



Met vertrouwen naar de toekomst

LEVEN
BEGINT MET WONEN

Jaarverslag 2011



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.

Voorwoord

2011 was het jaar dat een externe visitatiecommissie haar mening uitsprak over onze prestaties in de afgelopen vier jaar. De commissie beoordeelde op basis van een grondig onderzoek onze prestaties met het cijfer 6,8.

Een citaat uit de rapportage: “Na aanvankelijk wat uit beeld te zijn verdwenen, is Talis er vanaf medio 2009 relatief snel in geslaagd om met een nieuwe strategie weer een toonaangevende positie in te nemen. De oriëntatie op vastgoed is verruimd voor een benadering waarin woning en wijk het fundament vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van mensen en waarin Talis mensen op de woningmarkt in een kwetsbare positie, die vooruit willen, een ‘steun in de rug’ biedt”.

Ik ben blij met dit oordeel. Onze strategiewijziging is in de buitenwereld goed overgekomen. Samenwerkingspartners, waaronder organisaties in wonen, welzijn en zorg, spraken hun vertrouwen uit in onze open en responsieve houding. Onze prestaties worden door betrokken gemeenten voldoende geacht. Belangrijkste uitdaging, aldus de visitatiecommissie, ‘onze ambitie blijven waarmaken’!

Die commissie stelde ook vast dat de samenwerking met de georganiseerde huurders verbeterd moet worden. Het oordeel van de bewonerscommissies over die samenwerking was divers. We zijn in 2011 op zoek gegaan naar vernieuwende vormen van participatie en hebben onze strategie verankerd in onze nieuwe organisatiestructuur. We hebben onze partners nog dichter betrokken bij onze beleidsvorming en met de gemeenten worden en zijn reeds nieuwe prestatiecontracten gesloten. We blijven in de toekomst werken aan de inzichten die de visitatiecommissie ons heeft aangereikt. En doen dat met vertrouwen. Het volledig verslag van de visitatie 2011 staat op www.talis.nl.

Het is niet doenlijk om alle activiteiten, projecten en resultaten van 2011 in dit voorwoord langs te lopen. Toch wil ik een paar dingen noemen.

Onze bedrijfsvoering is op orde. Huurinkomsten verlopen naar verwachting, het onderhoud is conform plan. We hebben het geplande aantal te verkopen woningen gerealiseerd. De omzet bleef echter achter vanwege de slechte markt. De tweejaarlijkse klanttevredenheidsonderzoeken leverden positieve resultaten op. De productie van nieuwbouwwoningen vordert gestaag. We leverden meer dan honderd nieuwbouwwoningen op in 2011 en troffen voorbereidingen om zeshonderd woningen in 2012 te realiseren.

Onze financiële situatie staat toe dat we kunnen blijven investeren op basis van een gezonde bedrijfsvoering en een behoedzame vastgoedstrategie. We kunnen zelf nog aan knoppen draaien. Tenminste... als er in het land en van overheidswege geen gekke dingen gebeuren. En dat is ongewis.

Het overheidsbeleid is aarzelend. Ik kan niet meer dan hoop uitspreken op hervorming van de woningmarkt, op duidelijkheid over de herzieningswet, op een nieuw bouwbesluit, op een helder en snel besluit over de vraag welke corporatieactiviteiten nu wel en welke niet gefinancierd mogen worden met steun van het waarborgfonds. En last but not least hoop ik op een overheidsbeleid dat niet het 'right to buy' stimuleert, maar de 'possibility to buy'. Ondanks deze ongewisheid heb ik vertrouwen in de toekomst. Omdat onze omgeving ons waardeert vanwege onze strategie en ons werk voor kwetsbaren op de woningmarkt. Dat heeft de visitatie van 2011 aangetoond.

Het is de vraag of dit lokale vertrouwen ook op landelijke waardering kan rekenen. Eind 2011 werden we opgeschrikt door de derivatenkwesitie bij een van onze collega-corporaties. De landelijke pers, politiek en publieke opinie stelden het vertrouwen in onze sector aan de orde. De Tweede Kamer besloot tot een parlementaire enquête. Een begrijpelijke reactie. Zo veel incidenten in de afgelopen jaren bij elkaar opgeteld, rechtvaardigt een onderzoek.

Onze lokale partners hebben vertrouwen in ons. Ik hoop dat de enquêtecommissie haar oordeel ook baseert op lokale geluiden. Een goede uitkomst zou zijn, dat de sector tijd krijgt om dat vertrouwen ook landelijk weer op te bouwen.

In het besef dat vertrouwen een werkwoord is, zie ik de toekomst vol vertrouwen tegemoet.

Walter Hamers

Directeur-bestuurder Talis
walter.hamers@talis.nl

Mei 2012

Inhoud

1	Zoeken naar vernieuwing	6
1.1	Missie	8
2	Maatschappelijke resultaten	9
2.1	Goede Woning	9
2.1.1	/ Ambities en resultaten	10
2.1.2	/ Nieuwbouw en kernvoorraad	11
2.1.3	/ Grondaankopen	12
2.1.4	/ Overzicht vastgoed, woningverkoop en woningenverdeling naar huurprijs	13
2.1.5	/ Kwaliteit van de woningen	14
2.1.6	/ Energie	15
2.2	Tevreden Klant	16
2.2.1	/ Ambities en resultaten	16
2.2.2	/ Klanttevredenheidsonderzoek	18
2.2.3	/ Huisvesting van kwetsbare doelgroepen	18
2.2.4	/ Woonlasten stabiliseren	19
2.2.5	/ Een eigen huis (eigendomsvormen)	21
2.2.6	/ Verhuurcijfers en urgentie	22
2.2.7	/ Klachten	24
2.3	Sterke Wijken	25
2.3.1	/ Ambities en resultaten	25
2.3.2	/ Integrale wijkontwikkeling	27
2.3.3	/ Vitale coalities	28
2.3.4	/ Projectbureau Leefbaarheid	30
2.3.5	/ Stage- en leerwerkplekken	31
2.3.6	/ Cijfers en tabellen wijken	32
2.3.7	/ Kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten	36
2.3.8	/ Sponsoring	36
3	Financieel beleid en beheer	38
3.1	Uitgangspunten	38
3.2	Bedrijfsresultaat	39
3.2.1	/ Jaarresultaat 2011 ten opzichte van de begroting 2010	39
3.2.2	/ Financieel meerjarenbeleid	41
3.2.3	/ Duurzaam Businessmodel	43
3.3	Treasury	43
3.3.1	/ Treasurycommissie	43
3.3.2	/ Treasuryjaarplan	43

3.3.3	/ Waarborgfonds Sociale Woningbouw renterisicoprofiel	44
3.3.4	/ Derivatenrisico	44
3.4	Rendement op investeringen	45
3.5	Benchmark	45
3.6	Verbindingen	46
3.7	Risicobeheersing en controlesystemen	46
3.7.1	/ Planning- en controlcyclus	49
3.7.2	/ Interne controle en administratieve organisatie	49
3.8	Wet- en regelgeving	49
4	Samen vooruit	51
4.1	Samenwerking met huurders	51
4.2	Samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen	53
4.3	Samenwerking met gemeenten	54
4.4	Samenwerking met overige partijen	55
4.5	Bijeenkomsten voor samenwerkingspartners	55
5	Organisatie en ontwikkeling	57
5.1	Organisatie	57
5.2	Project herinrichting: Talis Anders Werken	58
5.2.1	/ Organisatieontwikkeling	58
5.3	Ontwikkeling	58
5.4	Personeel	59
5.5	Governance-structuur	60
5.6	Visitatie	62
6	Bericht van de raad van toezicht	63
6.1	Samenstelling raad van toezicht	63
6.2	Vergaderingen	65
6.3	Kerncommissies	66
6.4	Werkwijze raad van toezicht	66
6.5	Zelfevaluatie	67
6.5.1	/ Aanpak	67
6.5.2	/ Resultaat	67
6.6	Integriteit	68
6.7	Relatie met externe accountant	68
6.8	Honorering raad van toezicht	68
7	Geconsolideerde jaarrekening	69
7.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2011	70
7.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011	72
7.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	73
7.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	74
7.5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011	88

7.6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	101
7.7	Kengetallen	112
7.8	Enkelvoudige balans per 31 december 2011	114
7.9	Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2011	116
7.10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011	117
7.11	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011	117
7.12	Verschillen in eigen vermogen en resultaat tussen enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening	119
8	Overige gegevens	120
8.1	Overige informatie	120
8.2	Voorstel resultaatbestemming	121
8.3	Gebeurtenissen na balansdatum	121
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	122
	Bijlage 1 – Verbindingen	125
	Bijlage 2 – Kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten	130

1

Zoeken naar vernieuwing

Om te kunnen blijven bouwen aan goede woningen, tevreden klanten en sterke wijken is ieders bijdrage nodig. Van maatschappelijke partners, van onze medewerkers en bovenal van wijkbewoners. Daarom biedt Talis een steun in de rug aan die (toekomstige) bewoners die op dit moment niet de mogelijkheden hebben om hun talent te ontplooiën en in te zetten. We richten ons dan in het bijzonder op mensen die een lichamelijke, psychische, sociale of financiële beperking hebben. We bieden hen de hulp die ze nodig hebben, om hen de kans te geven zelf de regie over hun leven weer op te pakken. Dat vraagt om een vernieuwende kijk op sociale woningbouw, waarbij innovatie nodig is op sociaal, technisch en organisatorisch niveau. Ons uiteindelijke doel is de ontwikkeling van vitale leefgemeenschappen, waar iedere bewoner optimaal tot zijn recht komt.

Anders organiseren

Om onze missie te kunnen uitvoeren, was het nodig om onze interne organisatie anders te structureren. Hiermee zijn we de afgelopen twee jaar bezig geweest en in 2011 is dit proces afgerond. Vanaf 1 januari 2012 werken wij vanuit de drie bedrijfsonderdelen/pijlers Goede Woning, Sterke Wijk en Tevreden Klant. Veel medewerkers kregen een andere functie, functienamen zijn veranderd en het kantoor aan de Brabantse Poort in Nijmegen is gesloten. Uiteraard hebben we onze huurders en samenwerkingspartners regelmatig op de hoogte gebracht van de wijzigingen en is de winkel tijdens de verbouwing gewoon open gebleven. Ook hebben we gewerkt aan een nieuwe huisstijl die op 1 januari 2012 is ingevoerd. De nieuwe organisatiestructuur was nodig om ons nog dichterbij onze missie te brengen: Het bieden van een steun in de rug aan kwetsbare groepen op de woningmarkt die vooruit willen door te zorgen voor goede, passende woningen, tevreden klanten en goed functionerende wijken.

