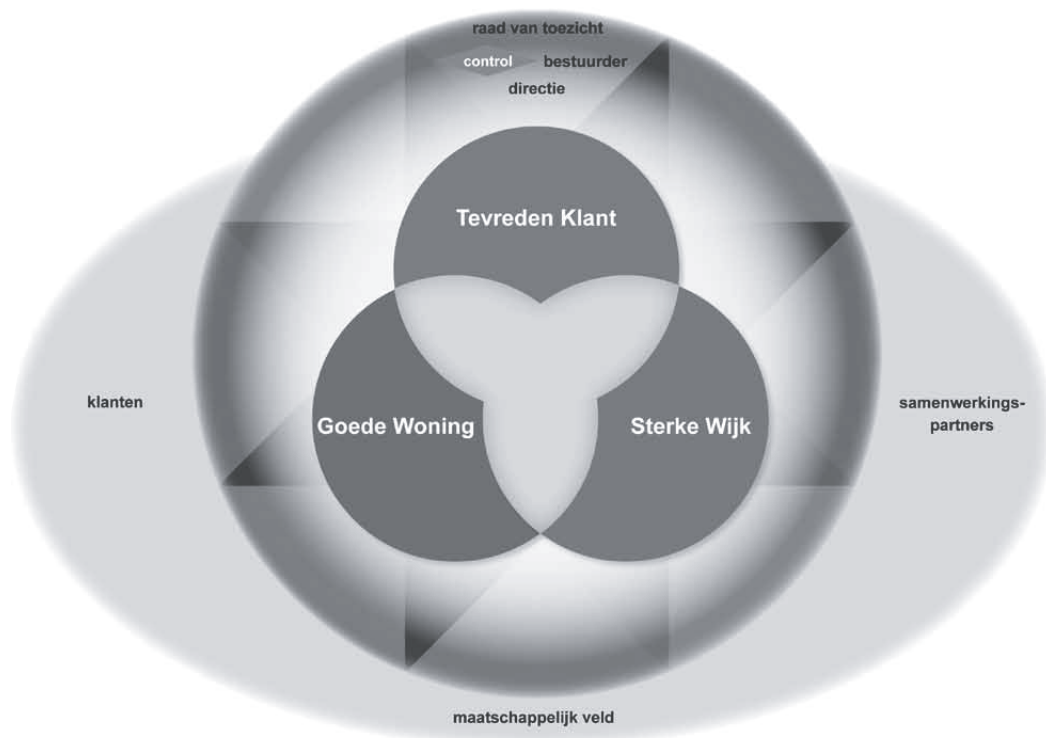
# 5 Organisatie

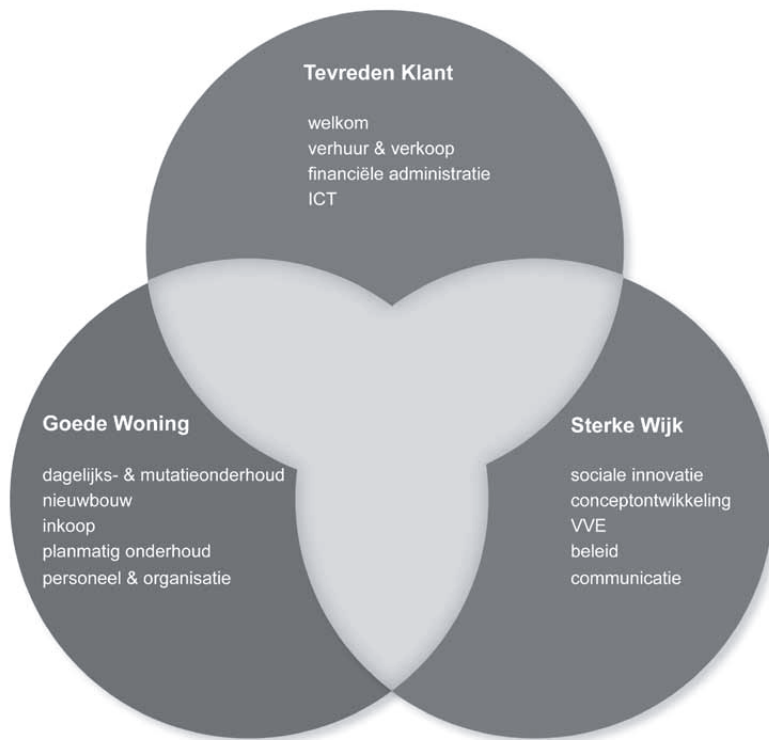
## 5.1 Organisatie

De raad van toezicht houdt toezicht op het bestuur van Talis. De directie geeft leiding aan 158 medewerkers, verdeeld over 3 locaties.

In 2012 is de nieuwe organisatie Talis van start gegaan. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2010 en 2011 getroffen en tot stand gekomen dankzij brede participatie en grote inzet van de medewerkers. Hierbij zijn de pijlen gericht op de procesinrichting, administratieve functiescheiding en optimalisatie van de functiediversificatie. Basis voor de herinrichting van de organisatie was en is het streven de Talis-ambities te realiseren in een optimaal ondersteunde organisatiestructuur en bedrijfscultuur. Door proces- en klantgericht te gaan werken is het vermogen van Talis om zich aan te passen aan de steeds veranderende omgeving gemaximaliseerd. Hiermee streeft Talis ernaar haar bestaansrecht duurzaam te borgen. Het veranderproces Talis Anders Werken heeft geleid tot nieuwe functies, nieuwe teamindelingen en veranderingen in de besturing van de organisatie. In 2012 stonden monitoring, evaluatie en bijstelling van de herinrichting centraal. Op basis hiervan heeft gedurende het jaar verdere aanscherping van de structuur plaatsgevonden.

In 2012 was Talis als volgt georganiseerd:





## 5.2 Ontwikkeling

Talis is een lerende organisatie en wil dat ook blijven. Aansluitend bij de nieuwe inrichting van Talis is de keuze van het bestuur en de directie om voortdurende ontwikkeling van haar medewerkers te stimuleren. Ten behoeve hiervan is het 'Talis Vitaal Leiderschapstraject' ontworpen. Het programma is gericht op het ontwikkelen van professioneel en persoonlijk leiderschap van medewerkers. Het programma is ingezet als vervolg op de nieuwe organisatie-inrichting. Het doel van het programma is om een wijziging in gedrag van medewerkers, en daarmee van de organisatie, te realiseren. Het bestaat uit seminars, workshops en intervisiesessies voor leidinggevend, projectleiders en adviseurs waarin leidinggeven en persoonlijk leiderschap het centrale thema is. Alle overige medewerkers worden in het traject begeleid in het versterken van het eigen persoonlijke leiderschap. Het Talis Vitaal Leiderschapstraject is gestart en loopt tot medio 2013.

Als gevolg van het intensieve Talis Vitaal Leiderschapstraject heeft een groot deel van de ontwikkelactiviteiten van medewerkers in 2012 binnen dit programma plaatsgevonden. Van de totale opleidingskosten in 2012 is nagenoeg één derde uitgegeven aan Talis Vitaal Leiderschap.

Opleidingskosten			
	2012	2011	2010
	€ 365.750	€ 264.000	€ 253.000
Programma Talis Vitaal Leiderschap	€ 119.805		
Reguliere opleiding	€ 245.945		



## 5.3 Personeel

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste kengetallen van Talis weer. Als gevolg van de herinrichting is het aantal fte's iets sterker toegenomen. De verwachting is dat deze geplande toename de aankomende jaren weer terugloopt door natuurlijk verloop. Overigens is het aantal verhuureenheden van Talis de afgelopen jaren ook toegenomen (15.799 in 2012 en 14.713 in 2007). De overige kengetallen van het personeelsbestand laten een evenwichtig beeld over de jaren zien.

Organisatie-kengetallen						
	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Aantal medewerkers	158	148	148	149	145	137
Fte's	137,9	132,1	131,4	131,5	127,9	118,5
Mannen	81	75	77	78	78	73
Vrouwen	77	73	71	71	69	64
In deeltijd	58	54	54	56	53	55
Gemiddelde leeftijd	44,7	45,3	44,4	44,7	44,8	44
Gemiddelde lengte dienstverband in jaren	11,26	11,3	10,5	10,7	10,7	11,3
Uit dienst getreden	5	7	14	8	12	22
Ziekteverzuim	5,04%	5,15%	4,99%	5,06%	4,49%	5,20%
Verzuimfrequentie	1,36	1,55	1,35	1,44	1,6	1,5
Gemiddelde verzuimduur in dagen	12,04	10,8	11,9	11,3	8,8	10,6

### *Ondernemingsraad*

Met de start van de herinrichting van de organisatie aan het begin van het jaar was ook 2012 een intensief jaar voor de ondernemingsraad (OR). Uit de implementatie van Talis Anders Werken kwamen diverse zaken voort waarover de OR advies moest uitbrengen, met name de herpositionering van VvE-beheer, de omzetting van tijdelijke contracten in vaste contracten, de voortijdige effectuering van verschillende personele invullingen en de herhuisvesting van het team sociale innovatie. Verder heeft de OR ingestemd met het voorstel voor de verplichte collectieve verlofdagen in 2013 en de nieuwe Regeling Opleiding en Loopbaanontwikkeling. Verder heeft de OR ingestemd met het voorstel van bestuurder voor de collectieve vrije dagen in 2013 (instemming: 26 oktober 2012).

Naast deze formele verplichtingen heeft de OR het hele jaar uitvoerig met de bestuurder gesproken en overlegd over zaken als de uitkomsten van het medewerkersonderzoek en de vervolgacties daarop, het hoge ziekteverzuim bij verschillende teams, het nieuwe ondernemingsplan, de visie op de toekomstige huisvesting van de organisatie en de evaluatie van Talis Anders Werken. Dit gebeurde niet alleen tijdens de formele overlegsituaties, maar aan het eind van het jaar ook informeel tijdens een 'benen op tafel'-bijeenkomst met de bestuurder, directie en personeelsadviseur.

De OR heeft in 2012 advies uitgebracht over de volgende adviesaanvragen:

- / Omzetting inhuur/tijdelijke krachten naar onbepaalde tijd (advies: 26 september 2012)
- / Opstellen vacature manager Welkom (advies: 26 september 2012)
- / Geëffectueerde situaties vooruitlopend op de evaluatie Talis Anders Werken (advies: 26 september 2012)
- / Herhuisvesting sociale innovatie (advies: 26 oktober 2012)
- / Herpositionering VvE (advies: 28 november 2012)

In 2012 heeft de OR negen keer intern vergaderd en acht overlegvergaderingen met de bestuurder gehad. Zoals gewoonlijk heeft de OR ook twee keer overlegd met een delegatie van de raad van toezicht.

De samenstelling van de OR (zeven leden) heeft één wijziging ondergaan door het aftreden van een lid ultimo 2012. Omdat er zich slechts één kandidaat had aangemeld voor de vacante plek waren er andermaal geen verkiezingen nodig. Sinds dit jaar wordt de OR niet langer ondersteund door een ambtelijk secretaris uit de eigen organisatie, maar door een externe notulist.

## **5.4 Governance-structuur**

### *Visie*

Talis is één van de grotere woningcorporaties in de regio Arnhem/Nijmegen en verhuurt circa 14.000 woningen in Nijmegen en Wijchen. Talis biedt goede, betaalbare en toekomstbestendige woningen aan met name kwetsbare groepen op de woningmarkt. Daarnaast zet Talis zich in voor vitale en duurzame wijken en werkt daarbij nauw samen met maatschappelijke partners in de wijk. Talis wil dat haar klanten tevreden zijn over hun woning, de wijk waarin ze wonen en over de dienstverlening van Talis. Bij alle keuze die Talis maakt, zoekt zij voortdurend naar een goede balans tussen sociaal investeren en verantwoord ondernemerschap. Dat is de basis voor een gezonde toekomst voor de organisatie en het resultaat voor onze klanten.

Talis staat voor tevreden klanten, goed functionerende wijken en goede woningen. Dat zijn de ambities uit de strategische koers 2009 – 2012. Hiermee wil Talis haar klanten een basis bieden voor een zo zelfstandig mogelijk leven. Om de ambities te realiseren worden talenten van de eigen organisatie en in de omgeving van bewoners en partners benut. Op deze wijze worden de uitdagingen op de woningmarkt gezamenlijk aangepakt.

### *Governance Code*

Sinds december 2011 is de vernieuwde Governance Code voor woningcorporaties van kracht. De code doet aanbevelingen voor goed ondernemingsbestuur. Daarbij geldt het principe van ‘pas toe of leg uit’: afwijken van de code is mogelijk, maar dan wel beargumenteerd. Talis onderschrijft deze code. Daar waar zij afwijkt van de code volgt hieronder een uitleg. Goed ondernemingsbestuur is niet alleen een zaak van procedures, reglementen, regels of plaatsen van informatie op internet. Het gaat erom dat wordt gehandeld op basis van de gemaakte afspraken en om elkaar aanspreken wanneer dat niet het geval is. Alleen dan gaan de beginselen van goed ondernemingsbestuur, zoals transparantie, eerlijkheid, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en checks and balances, in de praktijk leven. Heldere bedrijfsregels ondersteunen deze beginselen.

### *Bestuursmodel Talis*

Talis heeft haar governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een raad van toezicht bestaande uit zes personen en een bestuurder. De taken van de raad van toezicht en de bestuurder zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een Bestuursstatuut en een Reglement Werkwijze Raad van Toezicht. Talis is 100% aandeelhouder van twee dochtermaatschappijen: Talis BV en Talis FBI BV. De Stichting Talis is bestuurder van deze BV's.

### *Renumeratierapport*

Drs. W.H.C.M. Hamers CMC MCM is per 1 september 2009 benoemd conform de Governance Code. De bestuursbenoeming geldt voor vier jaar. Na deze periode vindt een externe evaluatie plaats van de



competenties van de bestuurder op het bestuurlijk vlak met onder andere stakeholders. Op basis van deze evaluatie beslist de raad van toezicht welke implicaties dit heeft voor de volgende bestuursperiode. Het salaris van de bestuurders is op basis van de Izeboud-regeling in 2009 vastgesteld op € 130.000, exclusief pensioenrechten. De bestuurder neemt deel aan de generieke pensioenregeling van de sector. Er zijn geen variabel inkomen of andere vergoedingen afgesproken. Wel is er sprake van een autoregeling. Bij beëindiging van het dienstverband vindt geen uitkering plaats. Om de integriteit te waarborgen, tekent niet alleen de controller de zakelijke declaraties van de bestuurder af, maar ook de voorzitter van de raad van toezicht.

In het kader van de naleving van de sectorbrede beloningscode heeft Talis een extern bureau gevraagd haar te ondersteunen bij de toetsing van de beloning van de bestuurder conform de vigerende code. In het rapport van dit bureau is geconcludeerd dat het salaris van de bestuurder binnen de bandbreedte valt en daarmee in overeenstemming met de code is opgesteld.

#### *Nevenfuncties*

De bestuurder W. Hamers heeft drie nevenfuncties:

- / Voorzitter Stichting popcentrum 013 Tilburg (vanaf 2003), culturele instelling voor popmuziek (handelsnaam 013 Popcentrum).
- / Bestuurslid Social Finance/corporatie SRR.
- / Bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding B.V. Pensioenbedrijf zonder activiteiten.

In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen de bestuurder en Talis.

#### *Taak en positie*

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

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2012 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht. De bestuurder heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 24 april 2013 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 de bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2012 vast. In het kader van artikel 26.2.g van het BBSH verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. De goedgekeurde accountantsverklaring is afgegeven op 21 mei 2013.