Samen met anderen

Talis verleent zelf geen hulp, zorg of begeleiding, maar investeert in woningen en maatschappelijk vastgoed die deze ondersteuning mogelijk maken. We doen dat samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Huisvesting bieden aan kwetsbare groepen op de woningmarkt is onze kerntaak en wij willen de komende jaren dé partner worden om juist voor deze bijzondere doelgroepen huisvesting te leveren. De mantelzorgwoningen die in 2011 zijn gebouwd aan de Sperwerstraat zijn hiervan een voorbeeld. Deze appartementen liggen op de eerste en tweede verdieping en zijn bedoeld voor de partners van de dementerende ouderen die op de begane grond wonen in een woongroep van ZZG zorggroep.

Werken aan leefbaarheid

In 2011 heeft Talis ideeën ontwikkeld over hoe zij wil omgaan met leefbaarheid in wijken. Wat verstaan

wij onder leefbaarheid en welke rol zien wij daarin voor ons als woningcorporatie weggelegd? We hebben dit beleid in samenspraak met onze samenwerkingspartners vastgesteld. Vanaf 2012 gaan we met onze nieuwe leefbaarheidsaanpak aan de slag.

Afgelopen jaar hebben we ook nagedacht over onze rol bij het bevorderen van werkgelegenheid in wijken en voor onze huurders. Immers, het hebben van een inkomen maakt mensen minder afhankelijk van de steun in de rug. Dit resulteerde in het tekenen van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Nijmegen. Het belang van de gemeente Nijmegen daarbij is het verminderen van het aantal bijstandsgerechtigden. In de overeenkomst spraken we af dat een deel van de leerwerktrajecten die mensen lopen bij werkcorporaties als 2Switch, ingevuld wordt met bijstandsgerechtigden die ook huurder bij Talis zijn. Talis zorgt voor werk dat door 2Switch wordt uitgevoerd.

Goede woningen bouwen

Talis bouwt goede woningen gericht op de wensen van bewoners, bijvoorbeeld wat betreft prijsstelling, ligging, comfort, energiebesparing en groeiomogelijkheden. En daarmee gingen we ondanks het economisch tij in 2011 gewoon door. We hadden en hebben geloof in de ontwikkeling van de Waalsprong. Ons eerste opgeleverde project Prins Maurits was binnen de kortste keren verhuurd.

Talis en Portaal hebben samen besloten om in de Waalsprong 120 kavels af te staan voor collectief of individueel opdrachtgeverschap. In het project 'Plant je vlag' kunnen opdrachtgevers worden begeleid door een van de woningcorporaties bij het bedenken en uitvoeren van hun bouwplannen.

Anders aanbesteden

In het kader van doen waar je goed in bent, heeft Talis in 2011 voor het eerst het 'design & construct'-principe toegepast. Dit betekent dat wij voor de bouw van 51 ruime eengezinswoningen aan de Spanjestraat in Lent, aan verschillende projectontwikkelaars hebben gevraagd een plan te maken voor het ontwerp én de bouw van de woningen. Dit levert in onze ogen een goed productieproces en dus kwalitatief goede woningen op.

In 2010 hebben we keuzes gemaakt in onze vastgoedportefeuille. We hebben de verkoop van Metterswane en het Neboklooster geëffectueerd. Bij de verkoop van Metterswane blijven we overigens wel betrokken bij de vervolgplannen voor het gebouw met de realisatie van zestig sociale huurappartementen. Op deze manier blijven we ook op deze locatie betrokken bij de ontwikkeling van de spoorzone. In Wijchen zijn we verder gegaan met de Klapstraat en de Tuin van Woezik. In Nijmegen bouwen we aan Castella en in de Spoorzone gaan we een woontoren bouwen: Nimbus.

Anders toewijzen

Daarbij blijven we onze huurders op de eerste plaats zetten en willen we hen zoveel mogelijk kwaliteit, flexibiliteit en keuzemogelijkheden bieden. Keuzevrijheid bij de indeling en inrichting van hun woning, maar ook bij de woonvorm.

In 2011 werd de inkomenseis ingevoerd. 90% van alle vrijkomende woningen (met een huurprijs tot € 652,52) moet worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 33.614.

Wij zijn vanaf 1 juli inkomensgegevens gaan controleren, toen bleek dat die 90% eind 2011 niet gehaald zou worden.

Voor het jaar 2012 hebben we besloten om de 10% die vrij mag worden toegewezen te bestemmen voor kwetsbare woningzoekenden in die inkomenscategorie hoger dan € 33.614.

In de loop van 2011 werd Talis gevisiteerd. Uit het rapport bleek dat we op de meeste punten de gestelde doelen hebben gehaald. Een punt van aandacht is de huurdersparticipatie; in 2012 gaan we uitdenken hoe we die de komende jaren (beter) vorm gaan geven.

Tot slot de woonruimteverdeling. In 2011 hebben gemeenten en corporaties in het KAN-gebied verschillende discussies over dit onderwerp gevoerd. Hiermee gaan we in 2012 verder. Talis stevent af op een systeem van actieve bemiddeling.

1.1 Missie

Een goede woning is de basisvoorwaarde voor goed leven. Maar niet iedereen kan zelfstandig voorzien in een goede woning. Er zijn groepen mensen op de woningmarkt die daar hulp bij nodig hebben. Bijvoorbeeld mensen met een bescheiden inkomen. Of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of sociale beperking. Talis wil deze kwetsbare groepen op de woningmarkt een steun in de rug bieden door te zorgen voor goede woningen, maar ook voor een prettige woonomgeving.

Missie

Talis biedt een steun in de rug aan kwetsbare groepen op de woningmarkt die vooruit willen.

Dit doen we door te zorgen voor goede, passende woningen, tevreden klanten en goed functionerende wijken.

Talis hanteert als uitgangspunt voor deze steun dat deze tijdelijk van aard is. We willen stimuleren dat bewoners door een goede woonsituatie zelf het stuur in handen hebben en de regie over hun eigen leven houden, zodat zij zelfredzaam zijn. Om dit te bereiken hebben we de maatschappelijke opgave om te zorgen voor een woningaanbod dat mensen in staat stelt zelfstandig te (blijven) wonen, ook wanneer het inkomen bescheiden is. Daarnaast hebben wij ook een verantwoordelijkheid voor de woonomgeving, die we voortdurend en per definitie samen met partners willen ontwikkelen en verbeteren. We zijn ervan overtuigd dat het creëren van vitale leefgemeenschappen een voorwaarde is voor onze doelstelling van het realiseren van zelfredzaamheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

2 Maatschappelijke resultaten

Om onze missie vorm te geven hebben wij een strategische visie opgesteld voor de periode 2009-2012. Hierin zijn strategische doelen opgenomen die per jaar zijn uitgewerkt in activiteiten. De strategische doelen concentreren zich rond: goede woningen, tevreden klanten en sterke wijken. Het is noodzakelijk dat wij steeds kritisch naar onszelf blijven kijken: sluiten onze ambities nog voldoende aan op de wensen en behoeften van bewoners? Welke doelen hebben we in 2011 concreet gerealiseerd?

2.1 Goede Woning



Een goede, passende woning is volgens ons een basisvoorwaarde voor prettig wonen. Met goede woningen kunnen we mensen de mogelijkheid bieden om langer in hun woning te blijven wonen en een zelfstandige en meer actieve rol in de samenleving te hebben. Met de juiste woning op de juiste plek willen we in Wijchen met name anticiperen op de toenemende vergrijzing en in Nijmegen vooral bijdragen aan leefbare wijken met veel diversiteit waarin voor iedereen ruimte is. De juiste woning op de juiste plek kan ook de doorstroming op de woningmarkt verbeteren, zodat iedereen de woning vindt die bij hem of haar past.

2.1.1 Ambities en resultaten

Talis heeft haar ambities vastgelegd in het visiedocument 'Talent, ambities 2009-2012'. Samen met onze maatschappelijke partners werken we deze ambities uit op drie hoofdthema's: goede woningen, tevreden klanten en sterke wijken. In de tabel hieronder staat welke concrete projecten we hebben geformuleerd voor het thema 'goede woningen' en welke resultaten we hebben behaald.

Ambities 2011: goede woningen	Resultaat	Opmerking
Basiskwaliteit is actueel.		
Al onze woningen met een exploitatieduur van meer dan tien jaar voldoen aan de basiskwaliteit.		In plaats van voldoen aan de basiskwaliteit hebben we besloten voor gedifferentieerde kwaliteit. Hier is een toetsingsschema voor opgesteld, waarin is aangegeven bij welke exploitatietermijnen welke soorten onderhoud moet worden uitgevoerd. Deze kan als basis dienen voor een plan van aanpak.
Nieuw beleid maken voor maximale keuzevrijheid van huurders in inrichting, uiterlijk en functionaliteit van de woning.		In 2010 is de voorbereiding gestart van een pilot met het vergroten van keuzevrijheid voor klanten. Deze pilot krijgt een vervolg.
We hebben een actueel strategisch vastgoedbeleid: we handhaven kwaliteit en toekomstbestendigheid.		Er is gestart met het herijken van het strategisch vastgoedbeleid. De geactualiseerde uitgangspunten zijn bepaald en vastgesteld. Medio 2012 wordt de herijking afgerond.
Plan van aanpak maken om bestaande voorraad naar energielabel C te brengen (doelstelling: woningen met een levensduurverwachting van minimaal tien jaar in 2014 label C).		Voor het na-isoleren van woningen is een plan van aanpak opgesteld. Eind 2011 had 57% van onze woningen een label C of hoger.
In de programma's van eisen opnemen dat alle nieuwbouw conform Woonkeur gebouwd wordt.		Talis heeft haar ambitie bijgesteld. Het streven is om alle gestapelde nieuwbouw levensloopbestendig te bouwen.
Met de gemeenten Nijmegen en Wijchen prestatieafspraken maken over de aan te houden aantallen betaalbare woningen.		In Nijmegen heeft de gemeente met de woningcorporaties raamovereenkomsten gesloten. In 2012 volgt de individuele prestatieafpraak. In Wijchen heeft Talis een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de woonvisie. Als deze in 2012 is vastgesteld, volgt de individuele prestatieafpraak.

 Geslaagd
  Loopt nog
  Ambitie bijgesteld
  Niet uitgevoerd.

2.1.2 Nieuwbouw en kernvoorraad

In 2011 zijn de volgende woningen opgeleverd:

Nijmegen

- / 35 appartementen inclusief 20 parkeerplaatsen met 4 gemeenschappelijke bergingen op het voormalige circusterrein in Hatert (De Loge). Deze appartementen zijn voor ouderen met een zorgindicatie.
- / 4 groepswoningen op Kinderdorp Neerbosch waar 20 jonge cliënten van RIBW kunnen verblijven.

Wijchen

- / 28 appartementen met een eigen parkeerplaats in het project Hof van Achterlo.
 - / Een woonblok waarin 18 verstandelijk beperkte cliënten van Waalborg zijn gehuisvest.
- Alle opgeleverde appartementen worden verhuurd tegen een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 652,52.

In 2011 zijn we gestart met de bouw van 558 woningen, 65 zorgplaatsen en 6 overige ruimtes, in totaal 629. Deze woningen zullen in 2012 worden opgeleverd. Het betreft de volgende projecten:

Nijmegen		Wijchen	
	Aantal		Aantal
Nieuwe Voorstad (Griffioen, Feniks)	145 huurwoningen en MOG*	Huurlingsedam	34 huurwoningen
Novio Sector (Paladijn)	45 huurwoningen	Huurlingsedam	3 koopwoningen
Novio Sector (Paladijn)	35 koopwoningen (achtervang)	Tuin van Woezik	37 huurwoningen
Sperwerstraat	16 huurwoningen en MOG*	Tuin van Woezik	15 koopwoningen (achtervang)
Castella	60 huurwoningen en MOG*	Klapstraat	56 zorgplaatsen, kantoor en ontmoetingsruimte
Prins Maurits	71 huurwoningen	Klapstraat	46 huurwoningen
Prins Maurits	9 zorgwoningen		
Prins Maurits	BOG** ter verkoop		
Spanjestraat	51 woningen		

* MOG: maatschappelijk onroerend goed.

** BOG: bedrijfsonroerend goed.

Kernvoorraad

Talis werkt in belangrijke mate samen met de gemeente Nijmegen en Wijchen. Immers, de woonopgave kan Talis niet alleen realiseren, maar is een gezamenlijke opgave. In dit kader heeft Talis met de gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Hierin worden afspraken gemaakt over de bijdrage die de gemeenten en Talis leveren op het terrein van wonen. Zo worden er afspraken gemaakt over onderwerpen als bouwproductie, leefbaarheid, wonen en zorg. Ook zijn er afspraken gemaakt over het aantal woningen dat Talis als kernvoorraad aanhoudt. Dit zijn woningen met een lage huurprijs, zodat deze beschikbaar zijn voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

De prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen zijn verouderd. Daarom is eind 2010 al een nieuwe Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen opgesteld. Hierbij zijn actuele gegevens over de woningbehoefte voor de primaire doelgroep uit Woon2009 meegenomen. Deze vormen de basis voor afspraken over de kernvoorraad. In 2011 zijn gevolgen van ontwikkelingen, zoals de EU-regeling en de uitwerkingen van het regeerakkoord, nader onderzocht en is er inzichtelijk gemaakt wat dit betekent voor de afspraken in de raamovereenkomst en voor de prestatieafspraken.

Hieruit blijkt dat er nieuwe situaties zijn ontstaan die in de prestatieafspraken meegenomen moeten worden. Denk hierbij aan het ontstaan van een nieuwe groep woningzoekenden namelijk de doelgroep 'plus'. Deze inkomens vragen een kwaliteit die een hogere huurprijs van de woningen rechtvaardigt. In de prijsklasse van € 550 tot € 652 per maand zijn te weinig woningen in de Nijmeegse voorraad beschikbaar. Een andere belangrijke ontwikkeling is de afname van de investeringscapaciteit van corporaties door bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting. Daarom zijn nieuwe uitgangspunten bepaald voor de omvang van de kernvoorraad en de huurprijs die voor de primaire doelgroep en doelgroep 'plus' passend is. Op basis van deze nieuwe afspraken valt de omvang van de kernvoorraad van Talis binnen de gestelde normen.

Ook voor Wijchen geldt dat de prestatieafspraken zijn verouderd. Daarom is in 2011 samen met de gemeente gewerkt aan een nieuwe Woonvisie. Deze vormt de basis voor nieuwe afspraken. De Woonvisie is in concept afgerond en wordt begin 2012 vastgesteld. Daarna worden de prestatieafspraken herijkt. Talis heeft in Wijchen voldoende woningen die vallen onder de huidige afspraken van de kernvoorraad.

2.1.3 Grondaankopen

Talis heeft in 2011 de volgende grondposities verworven:

Nijmegen

- / Grond en aanvaarding opstalrecht ten behoeve van realisatie project Castella.
- / Grond voor de ontwikkeling van 51 huurwoningen in het project Spanjestraat in de Waalsprong.
- / Grond ten behoeve van ontwikkeling project Prins Maurits in de Waalsprong.

Wijchen

- / Grond voor de realisatie van 34 huurwoningen in het project de Huurlingsedam.
- / Grond voor de realisatie van 3 koopwoningen in het project de Huurlingsedam.

Tot besluit heeft Talis in 2011 het zorgcomplex Elsthof in Wijchen verworven voor de realisatie van het project Klapstraat. Daarnaast heeft Talis een appartement aan de Burgemeester Hustinxstraat in Nijmegen gekocht. De reden hiervan is dat dit appartement vastzit aan gebouw Metterswane. Om dit in zijn geheel te kunnen verkopen, moest eerst dit appartement aangekocht worden.

2.1.4 Overzicht vastgoed, woningverkopten en woningenverdeling naar huurprijs

Overzicht vastgoedportefeuille				
Woningtype	Nijmegen	Wijchen	Totaal	Totaal m ²
Appartement	4.968	1.203	6.171	
Benedenwoning	103	102	205	
Bovenwoning	125	189	314	
Eindwoning	0	8	8	
Hoekwoning	958	810	1.768	
Maisonnette	360	0	360	
Tussenwoning	2.639	1.581	4.220	
Vrijstaand	4	2	6	
Twee-onder-een-kapwoning	68	280	348	
Groepswoning	57	1	58	
/ Subtotaal woningen	9.282	4.176	13.458	
Garage	779	74	853	
Parkeerplaats	330	125	455	
Kantoor	29	2	31	4.570
Maatschappelijk vastgoed	24	18	42	14.422
Winkel	15	0	15	2.320
Overig*	125	16	141	
/ Subtotaal overig	1.302	235	1.537	
Eindtotaal	10.584	4.411	14.995	

* Opstalplaatsen antennes, bergingen/opslag, scootmobielruimtes e.d.

Woningverkoppen				
Omschrijving	Reguliere verkopen	Verkopen Koopgarant	Totaal	Gemiddeld in €
Nijmegen	52	51	103	129.000
Wijchen	7	21	28	129.000
Totaal	59	72	131	129.000

In 2011 zijn 131 woningen en 5 garages verkocht. Dit is drie keer zoveel als in 2010.

De stijging is vooral het gevolg van de introductie van de nieuwe eigendomsvorm Koopgarant en de Starters Renteregeling (zie § 2.2.5).

Van de 108 verkochte woningen in Nijmegen zijn er 12 verkocht met behulp van de Starters Renteregeling. Van de overige verkochte woningen zijn er 51 verkocht volgens het principe van Koopgarant. In 2011 zijn overigens 2 woningen teruggekocht onder deze regeling en vervolgens weer verkocht volgens het principe van Koopgarant.

Van de 28 verkochte woningen in Wijchen zijn er 3 verkocht met behulp van de Starters Renteregeling en 21 volgens het principe van Koopgarant.

Sloop

In 2011 zijn geen woningen gesloopt.

Woningen verdeeld naar huurprijs	
Woningen met een huurprijs van	Percentage van totaal aantal woningen
< € 517,64	84,9 %
€ 517,64 – € 554,76	8,4 %
€ 554,76 – € 652,52	3,6 %
> € 652,52	3,1 %

De gemiddelde huurprijs bij Talis bedraagt 69% van de maximaal redelijke huurprijs.

2.1.5 Kwaliteit van de woningen

Kwaliteit

Met het uitvoeren van renovaties, planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en woningverbeteringen wil Talis de kwaliteit van de woningvoorraad op peil houden. Met het oog op het behoud van waarde en functionaliteit was er altijd veel aandacht voor de buitenkant van de woning. Kijkend naar woonwensen van huurders, krijgt nu ook de binnenkant van de woning de vereiste aandacht. Een belangrijke onderlegger voor de uitvoering van maatregelen is de vastgestelde basiskwaliteit. Deze is gebaseerd op veiligheid, levensloopbestendigheid en woonbeleving. Hierbij zijn financiële randvoorwaarden gesteld in de vorm van normeringen voor planmatig en dagelijks onderhoud, en rendementseisen voor investeringen in het bestaande woningbezit.

Onderhoud

Talis verdeelt het onderhoud aan de woningen over drie grote posten:

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

In 2011 is totaal ruim € 23,5 miljoen besteed aan onderhoud en investeringsmaatregelen. Deze uitgaven zijn per saldo ongeveer € 1,6 miljoen lager dan begroot. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- / Gunstige aanbestedingsresultaten als gevolg van de huidige marktverhoudingen.
- / De tijdelijke verlaging van de omzetbelasting tot 30 juni 2011.
- / Het doorschuiven van grote projecten naar 2012 i.v.m. het strategisch voorraadbeleid.
- / Projecten in uitvoering die doorlopen in 2012.
- / Hogere kosten voor dagelijks onderhoud.

Onderhoud (bedragen x € 1.000)				
	Begroting 2011	Afwijking t.o.v. begroting	%	Realisatie
Planmatig onderhoud*	12.236	- 1.241	90	10.995
Investeringsmaatregelen/ maatregelen strategisch voorraadbeleid*	7.233	- 2.041	72	5.192
Dagelijks onderhoud	5.734	+ 1.666	129	7.400
Totaal	25.203	- 1.616	94	23.587

* Inclusief investeringen

De overschotten bij het planmatig onderhoud en de strategische maatregelen komen hoofdzakelijk door positieve aanbestedingsresultaten en door projecten die zijn uitgesteld in verband met de besluitvorming over de strategische keuzes. Deze projecten staan nu op het programma voor 2012 en

2013. Voor de overschrijdingen in het dagelijks onderhoud is een aantal verklaringen te geven. De keuken- en doucherenovaties die nodig zijn om de in 2010 vastgestelde basiskwaliteit te realiseren vergen veel meer dan het beschikbare budget. Daarnaast zijn er gestegen kosten voor asbestsanering, door aangescherpte wetgeving. Ook is het aantal mutaties met hoge herstelkosten in 2011 toegenomen.

Duurzaam onderhoud

In 2011 heeft Talis ook weer stappen gezet op gebied van duurzaam onderhoud. Hierbij gaat het over toepassing van duurzame materialen, toekomstbestendige aanpassingen en energiebesparende maatregelen. Bij het toepassen van duurzame materialen gaat het vooral over de toepassing van FSC-gecertificeerde houtsoorten en verfproducten die minder schadelijk zijn voor mens en milieu. De deelname van Talis aan een landelijk onderzoek *Duurzaam Vastgoedonderhoud* is in 2011 voortgezet. Doel van dit onderzoek is aan de hand van ervaringen uit een aantal proefprojecten tot een zo duurzaam mogelijke onderhoudsaanpak te komen. Speerpunten hierin zijn de toepassing van milieuvriendelijke producten, voorkomen van verspilling, en afvalscheiding. Meer informatie over energie staat hieronder in § 2.1.6.