#### *Relatie met externe accountant*

De accountant is belast met de algemene controle van het jaarverslag. Daarnaast brengt de accountant een managementletter uit aan de bestuurder waarin de bestuurder geadviseerd wordt over de opzet en inrichting van de (administratieve) organisatie, zodat er een waarborg is over de financiële informatievoorziening 2012.

# 6

## Bericht van de raad van toezicht

### 6.1 Samenstelling

Eind 2012 bestond de raad van toezicht uit zes leden. In 2012 heeft mevrouw M.J.W Krabbenborg zich niet meer beschikbaar gesteld voor een tweede periode. Op 30 juni 2012 is zij afgetreden. De heer S.M. Quint heeft zich wel beschikbaar gesteld voor een tweede termijn en deze is met unanieme instemming van de raad van toezicht en de ondernemingsraad op 1 juli 2012 ingegaan. Op 1 december 2012 is mevrouw Y.S. Ulenaers op voordracht van huurders benoemd en toegetreden tot de raad van toezicht. De heer A. Blik heeft aangegeven dat hij in verband met zijn werkzaamheden per 31 december 2012 aftreedt. Hiermee kwam de functie van voorzitter vacant. De raad van toezicht heeft unaniem ingestemd met de benoeming van mevrouw E. van der Bijl als voorzitter per 1 januari 2013. De heer R. Bleker wordt per 1 januari 2013 benoemd als vice-voorzitter en de heer S. Quint wordt per 1 januari benoemd als lid van de remuneratiecommissie.

Het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht waarborgt de onafhankelijkheid van de raad en voorziet in een procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen die financiële gevolgen kunnen hebben voor de woningcorporatie en/of leden van de raad. Deze tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan in 2012. De raad van toezicht houdt zich aan de integriteitcode van Talis.

De raad van toezicht bestond eind 2012 uit de volgende leden:

/ *Dr. ir. A. Blik – voorzitter*

Leeftijd: 58. Functie: zelfstandig consultant. Relevante nevenfuncties in 2012: vice-voorzitter raad van toezicht Ziekenhuis Groep Twente; vice-voorzitter raad van toezicht Elan Wonen Haarlem; lid raad van toezicht Haagse Hogeschool; voorzitter raad van toezicht Stichting STM/HMF; lid raad van toezicht Radiotherapeutisch Instituut RISO Deventer; voorzitter Rekenkamer Arnhem. De heer Blik is benoemd op 1 december 2010 en is afgetreden op 31 december 2012.

/ *Drs. S.M. Quint MCD – lid*

Leeftijd: 41. Functie: directeur Ontwikkeling en Beheer Stichting Dudok Wonen te Hilversum. De heer Quint is benoemd op 1 juli 2008 en treedt af op 30 juni 2016. Hij komt dan niet meer in aanmerking voor herbenoeming.

/ *Ir. R.W. Bleker – lid, benoemd op voordracht huurders*

Leeftijd: 46 jaar. Functie: dijkgraaf Waterschap Rivierenland. Relevante nevenfuncties in 2012: ambassadeur Zelfbouw voor het ministerie BZK; voorzitter raad van toezicht Stichting Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie; voorzitter raad van toezicht Rijksmuseum Slot

Loevestein; lid kerncommissie NWO-URD; bestuurslid Pop-productiehuis ON; lid raad van toezicht Saxion Hogeschool. De heer Bleker is benoemd op 1 december 2010 en treedt af op 30 november 2014. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2018.

/ *Mevrouw E. van der Bijl – lid*

Leeftijd: 57 jaar. Functie: eigenaar van Trait d' Union, bureau voor interim management, training en advies. Relevante nevenfuncties in 2012: voorzitter raad toezicht van Woonzorg-concern IJsselheem. Mevrouw van der Bijl is benoemd op 1 mei 2011 en treedt af op 30 april 2015. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2019.

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

Leeftijd: 52 jaar. Functie: consultant, adviseur in financieel management, strategie vraagstukken, financieringen, herstructurering en aan- en verkoop van bedrijven. De heer Hooge Venterink is benoemd per 1 mei 2011 en treedt af op 30 april 2015. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2019.

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

Leeftijd: 49 jaar. Functie: directeur Kandinsky College Nijmegen. Mevrouw Ulenaers is benoemd op 1 december 2012 en treedt af op 30 november 2016. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2020.

## **6.2 Vergaderingen**

In 2012 heeft de voltallige raad van toezicht zes keer regulier vergaderd. Een delegatie van de raad van toezicht heeft twee keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad. Bij de reguliere vergaderingen waren de bestuurder en de controller aanwezig. Op 7 december 2012 was er een extra bijeenkomst over de nieuwe fase die de Waalsprong is ingegaan. Hierbij was ook de controller aanwezig.

In 2012 heeft de raad van toezicht onder andere de volgende besluiten genomen:

- / goedkeuring van treasuryjaarplan;
- / goedkeuring van het jaarverslag 2011 en dechargering van de bestuurder;
- / goedkeuring van de begroting, incl. strategisch voorraadbeheer;
- / goedkeuring verandering waarderingsgrondslag RJ645;
- / goedkeuring van vastgoedprojecten Beuningsesteeg, Lentse Veld en Valenciastraat;
- / goedkeuring van groot onderhoud Weezenhof complex 202;

- / vaststelling van de sollicitatieprocedure nieuwe leden raad van toezicht;
- / vaststelling rooster van aftreden raad van toezicht;
- / goedkeuring ondernemingsplan.

De raad van toezicht heeft ook kennis genomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2011 en de managementletter van de accountant. Deze rapportages zijn getoetst aan het vigerende beleid van Talis.

De raad van toezicht heeft uitvoerig en meerdere keren gesproken over de negatieve ontwikkelingen bij collega-corporaties op het gebied van derivaten. De controller heeft de situatie bij Talis toegelicht: het risico is voor Talis beperkt en de liquiditeitspositie zal niet in gevaar komen. Op verzoek van de raad heeft de controller dit tevens verwerkt in een officieel document.

Verder heeft de raad gesproken over de maatregelen uit het regeerakkoord, de vernieuwde waarderingsgrondslag, het strategisch vastgoedbeleid 2012-2021, het logboek asbestsanering en de stand van zaken rondom participatie. Hiertoe heeft het ParticipatieProject-Team (PP-T) een presentatie gegeven in de vergadering van 6 november 2012. Het PP-T is een team met huurders en vertegenwoordigers van bewonerscommissies en medewerkers van Talis die in een co-creatie-proces samen op zoek zijn gegaan naar de vraag hoe afstemming tussen Talis en huurders over beleid en organisatiebrede onderwerpen vorm kan krijgen. Tijdens de presentatie aan leden van de raad van toezicht hebben leden van het PP-T het eindresultaat – een advies over een nieuw op te richten huurders-platform Accio genaamd – toegelicht. Ook de samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en de resultaten van Talis bij de huur- en klachtencommissies kwamen tijdens de vergadering ter sprake.

In 2012 is door Talis gewerkt aan het ondernemingsplan 2013-2018. Hierover is door de raad van toezicht uitvoerig gesproken. De bestuurder nam hen mee in de nieuwe visie en missie van Talis en het proces van totstandkoming van het ondernemingsplan.

Speciale aandacht had de raad van toezicht hierbij voor het uitgevoerde imago-onderzoek en medewerkertevredenheidsonderzoek.

### **6.3 Kerncommissies**

De Auditcommissie bestond in 2012 uit de heer S.M. Quint en de heer H. Hooge Venterink, tevens voorzitter. Hiermee beschikt de commissie over voldoende financiële expertise. De commissie is zes keer bijeen geweest (op 25 januari, 11 april, 4 juni, 3 september, 24 oktober en 29 november) en heeft de raad van toezicht geadviseerd over:

- / De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.
- / De financiële informatievoorziening aan de raad van roezicht en derden door Talis.
- / Naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant.
- / De relatie met de externe accountant.
- / Informatie- en communicatietechnologie en toepassing daarvan bij Talis.
- / Treasury-jaarplan.
- / Investeringsbesluiten vastgoedprojecten.

- / Management rapportages, begroting, jaarplan.
- / Het treasury-statuuat.
- / RJ645.

De Remuneratiecommissie bestond in 2012 tot 30 juni uit de heer A. Bliet en mevrouw M. Krabbenborg. Na het vertrek van mevrouw Krabbenborg werd mevrouw E. van der Bijl benoemd als lid van de remuneratiecommissie. Zij voerden op 13 december 2012 een evaluatiegesprek met de bestuurder.

## 6.4 Werkwijze

**De werkwijze van de raad van toezicht is vastgelegd in het Reglement Werkwijze Raad van Toezicht dat de raad op 10 oktober 2006 heeft vastgelegd. Dit reglement is gestoeld op de principes en bepalingen van de Governance Code van woningcorporaties en beschrijft tevens de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van Audit- en Remuneratiecommissie.**

**Het reglement noemt als belangrijkste taken:**

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

Voor de uitvoering van haar taken laat de raad van toezicht zich informeren door de bestuurder, maar zij overlegt ook met de ondernemingsraad. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Onder wettelijk kader verstaan wij de BBSH-voorschriften, de rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het ministerie en de accountantscontrole. Onder de toetsingsinstrumenten vallen ondernemingsplan, jaarplan, begrotingen, trimesterrapportages, jaarverslag, treasury-rapporten, het investeringsstatuuat 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 maatwerkbijsenkomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten. Bijvoorbeeld in publieke debatten en partnerdagen.
- / De raad van toezicht heeft geen eigen integriteitreglement opgesteld. Zij onderschrijft de integriteitcode van Talis en houdt zich daarnaast aan de integriteitartikelen uit haar Reglement Werkwijze Raad van Toezicht.

## 6.5 Zelfevaluatie

De zelfevaluatie vindt plaats in de eerste helft van 2013.

## **6.6 Integriteit**

Talis beschikt over een integriteitscode. Met deze gedragscode weten we wat we van elkaar kunnen verlangen en waar we elkaar op kunnen aanspreken. Ook aan onze klanten, leveranciers en belanghebbenden maken we met deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen we ons houden. De code heeft een interne en externe functie. De raad van toezicht stelt vast dat het toezicht in 2012 is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden, waarbij de eigen onafhankelijkheid steeds gewaarborgd is. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen (leden van) de raad van toezicht en Talis.

## **6.7 Relatie met externe accountant**

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

## **6.8 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) waarbij Talis de status heeft van F-corporatie in de zin van de Sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. 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.

# 7

## Ondernemingsplannen

### 7.1 Terugblik: verantwoording Talent 2009-2012

In 'Talent' is de strategische koers van Talis voor de periode 2009 – 2012 beschreven. Met de verantwoording over de maatschappelijke resultaten in 2012 is het dus ook mogelijk om terug te kijken naar de afgelopen vier jaar en stil te staan bij de strategische ambities. In 2012 heeft Talis daarom een evaluatie van Talent uitgevoerd. Deze evaluatie bestond uit vijf onderdelen: een (inhoudelijke) evaluatie van de geplande activiteiten per jaar; een interne evaluatie onder de raad van toezicht, directie, bestuurder en medewerkers; een evaluatie op basis van interviews met samenwerkingspartners, een evaluatie op basis van een imago-onderzoek onder huurders en samenwerkingspartners en tot slot een evaluatie naar aanleiding van de in 2010 uitgevoerde visitatie. De uitkomsten van de evaluatie zijn gebruikt om het ondernemingsplan te herijken. De belangrijkste conclusies zijn als volgt benoemd:

*Algemene conclusie: Talis terug aan het front*

De beginjaren van Talent (2009/2010) kenmerken zich als nasleep van een turbulente periode. Na aanvankelijk wat uit beeld te zijn verdwenen, is Talis er relatief snel in geslaagd om met een nieuwe strategische koers weer een toonaangevende positie in te nemen. Talis heeft zich daarbij ontwikkeld van vastgoedgedreven corporatie naar een maatschappijgedreven corporatie. Samenwerkingspartners zijn positief over de rol en prestatie van Talis.

*Talis legt prestatie op betrekkelijk hoog*

Talis wordt zowel intern als extern gezien als een corporatie met veel ambities en ideeën. In de praktijk blijken echter niet altijd alle geplande activiteiten binnen de voorgenomen tijd uitvoerbaar te zijn. Een leerpunt voor Talis is dan ook om meer keuzes te maken en te focussen en deze afwegingen beter te onderbouwen.

*Talis wordt herkend als samenwerkingspartner, maar moet eigen visie niet vergeten*

Talis betreft haar samenwerkingspartners actief bij het formuleren van haar visie en projecten en erkent de inbreng van kwaliteiten van partners als toegevoegde waarde. Bovendien deelt Talis veel kennis met partners en is actief in het oppakken van nieuwe ontwikkelingen. Samenwerkingspartners waarderen deze rol van Talis zeer sterk en vinden het prettig om samen te werken. Een aandachtspunt voor Talis is om eigen belangen en grenzen voldoende aan te blijven geven, zodat te veel afhankelijkheid van derden wordt voorkomen.

*Talis is vooral zichtbaar voor samenwerkingspartners, nog onvoldoende voor zittende huurders*

Zowel samenwerkingspartners als huurders zien Talis als een betrouwbare partij. Tegelijkertijd herkennen samenwerkingspartners Talis ook als lokaal betrokken en zien zij het maatschappelijke karakter,

maar geldt dit voor huurders in veel mindere mate. Geconcludeerd kan worden dat Talis geslaagd is in haar doelstelling om als dé samenwerkingspartner te worden gezien, maar dat daarbij de zittende huurder te veel uit het oog is verloren.

## 7.2 Vooruitblik: Huisvesten en verbinden 2013-2017

Op basis van de evaluatie van Talent heeft Talis haar strategische koers Talent herijkt en een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2013 - 2017. De scherpstelling van de strategische koers valt terug op drie punten:

- / Het belang voor onze reguliere zittende huurders: deze voor Talis belangrijke klanten voelden zich de afgelopen periode minder goed bediend.
- / Samenwerking die voor alle partijen meerwaarde oplevert: handelen vanuit de eigen kracht van Talis, levert succesvollere samenwerking op. Samenwerking is niet altijd overal aan mee willen doen. Het draait eerder om een voor alle partijen prettige balans tussen keuzes, verwachtingen, wederzijdse taken en verantwoordelijkheden.
- / Reikwijdte en hoeveelheid van ambities: Talis bereikt meer door met beide benen op de grond te staan en een duidelijke focus aan te geven. Het is wenselijker om gestaag door te gaan in kleine stappen dan te ambitieus beginnen zonder eindresultaat.

De wereld van het wonen verandert in een rap tempo. Niet alleen is er de aanhoudende crisis, ook zien corporaties hun speelveld verder ingeperkt. Een nieuw regeerakkoord is eind oktober 2012 gepresenteerd met voorgenomen maatregelen die verstrekkende gevolgen kunnen hebben voor de woningmarkt. De investeringscapaciteit neemt verder af door heffingen die vanuit het Rijk worden geïnd (verhuurdersheffing) en bijvoorbeeld solidariteitsbijdragen. De economische tegenwind zorgt ook voor onzekerheid bij klanten van Talis. Hun koopkracht is in het geding en de vastzittende woningmarkt is nog steeds een probleem. Ondertussen zet de vergrijzing door en is goede zorg voor iedereen, een steeds grotere uitdaging voor onze samenleving. Door de decentralisatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning komt er steeds meer druk op mantelzorg en vrijwilligerswerk.

Voor Talis geldt gelukkig dat de basis solide is. Haar financiële positie is stabiel. Medewerkers zijn gedreven en er zijn goede en logische samenwerkingsverbanden met partners in Nijmegen en Wijchen. Talis blijft daarom de huisvester die verder kijkt dan alleen goede huisvesting. Talis legt verbindingen met andere organisaties om zorg en welzijn aan huis voor klanten tot stand te brengen. Juist omdat een tevreden klant in een goede woning baat heeft bij een prettige woonomgeving – en andersom werkt het ook. De visie en missie van Talis zijn daarom als volgt geformuleerd:

### *Visie*

*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.*

### *Missie*

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



De volgende ambities zijn voor de komende jaren benoemd:

- / De kant van de klant: verder versterken van de relatie tussen Talis en de klant.
- / Gek op je plek: zorgen dat klanten op een prettige plek wonen.
- / Pak je rol: Talis pakt haar rol als huisvester en katalysator in de wijk.
- / Slim in je werk: Talis is zakelijk, sociaal, transparant en in balans en werkt continu aan verbetering en ontwikkeling.

# 8

# Financieel beleid en beheer

**Financiële continuïteit is een belangrijke voorwaarde om de doelstellingen te bereiken en ambities waar te maken. De belangrijkste waarborg hiervoor is dat Talis te allen tijde financierbaar is.**

**Hoewel de opgelegde verhuurdersheffing en de saneringsbijdrage een forse aanslag is op de operationele kasstromen is de financiële positie van Talis gezond en kan het investeringsprogramma voorsnog uitgevoerd worden.**

## *Financiering en financieel sturingsmodel*

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

## **8.1 Uitgangspunten**

Talis heeft de volgende uitgangspunten binnen haar financieel sturingsmodel geformuleerd, om zo de financiële balans gezond te houden:

- / De operationele kasstromen zijn de komende vijf jaar positief.
- / Talis wil de verkregen A1-status van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting behouden.
- / De internal rate of return (minimaal te behalen rendement op afzonderlijke vastgoedprojecten) bedraagt voor 2012 minimaal 3,32%.

Daarnaast heeft Talis een aantal financiële kengetallen benoemd zoals solvabiliteit, loan to value en interest dekkingsratio. Voor deze kengetallen zijn normen benoemd die echter nog gebaseerd zijn op de inmiddels gewijzigde waarderingsgrondslagen. In 2013 worden de normen op basis van de marktwaardering herzien.

### **8.1.1 Stelselwijziging RJ 645 waardering bedrijfswaarde**

In 2012 heeft Talis een wijziging in de verslaggeving en presentatie doorgevoerd. In 2011 is de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting herzien en gepubliceerd. Talis heeft besloten om deze richtlijn op te volgen vanaf het verslagjaar 2012 (zie hoofdstuk 9.4 Algemene toelichting, onderdeel stelselwijzigingen).

## 8.2 Bedrijfsresultaat

Talis sluit het boekjaar 2012 af met een nadelig jaarresultaat van € 90 miljoen (2011: nadelig € 67,6 miljoen na stelselwijziging). Het verlies is onttrokken aan de algemene reserve. De nadelige resultaten zijn voornamelijk ontstaan als gevolg van afwaarderingen van de vastgoedportefeuille en de nieuwbouwprojecten. Indien geen rekening wordt gehouden met deze afwaarderingen en met de woningverkopen dan resteert een batig saldo van € 15,7 miljoen (2011: € 14,6 miljoen batig). Het voordelig resultaat ten opzichte van 2011 ad € 1,1 miljoen wordt enerzijds veroorzaakt door de hogere huuropbrengst als gevolg van de algemene huurverhoging en lagere rentelasten en anderzijds hogere onderhoudskosten door de uitgevoerde asbestsaneringen in 2012.

### 8.2.1 Jaarresultaat 2012 ten opzichte van de begroting 2012

De begroting 2012 was nog niet gebaseerd op de gewijzigde waarderingsgrondslagen. Zoals hiervoor gemeld heeft de stelselwijziging substantiële gevolgen voor het uiteindelijke financiële resultaat. Indien de waardemutaties eveneens buiten beschouwing worden gelaten dan sluit de begroting 2012 met een positief resultaat van € 16,4 miljoen. Het resultaat over 2012 exclusief de waardemutaties in het vastgoed wijkt slechts € 664.000 af van het begrote resultaat. Verder waren in 2012 96 woningverkopen (waaronder 53 volgens het principe van Koopgarant) begroot met een totale opbrengst van € 13,2 miljoen. In werkelijkheid zijn er 126 woningen verkocht (waaronder 64 volgens het principe van Koopgarant) en 4 garages met een totale opbrengst van ruim € 16 miljoen.

### 8.2.2 Financieel meerjarenbeeld

In december 2012 is de begroting voor 2013 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2014 tot en met 2022. Bij het samenstellen van deze begroting zijn de hiervoor genoemde uitgangspunten uit het financieel beleid gehanteerd. Verder is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting.

Daarnaast is een aantal risico's te benoemen, waarvan nog niet duidelijk is wat de financiële impact op het totale financiële resultaat over de jaren tot en met 2022 is:

- / In de meerjarenprognose is rekening gehouden met een vooralsnog beperkte saneringsbijdrage van € 350.000 per jaar. In de prognoses (DPI) naar het CFV en WSW wordt al rekening gehouden met een substantieel hogere saneringsbijdrage van ruim € 8 miljoen in de komende vijf jaar.
- / Talis ontwikkelt een nieuw asbestsaneringsbeleid. Een onlangs uitgevoerd indicatief onderzoek toont aan dat Talis de komende jaren geconfronteerd wordt met substantiële saneringskosten van naar verwachting € 2,5 miljoen per jaar.

/ In de prognose wordt rekening gehouden met de huidige lage rentestand. Indien de rente stijgt, heeft dat een nadelige invloed op de operationele kasstroom.

#### *Verkoop van woningbezit*

Zoals al eerder aangegeven is het noodzaak de komende jaren fors in te blijven zetten op de verkoop van woningen om aan de randvoorwaarden van het financieel beleid te blijven voldoen. Dit blijft ook in 2013 zo door de verkoop te blijven stimuleren middels verkooptussenvormen (Koopgarant en de Starters Renteregeling). Door de nagenoeg stilgevallen verkoop- en financieringsmarkt (hypotheekverstrekking) zijn extra maatregelen genomen om de promotie van verkoopwoningen een stimulans te geven.

#### *Strategisch vastgoedbeleid*

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

#### *Nieuwbouw*

De investeringen die plaatsvinden voor de toevoeging van nieuwe woningen zijn voor 2013 geraamd op ruim € 22 miljoen. Vooral door onze inzet in de uitbreidingslocatie de Waalsprong in Nijmegen, die bestaat uit ruim 1.100 woningen, blijven de investeringen de komende tien jaar op een hoog niveau.

#### *Parameters*

Bij de meerjarenprognoses wordt voor onderhoudslasten uitgegaan van een inflatie oplopend van 2,25% in 2013 tot en met 3% in 2017. De ingerekende lastenstijging voor bedrijfsvoering bedraagt jaarlijks 2%. Dezelfde parameters worden gebruikt voor het doorrekenen van het inflatievolgend huurbeleid.

<b>Uitkomsten doorrekening, bedragen x € 1000</b>						
	<b>Realisatie</b>	<b>Begroting</b>	<b>Prognose</b>	<b>Prognose</b>	<b>Prognose</b>	<b>Prognose</b>
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Jaarresultaat	-90.002	6.265	2.344	23.235	29.274	10.033
Eigen vermogen	860.446	928.722	931.067	954.304	983.575	993.607
Solvabiliteit	65%	65%	66%	66%	67%	68%
Loan to value	32%	29%	28%	28%	28%	27%
Interest dekkings-ratio (ICR)	2.16	1.6	1.77	1.99	1.94	2.20
Operationele kasstromen	25.316	9.488	11.515	14.730	14.910	18.602
Operationele kasstromen WSW*	N.v.t.	920	-500	1.540	577	3.365

\* Operationele kasstromen van activiteiten uit diensten van algemeen en economisch belang (DAEB activiteiten) volgens de prognose (DPI) 2012.

In de uitkomsten van de DPI is nog geen rekening gehouden met de uitkomsten van het Woonakkoord uit 2013. Het Woonakkoord gaat uit van een lagere verhuurdersheffing en biedt mogelijkheden om de huur boven inflatie te verhogen.

Op grond van de uitkomsten van de doorrekeningen van Talis blijkt dat:

- / De financiële kengetallen en rendementsnormen in de komende jaren voldoen aan de criteria die zijn geformuleerd en vastgesteld in het financieel sturingsmodel.
- / De financiële kengetallen boven de normen blijven zoals die door externe partijen gehanteerd worden.
- / De operationele kasstromen de komende vijf jaren structureel positief zijn, ook volgens de normen van het WSW. De borging door het WSW voor de financiering van de huidige projectenportefeuille, voor zover dit DAEB-activiteiten betreft, lijkt daarmee gewaarborgd.

Globale doorrekeningen van het woonakkoord tonen aan dat de beschikbare liquiditeitspositie van Talis verbetert ten opzichte van de uitkomsten van de DPI. De uitkomsten van het woonakkoord van het voorjaar 2013 vormen voor Talis nog geen aanleiding om voorsnog maatregelen te treffen. De projecten die opgenomen zijn in onze prognose gaan door en hebben geen impact op het investeringsprogramma. Daarnaast heeft het woonakkoord geen directe gevolgen voor de bedrijfsvoering.

### **8.3 Planning- en controlcyclus**

Talis heeft twee vormen van interne rapportage: de maandrapportage en de managementrapportage.

De maandrapportage bevat een groot aantal kengetallen waarmee de operationele bedrijfsvoering gevolgd kan worden. In de managementrapportages, die drie keer per jaar opgesteld worden, wordt gerapporteerd over:

- / Interne en externe beleidsmatige ontwikkelingen.
- / Realisatie en voortgang van de strategische doelstellingen.
- / De financiële prognose en een analyse tussen de oorspronkelijke begroting en de prognose.

In het kader van interne controle is in 2012 in het bijzonder aandacht besteed aan de verhuurtoewijzingen en de nacalculaties van nieuwbouwprojecten. In december 2012 heeft het bestuur en directie het auditplan voor 2013 goedgekeurd. Met dit plan wordt beoogd meer structuur te geven aan de uitvoering interne controles.

### **8.4 Treasury**

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

Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico.

#### **8.4.1 Treasurystatuut**

In dit statuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. In 2012 is het treasurystatuut geheel vernieuwd. Alle nieuwe beleidsregels voor het gebruik van derivaten zijn in het nieuwe statuut opgenomen.

#### **8.4.2 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 treasury beleid 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 treasury acties wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

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

#### **8.4.3 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.

#### **8.4.4 Activiteiten**

De omvang van lening portefeuille is in 2012 toegenomen met € 43,7 miljoen. Ultimo december 2012 bedraagt de totale lening portefeuille van Talis circa € 405,5 miljoen. Ultimo 2011 bedroeg de totale omvang van de lening portefeuille € 361,8 miljoen.

In 2012 zijn drie leningen van ieder € 10 miljoen gestort die in 2011 zijn afgesloten. Eén lening betrof een herfinanciering van een af te lossen lening, de andere twee dienden ter financiering van nieuwbouw-investeringen.

Naast deze drie leningen zijn in 2012 ook vier nieuwe langlopende leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 49 miljoen, waarvan € 29 miljoen vanwege herfinancieringen in 2013. Het gemiddeld gewogen rentepercentage van deze leningen is 2,89%.

Voor de financiering van tachtig niet-DAEB-woningen bij nieuwbouwcomplex De Paladijn aan de Marialaan in Nijmegen is een tijdelijke financiering aangetrokken in de vorm van een rekening-courant-overeenkomst met dochteronderneming FBI B.V.

In 2012 zijn vier renteherzieningen voor een totaalbedrag van circa € 8,9 miljoen vastgesteld. De gewogen gemiddelde rente van deze leningen is hiermee verlaagd van 4,67% naar 2,80%. Ook is de spread van een basisrentelening met een hoofdsom van € 25,5 miljoen herzien van -0,02% naar 0,20%.

Daarnaast beschikt Talis ook in 2012 over een kredietfaciliteit van € 22,8 miljoen, waarvan voornamelijk in de eerste helft van 2012 deels gebruik is gemaakt.

#### **8.4.5 Stresstest derivatenportefeuille en derivatenrisico**

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft alle wooncorporaties verplicht een stresstest uit te voeren met de peildatum 31 december 2012. Gekeken is in hoeverre corporaties in staat zijn om op meetdatum 31 december 2012 te kunnen voldoen aan onderpandverplichtingen bij een rentedaling van 1% resp. 2%.

Talis heeft deze stresstest in januari 2013 uitgevoerd. Nieuw in deze stresstest was dat ook ‘embedded swaps’ in basisrenteleningen zijn gewaardeerd. Het resultaat van deze stresstest is dat Talis deze heeft doorstaan. Talis toont daarmee aan dat zij het liquiditeitsrisico uit hoofde van de derivatenportefeuille beheerst.

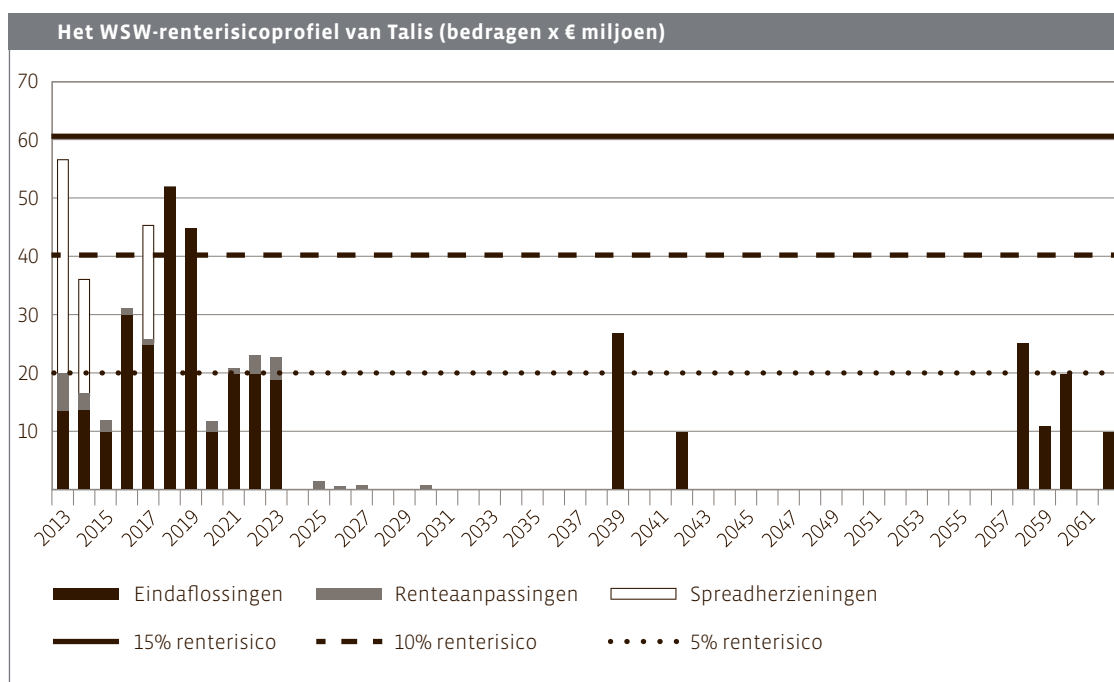
Bij de rentestand van 31 december 2012 bedraagt de marktwaarde van de swaps € 16,4 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de swaps waar een mogelijke dekkingsverplichting (margin call) op zit bedraagt € -4.9 miljoen. Bij een rentedaling van honderd basispunten ten opzichte van de rentestand van 31 december 2012 bedraagt de marktwaarde € 21,3 miljoen negatief. Bij een rentedaling van tweehonderd basispunten bedraagt de marktwaarde € 26,5 miljoen negatief. In beide scenario's (1% en 2% rentedaling) komt de marktwaarde van de swaps niet onder de kritische grenzen.