Dagelijks onderhoud

Talis heeft in 2011 ruim 10.000 reparatieverzoeken ontvangen. Deze reparatieverzoeken worden grotendeels uitgevoerd door de eigen interne aannemerij waar veertien technische vaklieden werken. In 2011 bedroegen de gemiddelde kosten voor het uitvoeren van een reparatieverzoek € 311. Daarnaast heeft de interne aannemerij bij bijna 1.100 mutaties reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. De meeste reparatiewerkzaamheden bij mutaties besteden zij uit. De eigen dienst van de interne aannemerij voert veelal reparatieverzoeken en werkzaamheden voor het servicefonds uit. De gemiddelde kosten bij mutaties bedragen € 2.165. Verder zijn in 2011 149 badkamer- en 186 keukenrenovaties uitgevoerd voor een totaal bedrag van circa € 1,1 miljoen. Aan asbestsaneringen heeft Talis in 2011 ruim € 350.000 besteed.

Servicefonds

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in de woning. Huurders die dergelijke werkzaamheden niet zelf willen of kunnen uitvoeren, kunnen voor € 3,60 per maand een serviceabonnement afsluiten en daarmee ook het zogenaamde huurdersonderhoud aan Talis uitbesteden. Ruim 10.000 huishoudens zijn lid van het servicefonds.

2.1.6 Energie

Op beperkte schaal heeft Talis in het bestaande woningbezit duurzame energietoepassingen gerealiseerd. In 2011 waren dit zonnepanelen, warmtepompen en ventilatiesystemen met warmteterugwinning. In totaal zijn er in 2011 circa driehonderd woningen voorzien van een duurzaam energiesysteem. Meest opmerkelijke projecten in 2011 zijn de individuele luchtwarmtepompen in de Homberg in Wijchen en de afronding van het zonnepanelenproject in Hatert. Deze projecten dienen als opmaat naar een bredere toepassing van dergelijke systemen.

Energielabels

Talis heeft in 2009 een plan van aanpak opgesteld hoe we onze woningvoorraad, voor zover nog minimaal tien jaar in exploitatie, in de komende zes jaren naar minimaal energielabel C kunnen tillen. Dit gebeurt door isolatiemaatregelen en het plaatsen van HR-ketels. Eind 2011 voldeed 57% (2009: 45%) van de voorraad aan deze doelstelling. De kosten voor de maatregelen bedroegen in 2011 € 2.130.000. Om stagnatie in de uitvoering te voorkomen, voeren we de maatregelen uit zonder deze kosten door te berekenen aan de zittende huurders. Wel worden de streefhuren van de aangepakte woningen verhoogd.

Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen en nieuwbouwwoningen in ontwikkeling hebben energielabel A of hoger (A++). Ook bij grote renovaties van woningen wordt een energielabel hoger dan C nagestreefd.

2.2 Tevreden Klant



In de strategische koers 2009-2012 is de tevreden klant benoemd als één van de strategische doelen van Talis. Om te zorgen dat onze ambities en doelen voldoende aansluiten bij de woonwensen en wooneisen van onze klanten is het belangrijk om voortdurend met elkaar in gesprek te blijven. Daarom vragen we klanten en partners om met ons mee te denken over ontwikkelingen en mogelijkheden op de woningmarkt, maar meten we ook of zij tevreden zijn over de prestaties van Talis. We vragen onze klanten daarom regelmatig naar hun mening en maken dan inzichtelijk hoe tevreden zij zijn over de dienstverlening van Talis. We krijgen zo een beeld van hun tevredenheid over hun woning en de wijk. Ook vragen we in een visitatie naar mening over de maatschappelijke prestaties van Talis. De reacties die we krijgen, gebruiken we weer om verbeteringen door te voeren in projecten en processen of om bijvoorbeeld ambities verder aan te scherpen.

2.2.1 Ambities en resultaten

In de tabel hiernaast staat welke concrete projecten we op basis van onze ambities hebben geformuleerd voor het thema 'tevreden klanten' en welke resultaten we behaald hebben.

Ambities 2011: tevreden klanten	Resultaat	Opmerking
Woonquote bepalen, opstellen huurbeleid voor primaire en kwetsbare doelgroepen.		Op basis van de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek kan geconcludeerd worden dat de huurquote in een range van 25 tot 35% ligt. Het huurbeleid van 2011 gaf een huurverhogingspercentage van 1,3%. Ook zijn de streefhuren geactualiseerd.
Onderzoeken mogelijkheden stabilisatie woonlasten.		Een eerste proef met afspraken met partijen is gedaan in het project Zonnepanelen in Hatert. Hier is met de energieleverancier afgesproken dat de voorschotten van de energielevering op voorhand worden verlaagd na het plaatsen van de panelen zodat de huurders direct lagere woonlasten ervaren.
Toetsingskader voor projecten voor kwetsbare doelgroepen in- en extern communiceren.		Het Duurzaam Business Model van Aedes is gebruikt om richting in- en externe stakeholders hierover te communiceren.
Prestatieafspraken met zorginstellingen maken en deze uitvoeren en monitoren.		Concrete afspraken met zorgpartners worden niet gemaakt. Na onderzoek is besloten om geen concrete afspraken met zorgpartijen te maken, maar alleen het delen en afstemmen van de visies.
We meten klanttevredenheid structureel en effectief.		Om inzicht te krijgen in de woonwensen en -beleving van huurders is het uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoeken alleen niet voldoende. Het laten meedenken van huurders over verschillende onderwerpen en deze input verwerken in projecten is een belangrijk nieuw uitgangspunt. In het programma participatie is dit meedenken opgenomen. Eind 2011 is hier al een aantal acties aan gekoppeld. In 2012 wordt dit verder ontwikkeld.
We verbeteren onze dienstverlening continu waar dat nodig en mogelijk is.		Uit het klanttevredenheidsonderzoek 2011 komt voornamelijk naar voren dat klachtafhandeling een groot aandachtspunt is. Verbetering is mogelijk door het inrichten van een klachtenadministratie. Inmiddels is intern een coördinator aangewezen om de klachten te verzamelen, uit te zetten bij de betreffende collega en te monitoren in hoeverre de klacht is afgehandeld. Het aantal klachten wordt met de behandeling van de maandrapportage besproken. In 2011 is het helaas niet gelukt te bepalen op welke manier(en) we trouwe en positieve klanten kunnen en zullen belonen. Dit had te maken met de veranderende organisatie.
De te hanteren eigendomsvormen juridisch en administratief mogelijk maken voor Talis.		Meerdere varianten worden reeds aangeboden.

 Geslaagd
  Loopt nog
  Ambitie bijgesteld
  Niet uitgevoerd.

2.2.2 Klanttevredenheidsonderzoek

Wij vinden het belangrijk om te weten of onze huurders tevreden zijn over hun woning en de wijk, maar ook over de dienstverlening van Talis. Daarom voeren we verschillende klanttevredenheidsonderzoeken uit. Zowel op structurele als op incidentele basis. Met de resultaten krijgen we inzicht in verbeterpunten van onze dienstverlening en kunnen we ook de kwaliteit van onze onderhouds- en leefbaarheidsprojecten aanscherpen. In 2011 zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd.

Iedere twee jaar voeren wij een groot klanttevredenheidsonderzoek uit onder onze huurders. Ook in 2011 is dit gedaan. Alle huurders zijn per brief geïnformeerd over het onderzoek en gevraagd om via internet een aantal vragen te beantwoorden over hun tevredenheid over de woning, de woonomgeving en de dienstverlening van Talis. Uit het onderzoek komt naar voren dat de huurders van Talis over het algemeen tevreden zijn. De woning krijgt gemiddeld een 7,2 en de leefbaarheid van de wijk een 7,3. De dienstverlening van Talis wordt beoordeeld met een 7,1. Uit het onderzoek zijn ook punten voor verbetering gekomen, zoals bijvoorbeeld de klachtafhandeling. Hierop scoorden we een 5,4. Met de verbeterpunten zijn wij aan de slag gegaan. In 2013 meten we of onze inspanningen hebben geleid tot meer tevredenheid bij onze huurders.

Naast het tweejaarlijks grote klanttevredenheidsonderzoek vragen we ook op complex- of wijkniveau naar de tevredenheid van huurders. Bijvoorbeeld naar aanleiding van leefbaarheidsprojecten of als er groot onderhoud is geweest. Zo is er in 2011 een onderzoek uitgevoerd bij een complex aan de Arend Noorduijnstraat in Nijmegen waar geschilderd is en isolerende maatregelen zijn uitgevoerd. Ook in de wijk Hatert is gemeten hoe tevreden huurders zijn. Talis heeft de afgelopen jaren samen met andere betrokken partijen flink geïnvesteerd nadat Hatert is benoemd tot Vogelaarwijk. Het onderzoek had als doel om inzichtelijk te maken of de bewoners iets hebben gemerkt van deze investeringen.

Talis meet voortdurend hoe tevreden huurders zijn over 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.

2.2.3 Huisvesting van kwetsbare doelgroepen

Talis wil zich extra inspannen voor kwetsbare doelgroepen. We stellen woonruimte beschikbaar, realiseren nieuwe woonconcepten en participeren in samenwerkingsverbanden met zorginstellingen als Pluryn, ZZG zorggroep en IrisZorg.

In 2011 heeft Talis 36 aanvragen binnengekregen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen waar onder cliënten van IrisZorg, Pluryn, Driestroom, RIBW, Dichterbij, Stichting Moria, SterkerZorg en Zorg-Plus. Elf aanvragen kwamen uit speciale projecten van IrisZorg rondom de opvang van drugsverslaafden, tienermoeders, zwerfjongeren 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 33% van de 221 aanvragen voor haar rekening genomen (afsprake is 32%). Ze voldoet hiermee aan de prestatieafspraken met de gemeente om 6% van de vrijkomende woningen te reserveren voor bijzondere doelgroepen. Daaronder vallen overigens ook statushouders. Hiervan heeft Talis 38 aanvragen afgehandeld. In § 2.2.6 staan alle verhuurgetallen. Vanaf 1 juli 2009 verdeelt het WBB ook de urgentieaanvragen. Voor Wijchen gelden andere afspraken, zie pagina 24.

Talis wil kwetsbare groepen in de samenleving passende woonruimte bieden. Omdat we niet aan alle verzoeken kunnen voldoen, zijn we in 2009 begonnen met het opstellen van transparante criteria op

basis waarvan we kunnen bepalen welke projecten we uitvoeren en met welke partijen we samenwerken. Het toetsingskader is begin 2010 vastgesteld.