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

#### 8.4.6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel

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

De figuur hieronder geeft een overzicht van het renterisicoprofiel van Talis op basis van de WSW-definitie tot eindlooptijd van de huidige leningenportefeuille.



Het renterisicoprofiel van Talis laat een redelijke spreiding zien, hetgeen betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn om nieuwe leningen aan te trekken met renteaanpassingen of eindaflossingen.

2013 kent het hoogste renterisico. Daarnaast hebben de jaren 2017, 2018 en 2019 een relatief hoog risico, doch nog binnen de norm. De renterisico's in het WSW-renterisicoprofiel zijn sterk geconcentreerd in de komende zeven jaar, maar worden sterk beïnvloed door 'spreadaanpassingen' van basisrente-leningen die slechts een gering risico vormen. Er is voldoende ruimte in het renterisicoprofiel om deze spreadrisico's te managen.

## 8.5 Benchmark

### *Aedex Vastgoedindex*

Wederom heeft Talis deelgenomen aan de Aedex Vastgoedindex. Deze index vergelijkt de financiële resultaten van (aangesloten) woningcorporaties. Dit jaar hebben veertig corporaties deelgenomen aan deze benchmark. De index bevat ruim tienduizend objecten met ongeveer 600.000 verhuureenheden, 1.088 bedrijfs-onroerendgoed-objecten en circa 642 maatschappelijk onroerendgoed-gebouwen. In 2012 is de index over het meetjaar 2011 gepubliceerd.

Aedex vastgoedindex	2011		2010	
	Talis	Benchmark	Talis	Benchmark
Direct rendement	2,7%	3,1%	2,6%	2,8%
Indirect rendement (waardegroei)	-6,6%	-1,4%	2,3%	-0,9%
<b>Totaal rendement</b>	<b>-3,9%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>1,8%</b>

Het direct rendement wordt berekend op basis van enerzijds de huurinkomsten en de uitgaven die verband houden met het beheer en de exploitatie van het vastgoed en anderzijds de onderliggende marktwaarde van het vastgoed. Het direct rendement van Talis is toegenomen ten opzichte van het niveau van 2010 maar heeft zich relatief minder positief ontwikkeld dan de benchmark. Het indirect rendement richt zich op de waardemutatie van het vastgoed gedurende het jaar. Het indirect rendement ligt beduidend onder het niveau van de benchmark. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de daling van de leegwaarde in de regio hoger en later is ingezet. De gegevens over 2012 zijn nog niet beschikbaar.

## 8.6 Wet- en regelgeving

### *Saneringsheffing*

Collega-wooncorporaties kwamen in 2012 in de problemen toen men de liquiditeitsstortingen uit hoofde van de substantiële negatieve waarde van rentederivaten niet meer kon opbrengen. Het WSW en het CFV hebben deze corporaties ondersteund met borging van liquiditeitstekorten en bij de afkoop van de derivatenportefeuille. Deze maatregelen hebben als consequentie dat onder andere een saneringssteun wordt betaald ter grootte van circa € 696 miljoen, die de sector zal moeten opbrengen.

Bovenstaande betekent dat het CFV gedurende tien jaar bij alle andere corporaties een heffing moet toepassen om de steun aan andere corporaties e.a. te financieren. Eind 2012 heeft de minister de saneringsheffing van 4% voor 2013 goedgekeurd. In totaal bedraagt de heffing voor de sanering



€ 508 miljoen. Per zelfstandige woonegelegenheid komt dit neer op een bedrag van circa € 220 en per onzelfstandige woonegelegenheid komt dit neer op een bedrag van circa € 110. De inning van de heffing zal medio oktober 2013 plaatsvinden. Talis heeft in de begroting 2013 rekening gehouden met een bedrag van € 275 per woonegelegenheid.

#### *Vennootschapsbelasting*

Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. De belastingaangiftes over de periode 2008 tot en met 2011 zijn inmiddels ingediend, deze aangiftes zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De Hoge Raad heeft in het arrest van 13 januari 2012 geoordeeld dat een toegelaten instelling als een algemeen nut beogende instelling kan worden beschouwd. Talis heeft daarom een beroep gedaan op de toepassing van de herbestedingsreserve. Het fiscale resultaat over 2012 bedraagt nagenoeg nihil. Volgens de huidige fiscale meerjarenprognose is de verwachting is dat er vanaf 2017 een acute belastingplicht gaat ontstaan.

## **8.7 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief**

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

De gevolgen van de verhuurdersheffing en de saneringssteun raken Talis financieel, echter niet zodanig dat het voortbestaan van Talis wordt bedreigd.

## **8.8 Risicobeheersing en controlesystemen**

Net als iedere corporatie loopt Talis risico's die haar resultaten kunnen beïnvloeden en het behalen van de ondernemingsdoelstellingen kan belemmeren. Als onderdeel van haar Governance-inrichting kent Talis een periodieke inventarisatie c.q. herijking van haar risicoprofiel. Dit beheersingsproces wordt uitgevoerd voor strategische-, operationele- en projectrisico's.

#### *Strategische risico's*

De strategische risico's zoals benoemd in 2011 zijn geactualiseerd. In een workshop met het bestuur en het directieteam is een discussie gevoerd over de impact van de risico's en welke verschuivingen zichtbaar zijn. Gezien de huidige politieke en economische ontwikkelingen, is in de strategische risico's een verschuiving zichtbaar naar risico's die vanuit de omgeving op ons afkomen. Voorbeelden hiervan zijn: risico's met betrekking tot de borgingsmogelijkheden door het WSW, de verhuurders- en saneringsheffing óf discussie over het verdienmodel en de legitimiteit van woningcorporaties.

#### *Operationele risico's*

In 2012 hebben zich twee belangrijke risico's geopenbaard: de inkomenstoets bij toewijzing en asbest.

#### */ Inkomenstoets bij toewijzing*

Het eerste risico heeft te maken met de uitvoering van de inkomenstoets (vanuit de EU-richtlijn), die wordt gehanteerd bij woningtoewijzing. Tijdens de controle op deze inkomenstoets bleek dat in veel gevallen het huurderdossier niet volledig was.

Inmiddels heeft Talis de volgende maatregelen genomen om te waarborgen dat wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de toewijzing van huurwoningen:

- Uitvoering van een integrale dossiercontrole, waarbij de ontbrekende documenten opnieuw bij de huurder worden opgevraagd.
- Aanscherping van het verhuurproces waarbij de woningzoekende verplicht is tot het overleggen van een IB60-formulier (inkomensverklaring afkomstig van de Belastingdienst).

/ Asbest

In het kalenderjaar 2012 is in diverse huurwoningen van Talis beschadigd asbesthoudend materiaal aangetroffen. Naast de saneringskosten is een groot deel van de vorderingen tot schadevergoeding inmiddels afgewikkeld. Het risico is aanwezig dat er in de toekomst nieuwe asbestclaims worden ingediend.

*Projectrisico's*

Talis kent een omvangrijke nieuwbouwportefeuille. Voor de komende vijf jaar wordt een investeringsomvang van bijna € 300 miljoen verwacht. Een belangrijk deel hiervan wordt gerealiseerd in de uitbreidingslocatie de Waalsprong in Nijmegen. Om de hiermee gepaard gaande projectrisico's te beheersen is een investeringsstatuut vastgesteld. In dit statuut is onder meer vastgelegd hoe het besluitvormingsproces met betrekking tot investeringsprojecten verloopt. Verder is een aantal specifieke risicoricthlijnen in relatie tot investeringsprojecten opgenomen.

# 9

## Geconsolideerde

## jaarrekening

## 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2012

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	3.110	3.867
	<u>3.110</u>	<u>3.867</u>
<b>1.2 Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	72.605	65.421
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.203.548	1.224.998
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.135	22.471
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.023	44.790
	<u>1.317.311</u>	<u>1.357.680</u>
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	579	802
Leningen u/g	1.116	1.093
Overige effecten	3	3
Te vorderen BWS-subsidies	-	781
	<u>1.698</u>	<u>2.679</u>
<i>Som der vaste activa</i>	<u>1.322.119</u>	<u>1.364.226</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	790	6.112
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	286	-
Overige voorraden	104	119
	<u>1.180</u>	<u>6.231</u>
Onderhanden projecten	-	-
<b>1.5 Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.118	1.152
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	95	201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.279	904
Overige vorderingen	758	724
Overlopende activa	233	345
	<u>3.483</u>	<u>3.326</u>
<b>1.6 Liquide middelen</b>	4.764	4.877
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>9.427</u>	<u>14.43</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b><u>1.331.546</u></b>	<b><u>1.378.660</u></b>

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
<b>1.7 Groepsvermogen</b>		
Eigen vermogen	863.420	953.422
Aandeel derden		
	<u>863.420</u>	<u>953.422</u>
<b>1.8 Egalisatierekening</b>	-	781
<b>1.9 Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.573	7.117
Voorziening latente belastingverplichting	4.428	2.121
Overige voorzieningen	1.207	100
<i>Totaal</i>	<u>22.208</u>	<u>9.338</u>
<b>1.10 Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	23.829	25.425
Schulden/leningen kredietinstellingen	336.313	314.093
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.799	22.730
Overige schulden	17	-
<i>Totaal</i>	<u>389.958</u>	<u>362.248</u>
<b>1.11 Kortlopende schulden</b>		
Onderhanden projecten	187	7
Schulden aan overheid	1.596	1.629
Schulden aan kredietinstellingen	34.785	20.766
Schulden aan leveranciers	5.792	9.960
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.178	1.317
Rekening-courant	-	9.696
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.422	8.496
<i>Totaal</i>	<u>55.960</u>	<u>52.871</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b><u>1.331.546</u></b>	<b><u>1.378.660</u></b>

## 9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012

(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2012	2011
2.1 Huuropbrengsten	77.830	74.411
2.2 Opbrengsten servicecontracten	4.711	5.326
2.3 Overheidsbijdragen	762	276
2.4 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	1.010	312
2.5 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.174	1.976
2.6 Geactiveerde productie eigen bedrijf	339	378
2.7 Overige bedrijfsopbrengsten	1.708	1.696
	<u>88.534</u>	<u>84.375</u>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
2.8 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.129	1.140
2.9 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	18.596	11.651
2.10 Lonen en salarissen	6.605	6.077
Sociale lasten	951	864
Pensioenlasten	1.239	1.150
2.11 Onderhoudslasten	22.548	19.118
2.12 Leefbaarheid	1.384	1.135
2.13 Lasten servicecontracten	4.711	5.326
2.14 Overige bedrijfslasten	16.445	17.015
	<u>73.608</u>	<u>63.476</u>
<b>2.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b><u>-87.674</u></b>	<b><u>-80.215</u></b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	242	310
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.842	15.318
	<u>14.600</u>	<u>15.008</u>
<b>2.18 Saldo financiële baten en lasten</b>	<b><u>14.600</u></b>	<b><u>15.008</u></b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b><u>-87.348</u></b>	<b><u>-74.324</u></b>
2.19 Vennootschapsbelasting	-2.529	6.749
2.20 Resultaat deelnemingen	-125	-65
	<u>-90.002</u>	<u>-67.640</u>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b><u>-90.002</u></b>	<b><u>-67.640</u></b>

## 9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012

indirecte methode (x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		2012	2011
Bedrijfsresultaat		14.926	25.165
Aanpassingen voor:			
/ Afschrijvingen (incl. boekresultaten verkoop materiële vaste activa)	1.129		1.140
/ Vrijval/dotatie egalisatierekeningen			
/ Vrijval/dotatie voorzieningen	20.168		13.002
/ Overige			
		21.297	14.142
Veranderingen in werkkapitaal:			
/ Voorraden	5.051		5.496
/ Vorderingen	-157		1.918
/ Effecten			
/ Kortlopende schulden (excl. bankkrediet)	-1.201		-4.553
		3.693	2.861
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		39.916	42.168
Ontvangen interest	242		1.645
Ontvangen dividend			
Resultaat deelneming			-65
Betaalde interest	-14.842		-16.653
Betaalde belasting naar de winst			
		-14.600	-15.073
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		25.316	27.095
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in materiële vaste activa	-65.045		-60.624
Desinvesteringen materiële vaste activa	14.707		11.614
Investerings in financiële vaste activa			-3
Desinvesteringen financiële vaste activa			308
Investerings in immateriële vaste activa			
Desinvesteringen immateriële vaste activa			
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-50.338	-48.705
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	50.000		49.500
Aflossing langlopende schulden	-15.395		-38.144
Aankopen effecten			
Uitlotingen/verkopende effecten			
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		34.605	11.356
<b>Toename/(afname) geldmiddelen in 2012</b>		<b>9.583</b>	<b>-10.254</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 van uit 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

Wooncorporatie 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. Talis is enige participant in Talis FBI.

Voorts heeft Talis naast bovengenoemde belangen de volgende verbinding, die niet voor consolidatie in aanmerking komt:

/ Novio Noord B.V., Nijmegen (50%);

Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie, omdat er geen sprake is van een economische eenheid, er is slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van verstrekte middelen.

Talis heeft daarnaast de volgende verbindingen niet meegeconsolideerd:

/ Talis B.V., Nijmegen



Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie omdat er sprake is van te verwaarlozen betekenis.

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

Daarnaast zijn de maatschappijen die verworven zijn uitsluitend met de bedoeling om deze te vervreemden, niet meegenomen in de consolidatie. Deze maatschappijen zijn opgenomen onder de vlottende activa bij het onderdeel effecten (slechts gehouden om te vervreemden). Presentatie van de deelneming vindt plaats onder de vlottende activa, indien de verkoop binnen een jaar na verkrijging waarschijnlijk is, op overnamedatum of binnen een korte periode daarna.

### **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.

### **Stelselwijzigingen**

Op 31 januari 2012 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn RJ 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- / Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- / Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- / De methode van afschrijvingen;
- / De verwerking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV);
- / Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- / De verwerking van de vennootschapsbelasting;
- / Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- / Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten;

/ Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2012 hebben zich op grond van de overgang naar de herziene RJ 645 bij Talis een stelselwijziging voorgedaan. Tot en met 2011 werden onroerende en roerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Vanaf 2012 is deze post gesplitst in sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie, en worden beide posten gewaardeerd tegen actuele waarde.

De actuele waarde voor sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op 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 actuele waarde voor commercieel vastgoed in exploitatie betreft de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de motivatie voor de keuze van deze waarderingsgrondslag wordt verwezen naar hoofdstuk 1.1. nieuwe verbindingen.

Hieronder een overzicht van de gevolgen van de stelselwijziging.

Eigen vermogen per 31 december 2011, voor stelselwijziging	€ 274.061
Eigen vermogen per 1 januari 2012, na stelselwijziging	€ 953.422
<b>Mutatie eigen vermogen</b>	<b>€ 679.361</b>

Deze mutatie is als volgt te specificeren:

Gewijzigde posten balansposities (bedragen x € 1.000)			
Balans	Waardering 31-12-2011 (bedrijfswaarde)	Waardering 1-1-2012 (marktwaarde)	Mutatie i.v.m. stelselwijziging
Vastgoed in exploitatie	627.979	1.290.419	662.440
Onrendabele investeringen	61.879	44.958	16.921
<b>Totaal</b>	<b>689.858</b>	<b>1.335.377</b>	<b>679.361</b>

Toelichting:

De marktwaarde in verhuurde staat is aanzienlijk hoger dan de waardering tegen bedrijfswaarde. Bij toepassing van de marktwaarde zijn de marktomstandigheden bepalend voor de waardering. Hierdoor is de waarde van het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie begin 2012 € 662 miljoen hoger dan eind 2011.

Onder het nieuwe stelsel worden de onrendabele investeringen bepaald aan de hand van de (verwachte) marktwaarde in verhuurde staat per complex. Onder het oude stelsel was dit de (verwachte) bedrijfswaarde. De onrendabele toppen op basis van marktwaarde zijn herrekend en zijn totaal € 17 miljoen lager dan bij waardering tegen bedrijfswaarde.

Het resultaat over 2011 is afgenomen met € 73,9 miljoen tot een bedrag van € 67,6 miljoen negatief.

Hieronder een overzicht van de gevolgen van de stelselwijziging.

Resultaat over 2011, voor stelselwijziging	€ 6.265
Resultaat over 2011, na stelselwijziging	€ -67.640
<b>Mutatie resultaat over 2011</b>	<b>€ -73.905</b>

Als volgt te verklaren:

W&V-rekening	Resultaten 2011 (bedrijfswaarde)	Resultaten 2011 (marktwaarde)	Mutatie i.v.m. stelselwijziging
Woningverkopen	7.131	1.976	-5.155
Overige en bijzondere waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	12.540	11.561	889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (mutatie actuele waarde)	10.576	80.215	-69.639
<b>Totaal</b>			<b>-73.905</b>

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

### 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 (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

### Presentatiewijziging

In de herziene Richtlijn RJ 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Talis kiest voor het categoriale model.

### Schattingen

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

### Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Talis wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Talis op van € 272.000,- in 2013 naar € 10,2 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 3,1 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Talis rekening met een totale saneringsteun heffing van € 6,8 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt behoeft Talis geen (omvangrijke) beleidsmatige wijzigingen door te voeren.

Talis heeft in haar projecties slechts beperkt rekening gehouden met huurstijgingen boven inflatie, namelijk: 1,5%.

Talis heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 30 miljoen per jaar. Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2012 liggen onder dit bedrag.

Talis verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen (ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie) en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Het bestuur zal haar beleid in de komende jaren conform de projecties moeten realiseren.

## **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 stelselwijzigingen.

### **Verwerking verplichtingen**

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

## **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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen 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 dehuurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

### *Waarderingsgrondslag*

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

### *Overige uitgangspunten*

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie) zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie

### *Reële waarde*

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

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

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Talis, zoals lopende huurcontracten.

Jaarlijks wordt circa 35% van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat hetbezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

### *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 herwaarde-ring' 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-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

### *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 waarde ontwikkeling. 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 geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

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

### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

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

### *Gehanteerde werkwijze validaties*

Jaarlijks wordt de waardering van circa 35% van de portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties.

### *Gehanteerde scenario's en variabelen*

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

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

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

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

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoop gereed maken 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 uitponding 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

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 2012 intern geformaliseerde meerjaren begroting 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 meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / jaarlijkse huurverhogingen voor 2013 2,50% en vervolgens 2% (voorgaand jaar: 2012: 1,5%, 2013: 1,67%, 2014: 1,83% en vanaf 2015 2%);
- / jaarlijkse huurderving van gemiddeld 1,10% (voorgaand jaar: 1,41%);
- / Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor 5 jaar ingerekend. (conform voorgaand jaar);
- / jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten bedraagt 2,5% voor 2013 (voorgaand jaar was dit conform huurindexatie);
- / belastingen en verzekeringen als genormeed bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar);

- / kosten algemeen beheer van € 796,- per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden. (voorgaand jaar: € 1.074, dit met als uitgangspunt dat alle beheerkosten ingerekend zijn in de waardering);
- / genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 420 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 472,-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 (voorgaand jaar: € 1.040 en € 520 voor nieuwbouw 2007);
- / 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 rekenrente van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- / een rekenrente van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- / Leefbaarheiduitgaven is uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroomgenererende eenheden. Voor 2013 is dit op projectniveau beoordeeld en is 48% van de totale kosten direct toerekenbaar;
- / de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 50 tot 15 jaar) (voorgaand jaar: 50 tot 10 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- / De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde; en
- / De verhuurderheffing 2013 is ingerekend voor een bedrag van € 22,- per zelfstandige eenheid (voorgaand jaar niet ingerekend).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

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

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

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- / Verkopen waarbij Talis het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- / Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

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.

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 waardeverminderversverlies;
  - 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 waardeverminderversverlies;
- / De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- / De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

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

#### *Typering*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen 3%. 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 vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

#### *Andere deelnemingen*

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

#### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

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

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

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

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

#### *Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte 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.

#### *Te vorderen BWS-subsidies*

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

#### *Overige effecten*

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

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

#### *Overige vorderingen*

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

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

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

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

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

## **Vorraden**

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

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

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

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

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

### *Vorraden*

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

## **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 nettobelang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voorzover 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 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 2012 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 106%. In 2014 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. 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 pensioenfondsen 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 onderkent de volgende overige voorzieningen:

- / Loopbaanbegeleidingsbudget
- / Ontvlechting GEM Waalsprong
- / Vereeniging Hatert

Voor nadere informatie verwijzen we naar de 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 en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 1.10

## **Leasing**

### *Operationele leasing*

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

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

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

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

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

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie 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 het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3 %.

#### *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 teruggedragen 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;en
- / 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 voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### *Pensioenlasten*

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

### *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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## 9.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Talis zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### *Prijrsrisico*

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 valuta risico.

### *Renterisico*

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, 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 betaaldaten en hoofdsom van variabel

rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

#### *Kredietrisico*

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

#### *Beschikbaarheidsrisico*

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>Liquiditeitsrisico (x € 1.000)</b>	
	31 december 2012
Banktegoed	4.584
Kredietlimiet	22.800
Lopende investeringsverplichtingen	-19.547
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	29.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2013)	53.364
	<b>90.201</b>

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Talis zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Om liquiditeitsrisico in te dekken heeft Talis met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 22,8 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 een aantal van haar derivatentegenpartijen margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Deze margin calls leiden bij een rentedaling van 1% of 2% niet tot een storting.

#### *Reële waarde van financiële instrumenten*

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



## 9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

### Waardering vaste activa

#### *Vastgoedbeleggingen, reële waarde*

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

#### *Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten*

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

#### *Verhuurdersheffing*

De sector wordt naar verwachting geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. De verhuurderheffing 2013 is ingerekend voor een bedrag van € 22,- per zelfstandige eenheid.

#### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 1.099 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2013-2017. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkopten staan onder druk. De woningverkopten vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou de waardering tegen bedrijfswaarde € 98 miljoen lager uitvallen.

### 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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

## **Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Talis een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2012 door de fiscus zullen worden getoetst. De aangiftes van de jaren 2006 t/m 2008 zijn definitief vastgesteld.

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.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2012 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

## **9.9 Kasstroomoverzicht**

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

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

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

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

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

## 9.10 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

### 1.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

1.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA	
<b>Onroerende en roerende goederen ten dienste van exploitatie</b>	
<i>Stand per 31 december 2011</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.124
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.257
Boekwaarden per 31 december 2011	3.867
Effecten stelselwijziging	
<b>Boekwaarden per 1 januari 2012</b>	<b>3.867</b>
<i>Mutaties 2012</i>	
Investeringsen	379
Desinvesteringsen	-31
Afschrijvingen	-1.129
Afschrijvingen desinvesteringsen	24
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-757</b>
<i>Stand per 31 december 2012</i>	
Verkrijgingsprijzen	11.472
Herwaarderingen	
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.362
<b>Boekwaarden</b>	<b>3.110</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 15 tot 25 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

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 5,7 miljoen (2011: € 5,7 miljoen) en de inventaris is voor € 2,2 miljoen (2011: € 3 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen posten met een boekwaarde van € 23.885, die worden gefinancierd door middel van een financieringsconstructie. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

## 1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
<i>Stand per 31 december 2011</i>					
Verkrijgingsprijzen	65.946	556.396	23.445	82.631	728.418
Herwaarderingen	7.576	105.130	-	-	112.706
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-24.803	-82.266	-974	-45.258	-153.301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Boekwaarden	48.719	579.260	22.471	37.373	687.823
Effecten stelselwijziging	16.702	645.737	-	7.417	669.856
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Boekwaarden 1 januari 2012</b>	<b>65.421</b>	<b>1.224.998</b>	<b>22.471</b>	<b>44.790</b>	<b>1.357.680</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Mutaties 2012</i>					
Investerings	312	10.090	846	50.564	61.812
Aankoop	-	1.117	-	162	1.279
Desinvesteringen	-	-4.737	-812	-770	-6.319
Herwaardering	-	-	1.869	482	2.351
Waardeverminderingen	-2.715	-86.024	-1.675	-9.522	-99.936
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	-	254	254
Overboeking vanuit voorraad	-	-	-	190	190
Overboekingen	9.587	58.104	6.436	-74.127	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>7.184</b>	<b>-21.450</b>	<b>6.664</b>	<b>-32.767</b>	<b>-40.369</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Stand per 31 december 2012</i>					
Verkrijgingsprijzen	79.867	657.018	31.750	24.195	792.830
Herwaarderingen	12.770	588.757	-	-	601.527
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-20.032	-42.227	-2.615	-12.172	-77.046
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Boekwaarden</b>	<b>72.605</b>	<b>1.203.548</b>	<b>29.135</b>	<b>12.023</b>	<b>1.317.311</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 13.884 woningen, 82 BOG/MOG en 1.736 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.928 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 931 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 303 miljoen gemuteerd (positief).

#### *Verkoopplan*

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 3.700 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 27% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 98 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 10,8 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 8,8 miljoen. Per 31 december 2012 zijn 57 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 8,1 miljoen.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 224 verhuureenheden opgenomen. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

#### *Geactiveerde rente*

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 1,4 miljoen (2011: € 1,3 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3 % (2011: 3%).

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: € 1.314 miljoen (2011:€ 1.230 miljoen).

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

#### *Zekerheidsstelling*

Het complex Binnenhof met 42 woningen en 14 bijbehorende winkels is met hypotheek bezwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde geldlening. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016. Verder is hypotheek gevestigd op 57 woningen in het project De Hessenberg te Nijmegen.

Vastgoed in ontwikkeling – in 2012 opgeleverde nieuwbouwprojecten  
 Toelichting verloop van projecten die in 2012 in exploitatie zijn genomen:

<b>Vastgoed in ontwikkeling , in 2012 opgeleverde nieuwbouwprojecten</b>	
Boekwaarde ultimo 2011	70.880
Investerings 2012	37.702
	<hr/>
Subtotaal	108.582
Na te komen kosten	1.062
	<hr/>
<i>Totale kosten</i>	<i>109.644</i>
	<hr/>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2011 voor deze projecten	-28.856
Dotatie onrendabele investering in 2012	-5.713
Vrijval onrendabele investering in 2012	114
Herwaardering Prins Maurits	134
	<hr/>
<b>Totale marktwaarde projecten die in 2012 in exploitatie zijn genomen</b>	<b>75.323</b>
	<hr/> <hr/>

In exploitatie genomen zijn:

<b>Project</b>	<b>Investing</b>	<b>Onrendabele top</b>	<b>Marktwaarde</b>
Tuin van Woezik, 52 woningen	10.149	4.173	5.976
Nieuwe Voorstad, 145 woningen en 3 MOG/BOG	30.291	12.097	18.194
Noviosector, 80 woningen	15.975	3.611	12.364
Sperwerstraat, 16 woningen en MOG	7.050	2.336	4.714
Prins Maurits, 71 woningen	10.245	1.565	8.680
Prins Maurits, MOG	601	-	735
Spanjestraat, 51 woningen	8.632	2.091	6.541
Huurlingsedam, 34 woningen	6.533	2.696	3.837
Klapstraat fase 1, 46 woningen en 3 MOG	19.106	5.886	13.220
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>108.582</b>	<b>34.455</b>	<b>74.261</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

<b>Onrendabele investering op basis van marktwaarde</b>			
<b>Project</b>	<b>Onrendabele investering</b>	<b>Gepresenteerd onder MVA</b>	<b>Gepresenteerd onder voorzieningen</b>
Dobbelman Castellatoren	4.132	4.132	-
Dobbelman Castellatoren MOG	1.079	1.079	-
Huurlingsedam fase 1d	1.662	1.662	-
Huurlingsedam fase 1e	308	1	307
Spoorstraat huur	4.551	1.834	2.717
Spoorstraat MOG	310	110	200
Elsthof fase 2 woningen	2.137	1.958	179
Elsthof fase 2 zorgwoningen	1.189	-	1.189
Elsthof fase 2 MOG	102	-	102
Passerot	516	516	-
Metterswane	2.222	1	2.221
Toledostraat	725	5	720
Valenciastraat	453	453	-
<i>Subtotaal</i>	<i>19.386</i>	<i>11.751</i>	<i>7.635</i>
2 Koopgarant woningen	38	38	-
Huurlingsedam Koopgarant	384	384	-
<b>Totaal</b>	<b>19.808</b>	<b>12.173</b>	<b>7.635</b>

Voor een totaal van € 12,1 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 7,6 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt

<b>Stand 31 december 2011</b>	<b>61.879</b>
Stelselwijziging	-16.921
<i>Stand 1 januari 2012</i>	<i>44.958</i>
Dotatie projecten ultimo 2012 nog in ontwikkeling	4.327
Dotatie projecten die in 2012 zijn opgeleverd	5.714
<i>Subtotaal</i>	<i>54.999</i>
Vrijval	-483
<i>Subtotaal</i>	<i>54.516</i>
Onttrekking 2012	-34.708
<b>Stand per 31 december 2012</b>	<b>19.808</b>

### 1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
	Te vorderen BWS-subsidie	Latente belastingvorderingen	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
Stand per 1 januari 2012	781	802	1.093	3	2.679
Waardevermeerdering	-	-	-	-	-
Niet uitgekeerde rente	-	-	23	-	23
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	762	223	-	-	762
Waardeverminderingen	19	-	-	-	242
<b>Stand per 31 december 2012</b>	<b>0</b>	<b>579</b>	<b>1.116</b>	<b>3</b>	<b>1.698</b>

#### Te vorderen BWS-subsidies

Voor de komende jaren heeft Talis recht op BWS-subsidie, waarvan jaarlijks een deel zou worden uitgekeerd. Het Ministerie heeft echter besloten om de nog lopende BWS-verplichtingen volledig af te kopen. Dat betekent dat de nog openstaande rechten per 1 oktober 2012 contant gemaakt zijn en als bijdrage ineens uitbetaald zijn.

#### Latente belastingvorderingen

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2012 bedraagt € 2.200.000. De fiscale claim bedraagt € 579.000.