Talis is voorzitter van de WBB en voert het secretariaat. Deze werkgroep verdeelt de aanvragen voor huisvesting naar rato over de Nijmeegse woningcorporaties die erin vertegenwoordigd zijn. De getallen in de tabel zijn dan ook aanvragen en geven niet aan hoe veel woningen precies zijn toegekend, omdat sommige aanvragen tot langdurige trajecten leiden.

Het grote verschil in aanvragen ten opzichte van 2010 (144) is ontstaan doordat de corporaties een achterstand in de taakstelling huisvesten statushouders hebben moeten inlopen.

Huisvestingsaanvragen bijzondere doelgroepen in Nijmegen		
	Talis	Totaal in Nijmegen
Statushouders	38	104
Dichterbij	3	11
IrisZorg Begeleid Wonen/ probleemhuishoudens	-	4
IrisZorg Rebound	2	4
IrisZorg Macondo	5	13
IrisZorg Wachterswoningen (voorheen Renvooi)	1	4
IrisZorg Veelplegers	1	1
IrisZorg Arcuris/ de Hulsen	2	9
RIBW	1	7
Pompestichting (TBS)	2	4
Entréa (jeugdzorg)	5	11
St. de Driestroom	2	6
Pluryn Werkenrode J.P. Heije	2	7
Pluryn/ Werkenrode	1	4
St. Moria	2	9
Rigtergroep	-	1
Kentalis	1	1
Pro Persona/ ACT-team	1	7
Dwarsweg (zwerfjongeren)	1	2
ZorgPlus	1	3
SterkerZorg	1	3
Begeleide herkansing (samen met Iriszorg, Driestroom, RIBW of Dichterbij)	2	6
Totaal	74	221
Percentage	33%	100%
Afspraak	32%	100%

2.2.4 Woonlasten stabiliseren

Talis vindt het belangrijk om wonen betaalbaar te houden. Daarom kijken we niet alleen naar huurlasten, maar sturen we waar mogelijk op woonlasten. Hierbij is niet alleen de hoogte van de huren bepalend, maar worden ook alle andere bijkomende kosten, zoals gemeentelijke belastingen en energielasten, meegenomen bij het bepalen van de vraag of het wonen betaalbaar is. Talis maakt hierover onder andere afspraken met de gemeente. Zo wordt bij het bepalen van de aanvangshuren bij nieuwbouw niet alleen gekeken naar de huurprijs, maar ook naar de energielasten. Op basis hiervan zijn nieuwe afspraken gemaakt in de Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2011-2015. Daarnaast

zijn afspraken gemaakt over het energiezuinig maken van woningen, zodat kan worden bespaard op energielasten.

Huurprijsbeleid

Ieder jaar actualiseert Talis voor de jaarlijkse huurverhoging haar huurprijsbeleid. De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- / Wij willen voor onze primaire doelgroep voldoende betaalbare woningen aan kunnen bieden, zoals afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeenten.
- / De verhuurbaarheid van onze woningen moet goed blijven, nu en in de toekomst.
- / We garanderen een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding.
- / De financiële continuïteit van Talis moet gewaarborgd blijven.

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging houden we ons aan de wettelijke regelingen die hierover gesteld zijn. Zo mocht de huurverhoging van sociale huurwoningen in 2011 niet hoger zijn dan de inflatie van het voorgaande jaar. Bovendien heeft Talis een aantal aanvullende voorwaarden opgesteld: voor sloop aangewezen woningen krijgen een huurverhoging van 0%. Huurders die in een wisselwoning wonen, krijgen eveneens geen verhoging. Daarnaast kan ook vanuit beleidsmatig oogpunt zijn bepaald dat bepaalde woningen een afwijkende huurprijsverhoging krijgen om de prijs-kwaliteitverhouding beter in balans te krijgen. Voor woningen die tot de kernvoorraad behoren worden de streefhuren begrensd op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 2011 was de gemiddelde huurverhoging 1,3%. Binnen de gestelde voorwaarden is voor 178 woningen een verhoging van 0% doorgevoerd.

Voor geliberaliseerde woningen (waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens ligt) mag Talis zelf bepalen welke huurverhoging wordt doorgevoerd. Woningen waarvan de huur (bijna) gelijk is aan de streefhuur, krijgen een huurverhoging die gelijk is aan de inflatie. Voor de kleine aantallen woningen waarvan de huur verder van de streefhuur ligt, heeft Talis aangepaste percentages gehanteerd. 2 woningen hebben hiervoor een verhoging van 2,3% gekregen en 26 woningen een verhoging van 1,8%.

Betalingsproblemen

Talis wil grip houden op betalingsachterstanden door:

- / Betalingsregelingen strenger na te leven. Na afronding van een betalingsregeling treffen we de eerste zes maanden geen nieuwe regeling meer. Komt een huurder een betalingsregeling niet na, dan starten we onmiddellijk het reguliere incassoproces.
- / Interne procedures aan te passen. Woonconsulenten kunnen met een blokkade voorkomen dat klanten met specifieke (sociale) problemen automatisch in het incassoproces terechtkomen. Talis controleert maandelijks hoe het ermee staat.
- / Bel-acties per kwartaal uit te voeren.
- / Preventieve schuldhulpverlening (leefbaarheidprogramma) in te zetten.

Preventieve schuldhulpverlening

- / Huurders die regelmatig één tot twee maanden huurachterstand hebben, krijgen huisbezoek van een maatschappelijk werker van het NIM. Deze onderzoekt met de huurder of hij gebruik maakt van alle mogelijkheden van financiële ondersteuning en brengt eventuele problemen in kaart. Indien nodig vindt doorverwijzing plaats of meldt Talis de problemen bij hulpverleners.
- / In samenwerking met KR8 (samenwerkingsverband van negen woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen) hebben wij woonquotes vastgesteld. Daarmee bedoelen we het percentage van de inkomsten dat een huurder aan wonen besteedt. Talis bespreekt met nieuwe huurders hun woonquote en geeft hierover indien van toepassing advies.

- / 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 hun wijkbeheerder en/of woonconsulent die waar mogelijk hulp bieden.

2.2.5 Een eigen huis (eigendomsvormen)

In 2011 heeft Talis voor de koopstarters het label 'Een eigen huis' voortgezet. 'Een eigen huis' biedt mensen de mogelijkheid om een eigen woning te bezitten. Voor veel huurders en starters is in de huidige woningmarkt de stap naar een koopwoning niet haalbaar. Vooral de in 2011 flink aangescherpte financieringsregels belemmeren deze klanten om een woning te kunnen kopen, terwijl hun inkomen veelal verhindert om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Met 'Een eigen huis' komt Talis aan dit probleem tegemoet. We bieden de koopwoningen vooral aan in wijken waar weinig koopwoningen zijn. Zo hopen we tevens meer differentiatie in een wijk te brengen en tegelijkertijd waardevolle inwoners van een wijk die toe zijn aan een nieuwe woning, voor de wijk te behouden. Ook de doorstroming verbetert. Als zittende huurders verhuizen, komen de woningen namelijk vrij voor verkoop aan andere doorstromers of starters. En daarnaast kan Talis de inkomsten uit de woningenverkoop weer investeren in nieuwbouwprojecten. Talis biedt de woningen eerst aan de zittende huurders aan. Als zij niet willen kopen, blijven zij gewoon huren en worden de huizen na verhuizing van de huidige huurder te koop aangeboden. Voor deze vrije verkoop geldt een inkomensgrens van maximaal € 43.000. Daarmee richt Talis zich op een groep mensen die het moeilijk heeft op de huidige huur- en koopmarkt, zoals starters en jonge gezinnen.

Starters Renteregeling

De Starters Renteregeling is een financieringsvorm die de betaalbaarheid van de koopwoning bevordert. Door korting te geven op de hypotheekrente dalen de maandlasten voor kopers met ongeveer 25%. Die korting krijgen kopers minimaal tien jaar, daarna volgt een inkomenstoets. Bij verkoop van de woning is de helft van de overwaarde voor de verkoper, met de andere helft kan hij (een deel van) de rentekorting terugbetalen. Talis biedt deze regeling vrijblijvend aan, zowel aan zittende huurders als bij leegkomst, in een verkoopvoorraad van circa twaalfhonderd huurwoningen. Ook in 2012 zet Talis deze regeling voort.

Koopgarant: van sociale huur naar sociale koop

De Koopgarantregeling is een eigendomsvorm die de betaalbaarheid van de koopwoning bevordert. Het principe is simpel: Talis geeft tot 25% korting op de koopsom. Daarmee komt voor veel huurders een koophuis binnen hun financiële mogelijkheden. Willen zij weer verhuizen, dan koopt Talis de woning gegarandeerd binnen drie maanden van hen terug. Daarmee bieden wij de kopers zekerheid en flexibiliteit. De waardeontwikkeling van de woning, of dit nu winst of verlies is, wordt gedeeld. De woningen blijven wat ons betreft deel uitmaken van onze sociale kernvoorraad. We kopen ze immers zeker weer terug en het kan zijn dat we ze op termijn ook weer gaan verhuren. De huurder die kiest voor deze koopvorm, kiest dus ook voor meer afstand tot de woningcorporatie en meer eigen verantwoordelijkheid. Talis biedt deze koopvorm aan in een verkoopvoorraad van circa 1800 huurwoningen in Wijchen en Nijmegen. Huurders in deze voorraad worden benaderd met de mogelijkheid hun huis met Koopgarant te kopen. Bij interesse begeleiden adviseurs van bureau VOVwoon hen bij het maken van een verantwoorde keuze tussen huren of kopen. In 2011 zijn ook de leeggekomen huizen in deze verkoopvoorraad met deze koopvorm aangeboden. Ook in 2012 heeft Talis de ambitie deze regeling voort te zetten, mits de betreffende gemeenten hieraan goedkeuring blijven geven.

2.2.6 Verhuurcijfers en urgentie

Verhuurcijfers Nijmegen

Verhuur Nijmegen								
			Gemiddeld aantal reacties			Gemiddeld benodigde inschrijftijd/ woontijd in jaren		
	Verhuringen	Advertenties	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Centrum	142	110	159	130	177	14,4	13,5	12,2
Oud-Oost	36	27	203	236	226	12,3	14,2	13,0
Midden-Zuid	94	92	110	121	128	11,2	12,6	14,8
Zuidrand	170	142	133	158	144	20,2	14,3	16,8
Oud-West	7	11	184	174	61	12,0	10,6	18,8
Nieuw-West	60	54	127	124	153	16,0	11,8	15,4
Dukenburg	126	116	83	109	80	12,1	11,7	11,9
Lindenholt	63	33	91	124	102	11,3	12,1	13,9
Nijmegen-Noord	40	15	122	151	224	12,2	11,7	19,6
Totaal Nijmegen	738	600	122	137	138	14,0	12,7	14,3

In Nijmegen zijn door Talis in totaal zeshonderd woningen via de reguliere verhuur, dus middels een advertentie, verhuurd. Op een advertentie zijn gemiddeld 138 reacties binnengekomen.

Op basis van bovenstaande tabel vallen de volgende punten op:

- / De inschrijftijd is toegenomen. Dat wordt, in onze optiek, veroorzaakt door de algehele economische ontwikkeling waardoor mensen langer in hun woning blijven zitten en een bewustere keuze maken voor hun volgende woning. Hierdoor zetten ze de 'woontijd' bewuster in en geven die niet eenvoudig weg.
- / Het aantal verhuringen versus het aantal advertenties wijkt af.
 - Dit wordt veroorzaakt door opleveringen in de nieuwbouw (centrum en Nijmegen-Noord). Deze woningen worden met één advertentie geplaatst voor meerdere woningen.
 - Een groot aantal woningen is aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Deze gaan buiten de krant en Entree om.
- / Een bijkomend effect van de opleveringen in de nieuwbouw is dat het een tijdelijke verlaging van de woontijd kan betekenen. Als je ineens dertig woningen in de verhuur brengt, zullen de eerste vijftien tot twintig snel verhuurd worden aan de mensen met de hoogste woontijd. Daarna vallen we snel terug op de grote groep met een lage woontijd, zodat we de woningen allemaal verhuurd krijgen (zie bijvoorbeeld centrum).

Urgentie Nijmegen

Talis heeft in 2011 in Nijmegen 187 urgentieaanvragen in behandeling genomen. In 2010 waren dit er 195. De huisvestingsverordening bepaalt dat woningcorporaties maximaal 30% van de vrijkomende woningen mogen aanwenden voor maatwerk, waaronder urgenten. In Nijmegen heeft Talis 22% van de geadverteerde woningen gereserveerd voor urgenten – wat overeenkomt met 119 woningen – en heeft ze 43 woningen verhuurd aan urgenten (2010: 62, 2009: 68). In heel Nijmegen zijn 148 verhuurd aan urgenten (in 2010: 249) waarvan 20% aan stadsvernieuwingsurgenten.

Lokaal maatwerk Nijmegen

Bij lokaal maatwerk wijken we 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 is afgesproken dat maximaal 30% van alle verhueringen lokaal maatwerk mag zijn. Bij Talis vallen onder lokaal maatwerk de verhueringen in de Meijhorst maisonnettes, Kolping, Kop van Tolhuis, Weezenhof en Knollenpad. Het gaat bij deze verhueringen met name over passendheidseisen. In 2011 heeft Talis 113 woningen in Nijmegen als lokaal maatwerk verhuurd. In 2011 zijn woningen speciaal gelabeld voor de minima, in door de gemeente aangewezen wijken waar weinig huishoudens met een minimuminkomen wonen. Deze afspraak wordt in 2012 beëindigd.

Verhuurcijfers Wijchen

Verhuur Wijchen								
	Verhueringen	Advertenties	Gemiddeld aantal reacties			Gemiddeld benodigde inschrijftijd/ woontuur in jaren		
			2009	2010	2011	2009	2010	2011
Achterlo	49	41	113	106	117	13,3	17,1	17,4
Alverna	9	9	38	62	155	11,5	9,1	16,8
Balgoij	2	4	25	22	138	23,6	40,0	26,2
Niftrik	3	3	118	-	15	24,6	-	15,1
Woezik Veenhof	11	9	140	96	84	-	8,3	12,9
Wijchen-Noord	49	62	83	103	93	24,3	22,0	20,5
Wijchen-Oost	47	40	80	81	82	19,6	21,4	19,1
Wijchen-Zuid	129	87	93	97	86	11,0	11,7	13,8
Saltshof	1	1	-	-	27	-	-	18,4
Huurlingsedam	6	6	-	-	-	-	-	-
Totaal Wijchen	306	262	89	96	93	15,7	12,7	16,8

In Wijchen zijn in totaal 262 woningen via de reguliere verhuur, dus middels een advertentie, verhuurd. Het aantal reacties per woning is ongeveer gelijk aan het voorgaande jaar.

Een aantal zaken dat opvalt in de tabel is:

- / De inschrijftijd is toegenomen. Dat kan komen door de algehele economische ontwikkeling waardoor mensen langer in hun woning blijven zitten en een bewustere keuze maken voor hun volgende woning. Hierdoor zetten ze de 'woontuur' bewuster in en geven die niet eenvoudig weg.
- / Achterlo, Alverna en Balgoij laten een explosieve stijging zien in het aantal reacties ten opzichte van 2010. Omdat ook de gemiddeld benodigde inschrijftijd/woontuur sterk is gestegen van 12,7 naar 16,8 jaar, lijkt het aantal gestegen reacties in voornoemde gebieden logisch. Misschien zijn mensen minder kritisch op de wijk/het gebied waar ze in willen wonen.
- / Bijkomend effect van de opleveringen in de nieuwbouw kan een tijdelijke verlaging van de woontuur betekenen. Als je ineens dertig woningen in de verhuur brengt, zullen de eerste vijftien tot twintig snel verhuurd worden aan de mensen met de hoogste woontuur. Daarna vallen we snel terug op de grote groep met een lage woontuur, zodat we de woningen allemaal verhuurd krijgen.

Urgentie Wijchen

Talis heeft in 2011 in Wijchen 56 urgentieaanvragen in behandeling genomen. 13% van de geadverteerde woningen (253 woningen) heeft Talis gereserveerd voor urgenten. In 2011 zijn 43 woningen verhuurd aan urgenten (in 2010: 56). (De huisvestingsverordening bepaalt dat woningcorporaties maximaal 30% van de vrijkomende woningen mogen aanwenden voor maatwerk, waaronder urgenten).

Lokaal maatwerk Wijchen

In 2011 heeft Talis 26 woningen in Wijchen als lokaal maatwerk verhuurd. 10 hiervan zijn toegewezen aan statushouders, 12 woningen (Hof van Achterloo) aan starters en 4 vanwege passendheidseisen (Oost/Valendries).

Financiële cijfers verhuur in Nijmegen en Wijchen

Financiële cijfers verhuur (bedragen in euro's)						
Huurincasso	2011			2010		
	Aantal	Bedrag	Gemiddeld	Aantal	Bedrag	Gemiddeld
Huurachterstand huidig	1.105	1.187.082	1.074	1.329	1.692.023	1.273
Huurachterstand vertrokken	247	343.106	1.389	256	583.306	2.279
Afgeboekt	208	681.069	3.274	-	716.538	-
Deurwaarder	500	1.051.141	2.102	713	1.429.640	2.005
Vooruitbetalingen	1.695	639.376	377	2.303	808.064	351

In 2010 was de huurachterstand hoog. Daarom is toen een projectgroep opgericht die zich bezighoudt met het terugdringen van deze achterstanden. De effecten zijn 2011 merkbaar: beide huurachterstanden (huidig en vertrokken) zijn gedaald. Ook de vooruitbetalingen zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald. Projectmatig is er gekeken of het een vooruitbetaling of voorstand betrof, waarna we zijn overgegaan tot uitbetaling of eventueel afboeking.

Het aantal deurwaarderszaken is gedaald. Dit komt doordat we meer zijn gaan bellen aan de voorkant van het incassoproces. Daardoor hebben we ook minder overdrachten aan de deurwaarders gehad. Daarnaast zijn we meer gaan evalueren met de deurwaarders, waardoor we ook aan die kant meer resultaat zien.

2.2.7 Klachten

Huurders die ontevreden zijn over een beleidsmaatregel of handelswijze van Talis kunnen een klacht indienen bij de directie. Lost dit niets op, dan kunnen zij terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties. De klachtencommissie behandelt zeer diverse klachten: van technische zaken, overlast en vergoedingen tot verhuur- en beleidsaangelegenheden. De werkwijze en taken van de klachtencommissie en ook onze eigen werkwijze hierbij zijn vastgelegd in een officieel reglement.

In 2011 ontving Talis 22 klachten (2010: 13 klachten en 2009: 12 klachten) via de Klachtencommissie Woningcorporaties. Uit 2010 werden ook nog 2 klachten afgehandeld in 2011. Talis kon 6 klachten na indiening alsnog oplossen. De klachtencommissie stelde in 8 gevallen de klant in het gelijk en in 7 gevallen Talis. Eind 2011 waren 3 klachten nog in behandeling, deze worden dus meegenomen naar 2012.

2.3 Sterke Wijken



Talis vindt sterke en goed functionerende wijken belangrijk. Een goed functionerende wijk biedt bewoners en wijkgebruikers een goede basis voor de toekomst. In onze visie vallen in een goed functionerende wijk geen mensen 'buiten de boot', is er een sterke sociale cohesie aanwezig en is participatie mogelijk.

2.3.1 Ambities en resultaten

In de tabel op de volgende bladzijde staat welke concrete projecten we op basis van onze ambities hebben geformuleerd voor het thema 'sterke wijken' en welke resultaten we behaald hebben.

Ambities 2011: sterke wijken	Resultaat	Opmerking
Toetsingskader voor projecten maatschappelijk vastgoed implementeren en in- en extern communiceren.		Met de vaststelling van de EU-beschikking over staatssteun is tevens een lijst opgesteld van maatschappelijk vastgoed dat met staatssteun mag worden gerealiseerd. Voornamelijk hanteert Talis deze lijst als toetsingskader voor maatschappelijk vastgoed. We handelen en besluiten conform dit toetsingskader en zijn hierin naar medewerkers en samenwerkingspartners transparant.
Twee klantenpanels organiseren.		In 2011 hebben we twee klantenpanels georganiseerd over nieuwbouw van woningen.
Samen met onze klanten drie nieuwe vormen van participatie bedenken en vormgeven.		In 2011 zijn drie nieuwe vormen van participatie ontwikkeld: <ul style="list-style-type: none"> • Op het terrein van leerwerktracten voor huurders met een beperking of bijstandsuitkering. Hiervoor zijn partnersovereenkomsten gesloten en heeft Talis een start gemaakt met Social Return. • Met twaalf bewonerscommissies zijn overeenkomsten gesloten zodat participatie door huurders op centraal beleid van Talis in 2012 mogelijk is. • Huurders kunnen maandelijks hun mening geven over een stelling via een internetpeiling.
Bepalen welke stageplaatsen en leer- en werkplekken er in 2011 zijn en hiervoor gaan werven en selecteren.		In totaal hebben 125 stagiaires via leefbaarheidsprojecten van Talis gewerkt. Bij Talis zelf zijn 5 stagiaires aan de slag geweest. In samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties zijn 23 leerwerkplekken gerealiseerd.
Vaststellen op welke wijken wij onze focus leggen en welke criteria we daarvoor hanteren.		Talis heeft prioriteitswijken aangewezen waarvoor wijkvisies opgesteld gaan worden. Deze wijkvisies worden na vaststelling van het vastgoedbeleid opgesteld. Dit is naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012.
Voor onze 'focuswijken' wijkplannen maken en over de uitvoering met stakeholders afspraken maken.		In 2011 zijn i.v.m. de herijking van het vastgoedbeleid door Talis geen wijkscans gehouden om te komen tot wijkvisies en uiteindelijk wijkplannen. Talis heeft wel actief geparticipeerd in wijkplannen van de gemeenten Nijmegen en Wijchen.
Met onze maatschappelijke partners in de wijken 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 Het Kruispunt (daklozenopvang), Buurtbemiddeling, Futsal Chabbab, preventieve schuldhulpverlening (gestopt) en BeestenBende (overgedragen).