De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2012	€ 3.131
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 889
Stand per 31 december 2012	€ 2.242

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Indien het vastgoed zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt de belastinglatentie € 112 miljoen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

#### Leningen u/g

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

	31-12-2012	31-12-2011
Kolping B.V.	14	14
Novio Noord	30	30
Wooninvesteringsfonds	1.072	1.049
	<b>1.116</b>	<b>1.093</b>



Talis participeert met twee certificaten in het Wooninvesteringsfonds, voor een bedrag van ruim € 1 miljoen. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koop van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. Het betreft een achtergestelde lening met een onbeperkte looptijd. Aflossing zal uitsluitend geschieden als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop uitoefent. De basisrente bedraagt 2,25% en zal niet worden herzien gedurende de looptijd. Het Wooninvesteringsfonds staat sinds enige maanden onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Naast de bovenstaande specificatie heeft Talis enkele jaren geleden ook twee leningen verstrekt aan de Woonbench. Dit voor een totaal van € 61.000 voor de financiering van haar activiteiten. Gelet op de tegenvallende resultaten is het niet aannemelijk dat deze leningen terugbetaald gaan worden. Deze leningen zijn in kalenderjaar 2011 afgewaardeerd.

#### *Overige effecten*

Onder overige effecten is opgenomen een portefeuille aandelen in Sociale Finance Management voor een bedrag van € 3.000,-. De reële waarde van de onder de financiële vaste activa begrepen leningen u/g en overige effecten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Boekwaarde</b>	<b>Reële waarde</b>
Leningen u/g	1.116	1.116
Aandelen	3	3
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>1.119</b>	<b>1.119</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## **1.4 VOORRADEN**

<b>1.4 VOORRADEN</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	790	6.112
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	286	-
Overige voorraden	104	119
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>1.180</b>	<b>6.231</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Gedurende kalenderjaar 2012 zijn de objecten Metterswane en Beuningse Steeg verkocht. Ultimo 2012 is het pand Benzo van Schaijk gewaardeerd. De specificatie is als volgt:

	<b>Boekwaarde per 31-12-2012</b>	<b>Afwaardering lagere markt- waarde</b>	<b>Waarde per 31-12-2012</b>
Te verkopen objecten	1.853	1.063	790

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 1,1 miljoen. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd. De aanvullende afwaardering in kalenderjaar 2012 betreft € 0,1.

	<b>Afwaardering per 31-12-2012</b>	<b>Afwaardering lagere markt- waarde</b>	<b>Afwaardering 31-12-2012</b>
Afwaardering	963	100	1.063

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

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

<b>Project</b>	<b>Kosten</b>	<b>Aantal woningen</b>
Het Nijland	286	3
	<b>286</b>	<b>3</b>

#### *Overige voorraden*

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

## **1.5 VORDERINGEN**

<b>1.5 VORDERINGEN</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Huurdebiteuren	1.118	1.152
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	95	201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.279	904
Overige vorderingen	758	724
Overige vorderingen en overlopende activa	233	345
	<b>3.483</b>	<b>3.326</b>

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

<b>1.5.1 Huurdebiteuren</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Huurdebiteuren	1.681	1.510
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-563	-358
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>1.118</b>	<b>1.152</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor € 1,3 miljoen (2011: € 1,2 miljoen) uit zittende huurders en € 0,4 miljoen (2011: € 0,3 miljoen) vertrokken huurders.

Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in minder gebracht. De hoogte van de voorziening is volgens statische benadering vastgesteld.

<b>1.5.2 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Rekening-courant verhoudingen	95	201
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal rekening-courant verhoudingen</b>	<b>95</b>	<b>201</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Dit betreft de rekening-courant verhoudingen met Novio Noord, VVE Arend Noorduyn en Talis B.V. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

<b>1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Omzetbelasting	1.279	904
Vennootschapsbelasting	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.279</b>	<b>904</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

De vordering omzetbelasting bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting over de periode 2010 tot en met 2012. 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>2012</b>	<b>2011</b>
Overige debiteuren	758	724
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>758</b>	<b>724</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

<b>1.5.5 Overlopende activa</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Te ontvangen rente	45	2
Te vorderen inzake verzekeringen	8	2
Te vorderen inzake bijdragen	--	65
Overige	180	276
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>233</b>	<b>345</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

## **1.6 LIQUIDE MIDDELEN**

<b>1.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Direct opvraagbaar	4.764	4.877
	<hr/>	<hr/>
	<b>4.764</b>	<b>4.877</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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.

## **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 EGALISATIEREKENING**

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

<b>1.8 EGALISATIEREKENING</b>	
<b>BWS-subsidie</b>	
Stand per 1 januari	781
Toekenningen	-
Waardeverminderingen	19
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-762
	<hr/>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>
	<hr/> <hr/>

## 1.9 VOORZIENINGEN

De stelselwijziging is van invloed op de stand van de voorziening onrendabele investeringen per 1 januari 2012. Onder het nieuwe stelsel worden de onrendabele investeringen bepaald aan de hand van de (verwachte) marktwaarde in verhuurde staat. De stelselwijziging van de onrendabele toppen is deels verwerkt op de balanspost vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en deels op de voorziening onrendabele investeringen.

1.9 VOORZIENINGEN			
	Stand per 31 december 2011	Stelselwijziging	Stand per 1 januari 2012
Onrendabele investeringen en herstructureringen	16.621	9.504	7.117
Latente belastingverplichtingen	2.121	-	2.121
Overige voorzieningen	100	-	100
<b>Totaal</b>	<b>18.842</b>	<b>9.504</b>	<b>9.338</b>

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2012 is als volgt:

	Stand per 1 januari 2012	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2012
Onrendabele investeringen en herstructureringen	7.117	16.573	0	7.117	16.573
Latente belastingverplichtingen	2.121	4.428	0	2.121	4.428
Overige voorzieningen	100	1.122	15	0	1.207
<b>Totaal</b>	<b>9.338</b>	<b>22.123</b>	<b>15</b>	<b>9.238</b>	<b>22.208</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 8.451 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook reclassificaties van de post voorzieningen.

### 1.9.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.9.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	
	Stand 31-12-2012
Onrendabele investeringen nieuwbouw	7.635
Onrendabele investeringen herstructurering	8.938
<b>Stand per 31 december</b>	<b>16.573</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.

Daarnaast is een voorziening gevormd voor het renovatieproject Weezenhof. Hiervoor is een onrendabele investering voorzien van € 8,9 miljoen.

### 1.9.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is onder andere gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van het planmatig onderhoud.

Talis verwacht dat over de te verkopen woningen gedurende de komende vijf jaar een fiscaal verlies ontstaat. Omdat de verwachting is, dat dit verlies niet gecompenseerd kan worden uit toekomstige fiscale winsten, is de latentie vrijgevallen.

In 2012 is een belastinglatentie gevormd voor de fiscale onderhoudsvoorziening ad € 17,7 miljoen.

1.9.2 Latente belastingverplichtingen	
<b>Stand 01-01-2012</b>	€ 2.121
Vrijval latentie toekomstige verkopen	€ 2.121
Toevoeging latentie onderhoudsfonds	€ 4.428
	<hr/>
<b>Stand 31-12-2012</b>	<b>€ 4.428</b>
	<hr/> <hr/>

### 1.9.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

1.9.3 Overige voorzieningen		
	31-12-2012	31-12-2011
Loopbaanbudget	85	100
Ontvlechting GEM Waalsprong	1.000	0
Verevening Hatert	122	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>1.207</b>	<b>100</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### *Loopbaanbudget*

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

#### *Ontvlechting GEM Waalsprong*

Er is een voorziening gevormd voor de financiële bijdrage die Talis dient te betalen in verband met de ontvlechting van de GEM Waalsprong. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 2.16 bijzondere posten.

### Verevening Hatert

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

<b>1.10 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
	<b>Stand per 31 december 2012</b>	<b>Aflossings- verplichting 2013</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 1 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	25.425	1.596	1.128	22.701
Schulden/leningen kredietinstellingen	371.093	34.781	79.031	257.282
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.799	-	-	-
Overige schulden	17	4	13	-
<b>Totaal</b>	<b>426.334</b>	<b>36.381</b>	<b>80.172</b>	<b>279.983</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2013 bedraagt € 36,4 miljoen.

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

<b>Vervalschema langlopende schulden</b>				
	<b>Aflosbaar over 2 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 3 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 4 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	1.636	1.677	1.719	1.552
Schulden/leningen kredietinstellingen	15.213	11.427	31.192	26.378
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Financiële leaseverplichtingen	-	-	-	-
Overige schulden	4	4	1	-
	<b>16.853</b>	<b>13.108</b>	<b>32.912</b>	<b>27.930</b>

### 1.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2012 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	27.054	334.860	361.914
Bij: nieuwe leningen	-	50.000	50.000
Af: aflossingen	1.629	13.766	15.395
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	25.425	371.094	396.518
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	36.377
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	360.141
De reële waarde van de leningen ultimo 2012 is	€ 473.250.000

#### Schulden/leningen overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2012
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	25.425
Gewogen gemiddelde rente	3,32%
Gewogen gemiddelde looptijd	16

#### Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2012
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	269.093
Gewogen gemiddelde rente	4,20%
Gewogen gemiddelde looptijd	19
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	102.000
Gewogen gemiddelde rente	0,56%
Gewogen gemiddelde looptijd	5



Voor de variabel rentende leningen is voor € 102 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Tegenpartij	Nominaal	Ingangsdatum	Einddatum	Te ontvangen variabele rente	Vaste rente	Marktwaaarde per 31-12-2012
72	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6-mnd euribor	3,86%	-1.297
73	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2014	6-mnd euribor	3,91%	-700
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6-mnd euribor	4,09%	-1.642
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6-mnd euribor	4,41%	-4.172
76	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6-mnd euribor	3,98%	-1.371
77	ABN AMRO	10.000	19-03-2007	01-04-2015	6-mnd euribor	4,01%	-890
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6-mnd euribor	4,75%	-2.284
79	ING	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6-mnd euribor	4,00%	-3.483
80	ING	3.000	01-03-2010	03-09-2018	6-mnd euribor	4,16%	-578
<b>Totaal</b>		<b>102.000</b>					<b>-16.417</b>

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 16,4 miljoen negatief (2011: - € 13,2 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,27%. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 22 miljoen is een deel van het onroerend hypothecair verbonden. Dit betreft de niet borgbare woningen in het project De Hessenberg en complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 385.115 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. 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 0,21%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Transactie	Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Basisrente %	Spread % 31-12-2012	Spreadherziening	Nominaal
68	NWB	12-04-10	14-04-59	4,03%	0,08%	12-04-13	11.500
69	BNG	28-09-11	02-09-58	3,83%	0,20%	01-09-13	25.500
70	BNG	01-10-10	01-10-60	3,38%	0,15%	01-10-14	20.000
90	NWB	10-09-12	01-09-62	3,98%	0,34%	01-09-17	10.000
91	BNG	03-04-12	03-04-42	2,99%	0,35%	03-04-17	10.000
<b>Totaal</b>							<b>77.000</b>

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente. Per 31-12-2012 was de marktwaarde van de embedded swaps in de basisrenteleningen € 24,2 miljoen negatief.

<b>1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.808	13.839
Verminderingen / vermeerderingen	-78	-4
	<hr/>	<hr/>
Schuld per 1 januari	22.730	13.835
	<hr/>	<hr/>
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	8.305	8.969
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Opwaarderingen	-	-
Afwaarderingen	-1.236	-74
	<hr/>	<hr/>
	<b>7.069</b>	<b>8.895</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.885	22.808
Verminderingen / vermeerderingen	-1.086	-78
	<hr/>	<hr/>
	<b>29.799</b>	<b>22.730</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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.

<b>1.10.3 Overige schulden</b>	
	<b>Overige schulden</b>
<b>Saldo per 1 januari 2012</b>	-
Toevoegingen	19
Aflossingen 2012	2
	<hr/>
<b>Saldo per 31 december 2012</b>	<b>17</b>
	<hr/> <hr/>

De reële waarde van deze overige langlopende schulden bedraagt € 16.675,- en is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van het leningcontract. Deze post omvat een financieringsovereenkomst met een looptijd tot 2017.

## 1.11 KORTLOPENDE SCHULDEN

1.11 KORTLOPENDE SCHULDEN	2012	2011
Onderhanden projecten	187	7
Schulden aan kredietinstellingen	34.785	20.766
Schulden aan overheid	1.596	1.629
Schulden aan leveranciers	5.792	9.960
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.178	1.317
Rekening-couranten	-	9.696
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.422	8.496
	<u>55.960</u>	<u>52.871</u>

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

	2012	2011
Prins Maurits	-	13
Het Nijland	187	-6
	<u>187</u>	<u>7</u>
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>187</b>	<b>7</b>

Ultimo kalenderjaar is het totaalbedrag aan gefactureerde termijnen hoger dan de gerealiseerde projectopbrengsten. Daarom is deze post gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

	2012	2011
Kortlopend deel van de langlopende leningen	36.381	22.395
	<u>36.381</u>	<u>22.395</u>
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>36.381</b>	<b>22.395</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.

	2012	2011
Crediteuren	5.792	9.960
	<u>5.792</u>	<u>9.960</u>
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b>5.792</b>	<b>9.960</b>

	2012	2011
Omzetbelasting	2.826	1.021
Loonbelasting	352	296
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.178</b>	<b>1.317</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2012 en loonheffing over de periode december 2012.

	2012	2011
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De post overige schulden betreft een afkoopsom welke naar alle waarschijnlijkheid in kalenderjaar 2014 betaald zal worden.

	2012	2011
Waarborgsommen	16	16
Vooruit ontvangen huren	404	632
Vooruit ontvangen bedragen	199	-
Te verrekenen huurtoeslag	541	578
Niet vervallen rente per 31 december	6.249	5.711
Vakantiedagenverplichting	509	484
Servicekosten	892	692
Diversen	612	383
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>9.422</b>	<b>8.496</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### *Huurverplichtingen*

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van het kantoorpand Wijchen bedraagt in totaal € 53.000. Een bedrag van € 27.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar. De huurverplichtingen lopen tot medio 2014.

### *Operationele leases*

Talis heeft voor 25 auto's leasecontracten afgesloten. Deze contracten eindigen 1 juli 2013.

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

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 34.200
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 0
<i>Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:</i>	
Minimale leasebetalingen	€ 74.916

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

#### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 21,3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

<b>Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1 miljoen)</b>	
Toledostraat	3,3
Valenciastraat	2,9
Huurlingsedam 1D	1,8
Castella	1,5
Huurlingsedam	1,7
Metterswane	10,1
<b>Totaal</b>	<b>21,3</b>

#### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 2,4 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 € 24 miljoen betreft een grove indicatie. Talis streeft er naar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben.

#### *Heffing saneringsfonds*

Talis zal de komende 5 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. Voor kalenderjaar 2013 is de heffing van 4% saneringssteun goedgekeurd door de minister. Voor Talis is dit een uitgaande kasstroom van circa € 3 miljoen. Besluitvormingen over mogelijke saneringsheffingen voor de jaren na 2013 heeft nog niet plaatsgevonden.

### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2012 bedraagt dit obligo € 14,8 miljoen (2011: € 13,5 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### *Leningen*

In 2012 zijn er 2 lening contracten afgesloten van € 10 en € 19 miljoen waarvan storting plaatsvindt in 2013. Voor een lening groot € 22 miljoen heeft de kredietverstrekker hypothecaire zekerheid bedongen. Het betreft de niet borgbare woningen in het project Hessenberg. Het complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten zijn met hypotheek verzwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde middelen. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016.

### *Kredietfaciliteit*

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen.

### *Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa*

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 224 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 29,1 miljoen. Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### *Starters Renteregeling*

Talis past momenteel het product Starters Renteregeling toe. Ultimo 2012 zijn er 37 woningen (2011:18 woningen) verkocht met de Starters Rente Regeling. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 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.

### *Bankgaranties*

Talis heeft per 31 december 2012 een tiental bankgaranties verstrekt voor een bedrag per saldo van € 3,5 miljoen (2011: € 2,4 miljoen).

<b>Specificatie individuele garanties naar bedrag</b>	
	<b>Aantal</b>
Individuele garanties tot een bedrag van € 200.000	4
Individuele garanties van € 200.000 tot € 400.000	2
Individuele garanties van € 400.000 tot € 1.000.000	4

### *Claims*

De grond aan de Beuningsesteeg is op 13 februari 2012 verkocht. De oorspronkelijke verkoper meent recht te hebben op een nabetaling. Echter bij de verkoop door Talis is de aansprakelijkheid doorgelegd naar de koper. Ondanks dat de koper kenbaar heeft gemaakt rechtsmaatregelen te willen treffen is Talis nog niet gedagvaard.

De koper van het voormalig postkantoor te Nijmegen heeft Talis aansprakelijk gesteld voor schade van € 59.000. Echter Talis is van mening dat zij niet aansprakelijk is voor de schade.

### *Derivaten en leningsovereenkomsten*

Talis heeft haar derivaten- en leningsovereenkomsten gescreend op toezicht belemmerende bepalingen. Geconstateerd is dat Talis te maken heeft met de gebruikelijke toezicht belemmerende bepalingen. In principe moeten financiële instrumenten met toezicht belemmerende bepalingen worden afgebouwd. Echter de impact en betekenis hiervan is op dit moment nog niet duidelijk wat een liquiditeitsrisico met zich mee kan brengen.

### *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.

### *Toezichtbelemmerende maatregelen*

Talis heeft het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting een opgave verstrekt van mogelijke toezichtbelemmerende maatregelen in haar lening- en derivatencontracten. De uitkomst en de betekenis hiervan is vooralsnog onduidelijk. Potentieel brengt dit een liquiditeitsrisico met zich mee.

## **1.12 VERBONDEN PARTIJEN**

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

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

## 9.11 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

### 2.1 HUUROPBRENGSTEN

2.1 HUUROPBRENGSTEN	2012	2011
Woningen en woongebouwen	76.117	72.882
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.895	2.555
	<hr/>	<hr/>
	79.012	75.437
Af : Huurderving wegens leegstand	1.182	1.026
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>77.830</b>	<b>74.411</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderving wegens leegstand. Huurderving als gevolg van oninbaarheid wordt onttrokken aan de daartoe gevormde voorziening.

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

- / verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1,6 miljoen (2011: € 1,0 miljoen). De gemiddelde huurverhoging medio 2012 was 2,3% (2011: 1,3%)
- / het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 2,7 miljoen (2011: 0,9 miljoen).
- / in verband met de verkoop van verhuurbare eenheden is de huur afgenomen met € 0,7 miljoen (2011: € 0,5 miljoen)

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

	2012	2011
Gemeente Nijmegen	52.761	50.520
Gemeente Wijchen	25.069	23.891
	<hr/>	<hr/>
	<b>77.830</b>	<b>74.411</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2012	2011
Overige goederen, leveringen en diensten	4.711	5.326
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.711</b>	<b>5.326</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 OVERHEIDSBIJDRAGEN

2.3 OVERHEIDSBIJDRAGEN	2012	2011
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	762	276
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>762</b>	<b>276</b>

## 2.4 WIJZIGINGEN IN VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP EN ONDERHANDEN PROJECTEN

2.4 WIJZIGINGEN IN VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP EN ONDERHANDEN PROJECTEN	2012	2011
Mutatie Onderhanden projecten	1.010	312
<b>Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden projecten</b>	<b>1.010</b>	<b>312</b>

Voor onderhanden projecten 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. In kalenderjaar 2012 zijn de 16 reeds verkochte woningen in het koopproject Het Nijland verantwoord onder de onderhanden projecten.

## 2.5 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.5 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	2012	2011
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	7.743	7.923
Af: Boekwaarde	4.737	5.155
Af: Verkoopkosten	943	659
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopopbrengst verkopen bestaand bezit	2.063	2.109
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-133
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	111	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>2.174</b>	<b>1.976</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### *Verkoop bestaand bezit*

In 2012 zijn er 126 woningen (2011: 131 woningen) en 4 garages (2011: 5 garages). Zeventien verhuureenheden zijn verkocht met behulp van de Starters Rente Regeling en 64 volgens het principe van Koopgarant. De gemiddelde opbrengst bedroeg in 2012 € 126.000 (2011:€ 129.000).

### *Verkoopkosten*

Dit budget 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:

Reguliere verkoopkosten	122
Bijdrage Starters Rente Regeling	222
Verkoopbevorderende maatregelen	599
	<hr/>
<b>Totale verkoopkosten</b>	<b>943</b>
	<hr/> <hr/>

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

In kalenderjaar 2012 zijn de objecten Metterswane en Beuningse Steeg verkocht.

### *Onderhanden projecten*

Voor koopprojecten welke volledig afgerond zijn is het definitief resultaat verantwoord onder netto verkoopopbrengst onderhanden projecten. In kalenderjaar 2012 is opgeleverd het koopproject Prins Maurits bedrijfsruimte.

	<b>2012</b>
Gerealiseerde opbrengst projecten	673
Af: totale stichtingskosten projecten	500
	<hr/>
Verkoopresultaat onderhanden projecten	173
Af: reeds verantwoord op basis van POC	62
	<hr/>
<b>Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten</b>	<b>111</b>
	<hr/> <hr/>

## 2.6 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF

<b>2.6 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	339	378
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>	<b>339</b>	<b>378</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

## 2.7 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

<b>2.7 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Diensten interne aannemerij	353	353
Administratieve dienstverlening	446	383
Interne doorberekening in de servicekosten	265	288
Naheffing omzetbelasting	500	401
Diversen	144	271
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.708</b>	<b>1.696</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 2.8 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

<b>2.8 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	1.129	1.140
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>1.129</b>	<b>1.140</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dit betreft de afschrijving over de activa ten dienste van de bedrijfsvoering. Het is de lineaire afschrijving op basis van de verwachte toekomstige gebruiksduur.

## 2.9 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2012	2011
Toevoeging	19.079	14.041
Vrijval	483	2.390
<b>Totaal</b>	<b>18.596</b>	<b>11.651</b>

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2012	2011
<i>Projecten die ultimo 2012 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Castellatoren 60 woningen	91	598
Castellatoren MOG	58	267
Huurlingsedam fase 1d 23 woningen	115	277
Huurlingsedam fase 1e 4 woningen	46	49
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	1.063	2.321
Nimbus MOG (Spoorstraat)	37	274
Klapstraat fase 2 52 woningen	694	843
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	-	1.248
Klapstraat fase 2 MOG (100m <sup>2</sup> )	102	-
Metterswane 60 woningen	905	1.317
Toledostraat 22 woningen	725	-
Valenciastraat 24 woningen	453	-
Stijl 6 2 woningen	38	-
Passerot (grond)	-	24
Karakterpanden	-	139
<b>Subtotaal</b>	<b>4.327</b>	<b>7.357</b>
<i>Projecten die in 2012 zijn opgeleverd</i>		
Tuin van Woezik 52 woningen	3.213	-
Nieuwe Voorstad 145 woningen incl. MOG	632	1.330
Noviosector 80 woningen	352	1.861
Sperwerstraat 16 woningen incl. MOG	129	361
Prins Maurits 71 woningen	239	684
Spanjestraat 51 woningen	158	486
Huurlingsedam fase 1b + 1c 34 woningen	3	380
Klapstraat fase 1 46 huurwoningen	-	55
Klapstraat fase 1 zorgwoningen en MOG	988	1.163
<b>Subtotaal</b>	<b>5.714</b>	<b>6.320</b>

<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Afwaardering te verkopen panden	100	364
<b>Subtotaal</b>	<b>100</b>	<b>364</b>
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Weezenhof	8.938	-
<b>Subtotaal</b>	<b>8.938</b>	<b>-</b>
<b>Totaal toevoeging onrendabele investeringen</b>	<b>19.079</b>	<b>14.041</b>

<b>Vrijval van de voorziening onrendabele investering</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Projecten die in 2012 zijn opgeleverd</i>		
Tuin van Woezik 52 woningen	-	2.344
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>2.344</b>
<i>Projecten die ultimo 2012 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	59	-
Passerot (grond)	226	-
Huurlingsedam 12 koopgarantwoningen	83	46
Klapstraat fase 1 46 huurwoningen	115	-
<b>Subtotaal</b>	<b>483</b>	<b>46</b>
<b>Totaal vrijval onrendabele investeringen</b>	<b>483</b>	<b>2.390</b>
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>18.596</b>	<b>11.651</b>

## 2.10 LONEN EN SALARISSEN

2.10 LONEN EN SALARISSEN		
	2012	2011
Lonen en salarissen	6.605	6.077
<b>Totaal</b>	<b>6.605</b>	<b>6.077</b>

De lonen en salarissen zijn ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd wegens onder andere de cao loonstijging met totaal 1,90% (2011: 1,50%). Ultimo 2012 had Talis 157 (2011: 148) werknemers in dienst. De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 62.800 (2011: € 61.500)

## 2.11 ONDERHOUDSLASTEN

2.11 ONDERHOUDSLASTEN		
	2012	2011
Planmatig onderhoud	14.543	10.995
Portefeuille beleid	701	723
Klachtenonderhoud	2.357	2.760
Mutatie-onderhoud	2.279	2.520
Overig dagelijks onderhoud	2.668	2.120
<b>Totaal</b>	<b>22.548</b>	<b>19.118</b>

Onder de onderhoudslasten is voor totaal € 1,6 miljoen aan kosten verantwoord welke beschouwd worden als bijzondere posten.

## 2.12 LEEFBAARHEID

2.12 LEEFBAARHEID		
	2012	2011
Sociale innovatie	1.093	960
WAP Hatert	291	175
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>1.384</b>	<b>1.135</b>

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

In 2007 is in nauw overleg met bewoners, bewonersorganisaties, vele instellingen en betrokken corporaties Talis, Portaal en WoonGenoot het Wijkactieplan (WAP) Hatert 2008-2017 opgesteld. Degemeente Nijmegen en de betrokken corporaties Portaal, Talis en WoonGenoot hebben een Uitvoeringsovereenkomst getekend voor de bedragen die vanuit corporaties en gemeente beschikbaar werden gesteld voor Hatert.

## 2.13 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.13 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2012	2011
Lasten servicecontracten	4.711	5.326
	_____	_____
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>4.711</b>	<b>5.326</b>
	=====	=====

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

## 2.14 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

2.14 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
<i>Beheerskosten</i>		
Overige personeelskosten	2.942	3.538
Algemene beheer- en administratiekosten	3.326	3.253
Autokosten	176	152
Huisvestingskosten	482	755
Automatiseringskosten	1.336	1.521
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	450	363
	<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	8.712	9.582
	<hr/>	<hr/>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	5.076	5.226
Verzekeringen	291	240
Sectorspecifieke heffingen	-	326
	<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal heffingen</i>	5.367	5.793
	<hr/>	<hr/>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten onderhanden projecten	934	250
Mutatie(s) overige voorzieningen	1.122	100
Diverse bedrijfslasten	310	1.290
	<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	2.366	1.640
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>16.445</b>	<b>17.015</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### *Beheerskosten*

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.

### *Overige bedrijfslasten*

Onder deze post is verantwoord de toegerekende kosten in het kader van onderhanden projecten. Ook de mutaties overige voorzieningen maakt onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. De mutaties overige voorzieningen betreffen toevoegingen voor GEM Waalsprong en de verevening Hatert.



Onder de overige bedrijfslasten is voor totaal € 1,5 miljoen aan kosten verantwoord welke beschouwd worden als bijzondere posten.

## 2.15 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.15 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2012	2011
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	-2.715	-
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	-86.024	-88.542
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.675	8.327
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.236	-
Herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.866	-
Verkoopkosten onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-362	-
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-87.674</b>	<b>-80.215</b>

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

## 2.16 BIJZONDERE POSTEN

In de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten zijn bijzondere posten begrepen tot een bedrag van € 3,1 miljoen.

2.16 BIJZONDERE POSTEN	2012	2011
Kosten asbestsanering	2.134	-
Ontvlechting GEM Waalsprong	1.000	-
<b>Totaal bijzondere posten</b>	<b>3.134</b>	-

### *Kosten asbestsanering*

In 2012 werd Talis in twee complexen geconfronteerd met de aanwezigheid van zogenaamd bruin asbest (amosiet). Na metingen in de woningen bleek in meer of mindere mate sprake te zijn van besmetting door verspreiding van asbestvezels. Talis heeft een saneringstraject voor deze complexen in gang gezet en eind 2012 zijn deze complexen vrij van bruin asbest verklaard. De kosten in verband met asbestsanering zijn totaal ruim € 2,1 miljoen. Naast de kosten van sanering betreft het vergoedingen en claims die betaald zijn.

### Ontvlechting GEM Waalsprong

Voor de uitvoering van de plannen in de Waalsprong is in het verleden een speciaal samenwerkingsverband opgericht waarin zowel publieke als private partijen vertegenwoordigd waren. Dit samenwerkingsverband wordt in goed overleg ontvlochten. De gemeente Nijmegen wordt de enige participant in de grondexploitatie maatschappij (GEM) Waalsprong. Talis zal niet langer als aandeelhouder deel uitmaken van de GEM. Voor de ontvlechting betaald Talis een financiële bijdrage die gelijk is aan de afgegeven garantie. Voor deze verplichting is een voorziening gevormd.

## 2.17 ACCOUNTANTSHONORARIA

2.17 ACCOUNTANTSHONORARIA		
	2012	2011
Controle van de jaarrekening	69	64
Andere controlewerkzaamheden	31	5
Fiscale advisering	119	111
Andere niet-controlediensten	1	10
	<hr/>	<hr/>
	<b>220</b>	<b>190</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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).

## 2.18 RENTELASTEN EN RENTEBATEN

Rentelasten		
	2012	2011
<i>Toegevoegde rente aan:</i>		
– Egalisatierekeningen	-	40
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
– Leningen overheid	902	1.211
– Leningen kredietinstellingen	15.246	14.612
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
– Kredietinstellingen	129	73
– Overige schulden	-	717
<i>Af: geactiveerde rente materiële vaste activa</i>	1.435	1.335
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>14.842</b>	<b>15.318</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<b>Rentebaten</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Te vorderen subsidie BWS	-	40
Overige financiële vaste activa	22	23
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	52	52
Overige rentebaten	168	195
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>242</b>	<b>310</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 2.19 BELASTINGEN

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<b>2.19 BELASTINGEN</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Compensabel verlies	-	-3.299
Mutatie actieve belastinglatentie disagio	-222	-209
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening en verkopen	-2.307	10.257
	<hr/>	<hr/>
	<b>-2.529</b>	<b>6.749</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<b>2012</b>
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-87.348
Bijzondere waardeverminderingen	105.644
Afschrijvingen	355
Tijdelijke verschillen	-17.753
HIR verkoop woningen	-1.220
Heffing Centraal Fonds	295
Gemengde kosten	27
	<hr/>
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	87.348
Belastbaar bedrag	-
	<hr/> <hr/>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>-</b>
	<hr/> <hr/>

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.