 Geslaagd
 Loopt nog
 Ambitie bijgesteld
 Niet uitgevoerd.

2.3.2 Integrale wijkontwikkeling

Wijkaanpak Hatert, Nijmegen

Hatert is al in 2008 tot krachtwijk uitgeroepen door het Rijk. Talis is een van de drie woningcorporaties die de uitvoeringsovereenkomst Hatert heeft ondertekend. In vijf jaar tijd investeert Talis € 4,6 miljoen in de wijk. In 2009 is onder regie van de gemeente Nijmegen voor Hatert een wijkactieplan ontwikkeld waaraan alle betrokken partijen inclusief huurders intensief hebben meegewerkt. Het uiteindelijke resultaat en het proces zijn een voorbeeld voor de wijkactieprogramma's die Talis voor haar prioriteitswijken wil opstellen. De verantwoording van de projecten uitgevoerd onder regie van de gemeenten, vindt separaat plaats in de evaluaties van het wijkactieplan (WAP) Hatert. De gemeente Nijmegen en Rijksoverheid stellen periodiek voortgangsrapporten op van de resultaten.

In 2011 heeft een visitatiecommissie de resultaten en effecten van het WAP Hatert beoordeeld. Hierin staat onder andere: *'Zo kan er op het gebied van de arbeidsmarkt wat de commissie betreft breder gekeken worden om Nijmeegse werkgelegenheid naar de wijk te brengen. De commissie prijst de energie en effectiviteit van 'Hatert werkt' waar inmiddels al 110 mensen naar werk zijn geholpen. Wat de aanpak van jongerenoverlast betreft, doet de commissie de aanbeveling aan de gemeente om meer te sturen op een gecoördineerde aanpak. De commissie krijgt uit de veelheid aan activiteiten geen beeld van de verbinding tussen de verschillende projecten. Ook zouden problemen al eerder binnen gezinnen moeten worden aangepakt en moeten oplossingen niet alleen van professionals komen, maar meer vanuit burgers zelf. De commissie beveelt de gemeente hier een creatievere aanpak aan. Een andere aanbeveling van de commissie is te komen tot een analyse van de woningmarkt. De commissie heeft qua wonen vooral uit gesprekken met bewoners verder een positief en vitaal beeld gekregen van Hatert.*

De commissie is positief over het sociale netwerk. Door de wijkeaanpak is meer samenhang gekomen in aanpak van problemen. Ook hier beveelt de commissie aan dat de gemeente meer leidend zou moeten zijn, zodat nog betere resultaten gehaald kunnen worden.'

De financiële verantwoording van de gelden van de drie deelnemende corporaties, waaronder Talis, is in handen van woningcorporatie WoonGenoot. De financiering van het WAP Hatert staat sterk onder druk omdat de Vogelaarheffing – waaraan alle corporaties betalen voor de corporaties die in de wijken investeren – in 2012 wordt afgeschaft. In bijzondere gevallen kunnen corporaties in 2011 nog een aanvraag voor projectsteun indienen. Bijvoorbeeld als corporaties met het vooruitzicht op langer durende steun voor 1 januari 2011 met andere partijen meerjarige verplichtingen zijn aangegaan. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting beoordeelt dan of er in 2012 alsnog een afrondende subsidietoekenning (en dus een aanvullende heffing) moet plaatsvinden.

Woonservicegebieden

Bij integrale wijkontwikkeling hoort zorg voor de toekomst. Hoe ziet een wijk er over tien jaar uit en hoe over twintig jaar? Is er dan een school voor de baby's van nu, is er dan woonruimte voor de huidige vijfenvijftigplussers? Zo krijgt Wijchen op korte termijn te maken met een vergrijzingsgolf. Tegelijkertijd zien we daar een verschraving van het voorzieningenniveau, met name in de kleinere kernen rondom Wijchen. Talis heeft het initiatief genomen om de komende jaren drie woonservicegebieden in Wijchen te ontwikkelen in samenwerking met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen. In 2010 is gestart met de Klapstraat in Wijchen-Noord. In 2012 worden hier moderne zorgwoningen opgeleverd met de mogelijkheid om gebruik te maken van ontmoeten en als dit nodig is van zorg en diensten. Ook in Wijchen-Zuid is Talis actief bezig met de gemeente Wijchen en zorgaanbieder LuciVer om een woonservicegebied te realiseren. Begin 2011 is de intentieovereenkomst om samen te werken tussen deze drie partijen getekend. Daarna is een wenselijk programma voor wonen, zorg en welzijn geformuleerd.

In 2012 wordt de ruimtelijke haalbaarheid daarvan onderzocht. Naast nieuwbouw willen we ook samen met de gemeente Wijchen onderzoeken wat er mogelijk is om ook de bestaande voorraad veiliger te maken voor een ouder wordende bevolking middels goede voorlichting, domotica (elektronische bediening in huis/slimme woningen) etc.

In Nijmegen is Talis samen met de gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders actief in de woonservicegebieden Dukenburg, Nijmegen-West en de Waalsprong om hier samen een volledig pakket van wonen, welzijn en zorg aan te kunnen bieden. In de toekomst zullen de sociale wijkteams ook een nadrukkelijke rol gaan spelen in het wijkgericht werken en worden zij een belangrijke samenwerkingspartner voor Talis in de wijk.

2.3.3 Vitale coalities

Vanuit het besef dat goed functionerende wijken een gedeelde verantwoordelijkheid is, werken wij samen in (leefbaarheids)projecten met organisaties en ondernemers in de wijk, en met bewoners. Huurders zijn namelijk niet alleen onze klanten, maar ook onze partners in 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. Onderstaand voorbeeld illustreert onze visie op vitale coalities.

Buurtbemiddeling

In het voorjaar van 2008 heeft Talis het initiatief genomen een stedelijk project buurtbemiddeling te ontwikkelen in Nijmegen. Dit is een ketensamenwerking van Nijmeegse corporaties, gemeente, politie, NIM Maatschappelijk Werk en vrijwilligers. Een kleine werkgroep heeft het initiatief genomen en partijen in de rol van opdrachtgever bij elkaar gebracht. Op basis van een programma van eisen en een offertetraject hebben vier maatschappelijke instellingen de kans gekregen dit project als opdrachtnemer voor drie jaar betaald uit te voeren. NIM is op basis van hun goede prijs- en kwaliteitverhouding de opdrachtnemer en zorgt nu voor de facilitering van buurtbemiddeling. Een stuurgroep heeft het mandaat van de opdrachtgevende organisaties om de voortgang te bewaken van het project. Eind 2011 is de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd op basis van een evaluatie en verlengd met drie jaar.

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. Hiervoor heeft het NIM samen met een gespecialiseerde trainer een trainingsprogramma ontwikkeld. De dagelijkse coördinatie is in handen van een projectleider van het NIM. Zij werkt regionaal samen met andere projectleiders van buurtbemiddelingsprojecten. Het succes hangt natuurlijk ook af van de bereidheid van de verwijzers om conflictsituaties door te geven aan buurtbemiddeling.

Op basis van de rapportages en jaarverslagen zijn de resultaten van de vrijwillige buurtbemiddeling geëvalueerd in de stuurgroep. De leden van de stuurgroep zijn positief over deze resultaten. De belangrijkste resultaten van de afgelopen 2,5 jaar buurtbemiddeling:

- / In totaal 322 aanmeldingen (22% via Talis).
- / Het oplossingspercentage van de daadwerkelijke bemiddelingen is 58%.

- / Van deze bemiddelingsgesprekken is het slagingspercentage 78%.
- / Er zijn in totaal 23 vrijwilligers actief.
- / Er is een wachtlijst voor vrijwillige buurtbemiddelaars.

Acties buurtbemiddeling	maart 2009 – juni 2011
Opgelost via partijengesprek	46
Opgelost via partijen apart	11
Opgelost via intake projectleider	37
Niet opgelost	68
Verwijzing	24
Actie gestopt, klager weigert/ongeschikt	122
In de wacht	1
Nog actueel (uitkomst nog niet bekend, tellen niet mee)	13
Totaal	322

Er zijn 94 geslaagde bemiddelingen geweest, waarvan 46 via een bemiddelingsgesprek. Het oplossingspercentage van de daadwerkelijke bemiddelingen is 58%. Daarbij zijn dus de zaken die nog actueel zijn tijdens het schrijven van deze evaluatie (14 meldingen) en de verwezen en ongeschikte zaken niet meegenomen. In totaal zijn er 59 bemiddelingsgesprekken geweest. Van deze bemiddelingsgesprekken is het slagingspercentage 78%. Er zijn in 194 aanmeldingen bemiddelaars ingezet, meestal 2 bemiddelaars per aanmelding. Het komt regelmatig voor dat bemiddelaars worden ingezet, er met beide partijen een gesprek plaatsvindt, maar dat een partij (meestal de partij die niet heeft gemeld) geen verdere inzet van buurtbemiddeling wenst. Ook in deze situaties blijkt bij navraag dat er vaak toch een proces op gang is gebracht en de overlast verminderd is. In Nijmegen zijn 23 bemiddelaars actief en de afgelopen jaren ook actief geweest. In 2010 zijn er 148 maal bemiddelaars ingezet in 79 zaken.

Integrale Wijkaanpak Kolpingbuurt

Al ongeveer tien jaar is de buurt Kolping een aandachtsgebied. Dat betekent dat extra inspanningen worden verricht om bijvoorbeeld sociale omgeving, leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Bij de aanvang van die inspanningen waren de problemen van Kolping niet gering. Hoge werkloosheid, veel mensen met een bijstandsuitkering, soms illegale praktijken en dominantie van bepaalde families/gezinnen van oud-bewoners. Om (verder) afglijden te voorkomen is onder regie van de gemeente beleid ontwikkeld waarbij het doel is om Kolping vooruit te helpen.