## 2.20 RESULTAAT DEELNEMINGEN

2.20 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2012	2011
Resultaat deelnemingen	-125	-65
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-125</b>	<b>-65</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Het resultaat deelnemingen in kalenderjaar 2012 betreft de afwaardering van de deelneming in Novio Noord.

## 9.12 Overige informatie

### Werknemers

Gedurende het jaar 2012 had de corporatie gemiddeld 155 werknemers in dienst (2011: 148). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2011: 0). De specificatie naar bedrijfsonderdeel is als volgt:

/ Directie en staf	11
/ Sterke Wijk	38
/ Tevreden Klant	55
/ Goede Woning	51
/ Totaal	155

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 155 in 2012 (2011: 148).

### Bestuurders en commissarissen

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

/ bestuurders en voormalige bestuurders	€ 214.202	(voorgaand jaar € 205.864)
/ commissarissen en voormalige commissarissen	€ 62.123	(voorgaand jaar € 57.421)

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),
- / uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- / winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Bezoldiging bestuurders								
Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
W.H.C.M. Hamers	171.618	156.114	33.186	31.154	-	-	-	-
C.J.J. Strik	-	-	-	-	12.211	18.596	-	-
<b>Totaal</b>	<b>171.618</b>	<b>156.114</b>	<b>33.186</b>	<b>31.154</b>	<b>12.211</b>	<b>18.596</b>	-	-

In 2013 zal er een crisisheffing van 16% worden betaald in verband met de inwerkingtreding van artikel 32Bd van de 'Wet op de loonbelasting 1964'. De crisisheffing bedraagt voor de bestuurder € 220,-. Dit bedrag is niet opgenomen onder de bezoldiging van de bestuurder. De toename van het salaris over 2012 van de heer Hamers ten opzichte van het jaar 2011 is het gevolg van indexatie en reparatie van reguliere indexaties over voorafgaande jaren.

Met de heer Strik is in februari 2009 een vaststellingsovereenkomst afgesloten inhoudende dat hij per 13 januari 2009 zijn functie als bestuurder heeft neergelegd en dat de arbeidsovereenkomst per 1 oktober 2009 is beëindigd met een betaling van een ontbindingsvergoeding ad € 630.000. Daarnaast is een voorwaardelijke pensioenstorting toegekend van € 189.000.

Nijmegen, 21 mei 2013

Origineel getekend door:

*Directeur-bestuurder Talis*

*Raad van toezicht*

W.H.C.M. Hamers

E.M.A. van der Bijl

Y.S. Ulenaers

S.M. Quint

R.W. Bleker

J.G.B.J. Hooge Venterik

### Wopt 2012

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomen (Wopt) vervangen door de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Doordat de Wopt per 1 januari 2013 is vervallen zal er over 2012 geen Wopt-rapportage plaatsvinden. Bij Talis zijn er geen medewerkers die boven WOPT worden beloond.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

<b>Bezoldiging Raad van Commissarissen</b>						
	<b>Als lid van de Raad van Commissarissen</b>		<b>Als lid van commissies</b>		<b>Overige kosten vergoedingen</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>A.Bliek</i>						
Voorzitter	14.826	14.656	-	-	2.769	1.921
<i>M.J.W. Krabbenborg</i>						
Vice voorzitter	4.900	9.706	-	-	-	-
<i>S.M. Quint</i>						
Lid	9.796	9.706	-	-	-	-
<i>R.W. Bleker</i>						
Lid	9.796	9.706	-	-	-	-
<i>J.G.B.J. Hooge Venterik</i>						
Lid	9.796	6.471	-	-	-	-
<i>E.M.A. van der Bijl</i>						
Lid	9.141	5.255	-	-	283	-
<i>Y.S. Ulenaears</i>						
Lid	816	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>59.071</b>	<b>55.500</b>	-	-	<b>3.052</b>	<b>1.921</b>

## 9.13 Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(x € 1.000)

ACTIVA (na voorgestelde resultaatbestemming)	31-12-2012	31-12-2011
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>	3.110	3.867
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>3.110</u>	<u>3.867</u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	72.605	65.421
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.203.548	1.224.998
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.135	22.471
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>12.023</u>	<u>44.790</u>
	<u>1.317.311</u>	<u>1.357.680</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	9.100	4.366
Latente belastingvordering(en)	579	802
Leningen u/g	1.116	1.093
Overige effecten	3	3
Te vorderen BWS-subsidies	<u>-</u>	<u>781</u>
	<u>10.798</u>	<u>7.045</u>
<i>Som der vaste activa</i>	<u>1.331.219</u>	<u>1.368.592</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	790	6.112
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	286	-
Overige voorraden	<u>104</u>	<u>119</u>
	<u>1.180</u>	<u>6.231</u>
<b>Onderhanden projecten</b>	-	-
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.118	1.152
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	156	201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.279	904
Overige vorderingen	758	724
Overlopende activa	<u>233</u>	<u>349</u>
	<u>3.544</u>	<u>3.331</u>
<b>Effecten</b>		
<b>Liquide middelen</b>	4.602	506
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>9.326</u>	<u>10.068</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><b>1.340.545</b></u>	<u><b>1.378.660</b></u>



<b>PASSIVA (na voorgestelde resultaatbestemming)</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Wettelijke en statutaire reserves	863.420	953.422
Overige reserves		
<b>Egalisatierekening</b>	-	781
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.573	7.117
Voorziening latente belastingverplichting	4.428	2.121
Overige voorzieningen	1.207	100
<i>Totaal</i>	<u>22.208</u>	<u>9.338</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	23.829	25.425
Schulden/leningen kredietinstellingen	336.313	314.093
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.799	22.730
Overige schulden	17	-
<i>Totaal</i>	<u>389.958</u>	<u>362.248</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Onderhanden projecten	187	7
Schulden aan overheid	1.596	1.629
Schulden aan kredietinstellingen	34.785	20.766
Schulden aan leveranciers	5.792	9.960
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.178	1.317
Rekening-courant	-	9.696
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.421	8.496
<i>Totaal</i>	<u>64.959</u>	<u>52.871</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>1.340.545</u>	<u>1.378.660</u>

## 9.14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2012

(x € 1.000)

	31-12-2012	31-12-2011
Huuropbrengsten	77.830	74.411
Opbrengsten servicecontracten	4.711	5.326
Overheidsbijdragen	762	276
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	1.010	312
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.174	1.976
Geactiveerde productie eigen bedrijf	339	378
Overige bedrijfsopbrengsten	1.708	1.696
	<u>88.534</u>	<u>84.375</u>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.129	1.140
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	18.596	11.651
Lonen en salarissen	6.605	6.077
Sociale lasten	951	864
Pensioenlasten	1.239	1.150
Onderhoudslasten	22.548	19.118
Leefbaarheid	1.384	1.135
Lasten servicecontracten	4.711	5.326
Overige bedrijfslasten	16.445	17.015
	<u>73.608</u>	<u>63.476</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b><u>-87.674</u></b>	<b><u>-80.215</u></b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	242	310
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.888	15.318
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b><u>14.646</u></b>	<b><u>15.008</u></b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b><u>-87.394</u></b>	<b><u>-74.324</u></b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.529	6.749
Resultaat deelnemingen	-79	-65
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b><u><u>-90.002</u></u></b>	<b><u><u>-67.640</u></u></b>

## 9.15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012 en winst- en verliesrekening 2012

(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 (zie pagina 73).

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening (zie pagina 73).

#### *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 2012

Met uitzondering van de hieronder vermelden onderdelen is de toelichting op de balans conform de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

### Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa						
	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Te vorderen BWS-subsidie	Latente belastingvorderingen	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2012</b>	<b>4.366</b>	<b>781</b>	<b>802</b>	<b>1.093</b>	<b>3</b>	<b>7.045</b>
Investerings	4.688	-	-	-	-	4.688
Resultaat deelnemingen	46	-	-	0	-	46
Niet uitgekeerde rente	-	-	-	23	-	23
Waardevermeerdingen	-	-	-	-	-	0
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	762	-	-	-	762
Waardeverminderingen	-	19	223	-	-	242
<b>Stand per 31 december 2012</b>	<b>9.100</b>	<b>0</b>	<b>579</b>	<b>1.116</b>	<b>3</b>	<b>10.798</b>

### Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen			
	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
Talis FBI B.V., Nijmegen	100%	46	9.100

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 2012.

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
	2012	2011
Rekening-courant verhoudingen	156	201
<b>Totaal rekening-courant verhoudingen</b>	<b>156</b>	<b>201</b>

Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen. Het betreft de onderstaande rekening-courant verhoudingen:

	<b>Rekening-courant</b>
Talis FBI B.V.	61
VVE Arend Noorduyn	33
Talis B.V.	13
Novio Noord	49
	<hr/>
<b>Totaal rekening-courant</b>	<b>156</b>
	<hr/> <hr/>

<b>Liquide middelen</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Direct opvraagbaar	4.602	506
	<hr/>	<hr/>
	<b>4.602</b>	<b>506</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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.

#### *Eigen vermogen*

#### */ Overige reserves*

Het verloop van de reserves is als volgt:

<b>Overige reserves</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Stand per 31 december	274.061	267.796
Gevolgen stelselwijziging	679.361	-
	<hr/>	<hr/>
Stand per 1 januari	953.422	267.796
	<hr/>	<hr/>
Uit resultaatbestemming	-90.002	6.265
Overige mutaties	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>863.420</b>	<b>274.061</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ultimo 2012 is in totaal € 601 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2011: € 113 miljoen).

<b>Kortlopende schulden</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Rekening-courant overeenkomst FBI B.V.	9.000	-
<b>Totaal schulden aan groepsmaatschappijen</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.

## 9.17 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening 2012 (x € 1.000)

<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Toegevoegde rente aan egalisatierekeningen	-	40
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	902	1.211
Leningen kredietinstellingen	15.246	14.612
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	129	73
Groepsmaatschappijen	46	-
Overige schulden	-	717
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	1.435	1.335
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>14.888</b>	<b>15.318</b>

De rentelasten in verband met de rekening courant overeenkomst met Talis FBI B.V. bedroegen in 2012 € 46.000.

<b>Resultaat deelnemingen</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Resultaat deelneming Talis FBI	46	-2
Resultaat deelneming Novio Noord	-125	-
Resultaat deelneming Woonbench	-	-63
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-79</b>	<b>-65</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 negatieve resultaat ad. € 90 miljoen is in mindering gebracht op de overige reserves.

### *Gebeurtenissen na balansdatum*

Het voorgenomen beleid van het huidig kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op een verhuurdersheffing en verruiming van het huurbeleid. Dit regeringsbeleid is nog onderdeel van wetsvorming. De verhuurderheffing voor Talis zou voor de jaren 2013-2017 circa € 34 miljoen kunnen bedragen op grond van de huidige kennis van de wetsontwikkeling. De betekenis van de verruiming van het inkomensafhankelijke verhuurbeleid kan nog niet berekend worden omdat de inkomensinformatie op dit moment nog niet beschikbaar is.

In paragraaf 8.7 van de jaarrekening is de betekenis hiervan uitgezet. In het jaarverslag is een uitgebreide toelichting op de kasstroom projecties opgenomen waarin de effecten van het voorgenomen regeringsbeleid in combinatie met o.a. de saneringssteun zijn verwerkt. Indien deze voornemens daadwerkelijk in wetgeving worden verankerd dan heeft dit belangrijke invloed op de financiële positie van Talis.

# Controleverklaring

van de  
onafhankelijke  
accountant

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



## **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risicoinschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 21 mei 2013

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door

H.H. Bröring RA

## **Colofon**

### *Uitgave*

© Talis, juni 2013  
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  
Reinder Boeve Teksten  
Nabije Oosten

### *Vormgeving*

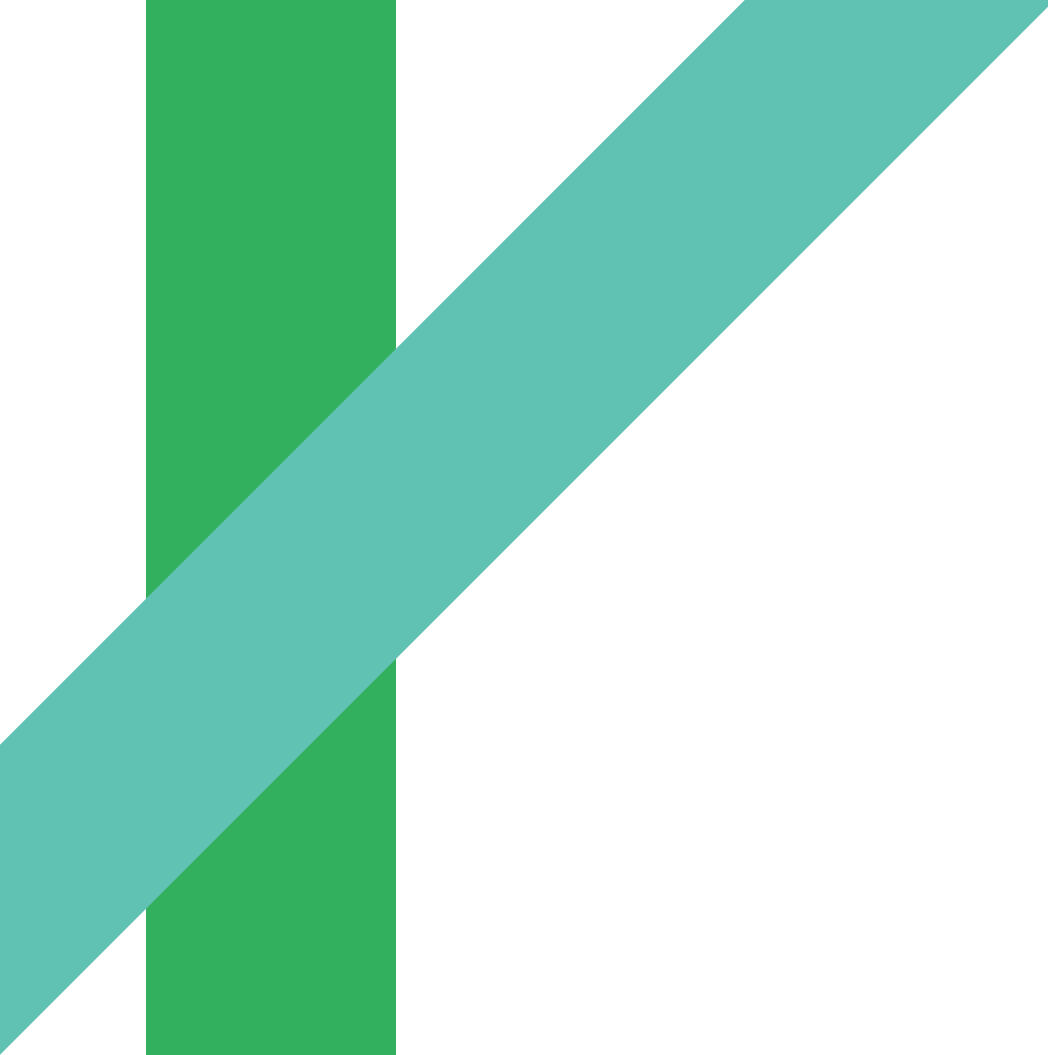
Carta communicatie & grafisch ontwerp

### *Fotografie*

Talis  
Isabelle Boon

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@talys.nl](mailto:welkom@talys.nl) / [www.talys.nl](http://www.talys.nl)