Om deze omslag te bewerkstelligen zijn door Talis diverse instrumenten ingezet en zijn er op concrete punten vorderingen geboekt:

- / Als gevolg van het instrument selectieve woningtoewijzing – waarbij nieuwe bewoners moeten voldoen aan een inkomenseis en geen criminele antecedenten mogen hebben – is de sociale samenstelling van Kolping drastisch veranderd. Inmiddels wordt bijna 60% van de huurwoningen bezet door nieuwe bewoners. De dominantie van oud-bewoners is hiermee (deels) doorbroken.
- / Door een strikt handhavingsbeleid bij Werk & Inkomen is het aantal gezinnen met een bijstandsuitkering afgenomen van bijna 70 (in 2006) tot 25 (2011).
- / Door middel van verschillende maatregelen in de sfeer van openbare orde, fysieke aanpassingen e.d. is de veiligheid in de buurt (en vooral ook de perceptie daarvan bij bewoners) flink toegenomen.
- / Door intensieve gesprekken met bewoners is een discussie over normen en waarden nu bespreekbaar. Bijvoorbeeld een gesprek in verband met een Halt-toewijzing zou eerder niet gekund hebben, nu wel. Zo zijn ook andere zaken – zoals lidmaatschap van de bibliotheek, bezoek aan thema-bijeenkomst over opvoeding e.d. – nu vrij normaal, terwijl dat eerder niet zo was.

2.3.4 Projectbureau Leefbaarheid

Het Projectbureau Leefbaarheid binnen Talis ondersteunt sinds medio 2007 de afdeling Wonen bij het initiëren en uitvoeren van leefbaarheidsactiviteiten. Deze werkwijze is per 31 december 2011 gestopt. Door middel van programmamanagement gaat Talis op een andere wijze aan het werk met leefbaarheid in Nijmegen en Wijchen.

Productie projecten Leefbaarheid			
Jaren	Aantal projecten	Geslaagd aantal projecten	%
2007	31	17	55
2008	42	25	60
2009	56	46	82
2010	62	37	60
2011	72	52	72

Gemiddelden per jaar:	
Aantal projecten	50
Aantal geslaagde projecten	34
Aantal stijgingen van projecten	10
Gemiddeld slagingspercentage	68%

Het bureau heeft vitale coalities bijeengebracht en in 2011 gezamenlijk 72 projecten ontwikkeld en verwerkt. Van meerjarige, gemeenteoverstijgende programma's tot kleine uitvoerende activiteiten in samenwerking met bewonerscommissies. 52 projecten zijn met succes uitgevoerd, 6 liepen vertraging op en 14 zijn beëindigd (overzicht in § 2.3.6).

Het bureau werkt met de volgende uitgangspunten:

- / Bewoners zijn de deskundigen op het gebied van leefbaarheid, dus zijn zij leidend bij de ontwikkeling van activiteiten.
- / Leefbaarheid begint daarom met in contact komen en in gesprek gaan met bewoners om hun wensen, verwachtingen én oplossingen te inventariseren.
- / Leefbaarheid omvat naast de kwaliteit van de woning ook de kwaliteit van de woonomgeving, het sociale klimaat en de verzorgingssituatie.
- / Investeer op de plaatsen waar het nodig is. Medewerkers, partners en huurders geven dit aan; huurders onder andere door de leefbaarheidsscore van een wijk in onze klanttevredenheidsmetingen.
- / Ooit begon leefbaarheid met het aanpakken van overlast. 90% van de energie gaf Talis aan 10% van de huurders die niet mee wilden doen. Nu richt Talis zich vooral op huurders die wel mee willen doen. Daarmee genereren we veel energie in de wijk, die ook ten goede komt aan huurders die in het verleden niet mee konden of wilden doen. Ze krijgen nu ook steun van veelal vrijwillige wijkbewoners en Talis om toch deel te nemen.
- / Samen werken aan leefbaarheid wil ook zeggen: kennis delen met onze partners.

Woonoverlast en buurtbemiddeling

Woonoverlast heeft een enorme impact op het woongenot van mensen. Huurders geven aan vooral last te hebben van elkaar en de omgeving, zoals verkeer dat te hard rijdt, rommel op straat en vervuilde tuinen. Daarnaast zorgen burens voor geluidsoverlast en erger. Talis werkte in 2011 aan 623 dossiers van woonoverlast door buurtbewoners (zie § 2.3.6 voor een onderverdeling). Dat zijn 12 dossiers minder dan

in 2010. Niet alleen bewoners, ook medewerkers van Talis krijgen te maken met lastig gedrag van bewoners dat soms ernstig intimiderend en gewelddadig is. In 2011 is het aantal ernstige incidenten van sociale onrust in Nijmegen afgenomen. De belangrijkste oorzaak van deze afname is de intensieve aanpak van politie, gemeente, Tandem en Inter-lokaal. De betrokkenheid en samenwerking met woningcorporaties bij deze aanpak was niet optimaal. In 2010 hebben Talis en Portaal het initiatief genomen hierover met de gemeente Nijmegen in gesprek te gaan. In 2011 zijn betrokken partijen op strategisch en tactisch niveau overeengekomen de communicatie en samenwerking te verbeteren.

Op termijn streven we op stedelijk niveau de volgende taakverdeling na:

Buurtbemiddeling is gericht op eenvoudige conflicten (70%), woonoverlastbemiddeling wordt behandeld door corporaties (20%) en ernstige intimidatie en/of extreme woonoverlast valt onder gemeentelijke regie (10%). Door de inzet van getrainde vrijwilligers is bewonersparticipatie een doel geworden. Bewoners uit de stad lossen (met een steun in de rug) hun eigen problemen op.

Het project 'JOLO@school, jongeren lossen het op' is een goed voorbeeld van een kleinschalige aanpak. Leerlingen en docenten van vmbo Kandinsky en Helicon krijgen 'les' in conflictbemiddeling. Portaal, Woongenoot, gemeente Nijmegen en Talis hebben hiervoor met deze scholen in 2011 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor drie jaar. De scholen zullen de JOLO-methode vanaf 2013 opnemen in hun regulier onderwijsprogramma.

2.3.5 Stage- en leerwerkplekken

Talis betreft waar mogelijk de bewoners, kinderen en jongeren bij wijkprojecten en biedt studenten en leerlingen graag de mogelijkheid zich goed voor te bereiden op de arbeidsmarkt. Talis werkt met diverse onderwijsinstellingen samen en is gecertificeerd leerwerkbedrijf van het ROC. We zijn een groot voorstander van levensecht leren in de wijk en zien 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 2011 heeft Talis 125 stagiaires (31 vmbo, 78 ROC, 13 HAN en 3 universiteit) ingezet bij diverse wijkactiveringsprogramma's voor basisschoolleerlingen (N.E.C. BuurtBattle en Futsal Chabbab zaalvoetbalcompetitie). Net zo vaak en zeker zo succesvol zijn stagiaires betrokken geweest bij activiteiten voor en met senioren zoals in seniorencomplex de Muts in Wijchen en bij de Beweegtuin in Lindenholt.

In vergelijking met het vorig jaar zijn acht stageplekken minder aangeboden omdat diverse activiteiten door partners in 2012 niet zijn uitgevoerd.

Stageplaatsen en leerwerkplekken bij leefbaarheidsprojecten					
Project	Aantal stagiaires				Toelichting
	Vmbo	ROC	HAN	Universiteit	
Ontmoeting Jong en oud	0	12	2	0	ROC leerlingen in de wijk
Neerbosch-Oost V3	0	10	0	0	
Zwanenveld V2					
Futsal Chabbab V2 en V3	1	8	7		Zaalvoetbalproject Said
Beweegtuin V2	0	2	0		Stichting Koprol
Wij staan voor de Wijk	2*	35	4	3	*Havo
Wijchen-Zuid V1	0	1	0		Maaswaal College
Interne aannemerij Talis	18	0	0		Mondial
Schilder^sCOOL	0	10	0		Via afdeling vastgoed
Leerlingbouwplaatsen BORN	0	0	0		Geen aanbod wegens onvoldoende draagvlak bij partners
Schoonmaakactie in de wijk	10	0	0		Kandinsky-acties in de wijk uitgevoerd in 2e week januari 2012 voor rekening 2011.
Totaal stagiaires (125)	31	78	13	3	

V1: Talisvestiging in Wijchen, Europaplein

V2: Talisvestiging in Nijmegen, Brabantse Poort

V3: Talisvestiging in Nijmegen, Wezenlaan

Daarnaast heeft Talis nog vijf stagiaires begeleid op andere afdelingen dan de afdeling Wonen.

Talis werkt met de volgende onderwijsinstellingen samen aan leefbaarheidsprojecten:

- / ROC
- / HAN
- / Vmbo Kandinsky
- / Vmbo Helicon
- / Vmbo Maaswaal College
- / Schilder^sCOOL
- / Bouwopleiding regio Nijmegen (mbo)
- / Mondial college

2.3.6 Cijfers en tabellen wijken

Prioriteitswijken

De prioriteit in prioriteitswijken kan liggen op twee gebieden: beheermaatregelen of vastgoedstrategie. Een wijk kan tot beide categorieën horen, maar ook tot een van beide. In al die gevallen is het een wijk die van ons de stempel prioriteitswijk krijgt. Wijken die tot geen van beide categorieën behoren, krijgen geen extra aandacht als het gaat om investeringen en ontwikkelingen. Maar daar doen wij natuurlijk wel gewoon ons werk. Een wijk is een prioriteitswijk op het gebied van beheer indien er aan twee voorwaarden wordt voldaan: we hebben een substantieel aantal woningen in de wijk en er is sprake van een bovengemiddelde problematiek op het gebied van leefbaarheid.

Een wijk is een prioriteitswijk op het gebied van vastgoedstrategie als de wijk interessant is voor substantiële nieuwbouwwontwikkelingen vanuit het perspectief van onze huidige klanten, voor woningzoekenden binnen onze doelgroep of voor kwetsbare groepen die we willen faciliteren.

De prioriteitswijken beslaan zeven wijken, waarvan zes in Nijmegen en een in Wijchen. In deze wijken staan 17.450 woningen, waarvan 27% (4.749 woningen) van Talis is.

Wijk in Nijmegen	Aantal woningen	Woningen van Talis	%	Wijk in Wijchen	Aantal woningen	Woningen van Talis	%
Neerbosch Oost	3.380	536	16	Wijchen-Zuid	3.330	1.057	
Goffert (o.a Kolping)	1.030	406	39				32
Hatertse Hei	1.895	279	15				
Hatert	4.580	1.543	34				
Tolhuis	1.610	268	17				
Meijhorst	1.625	660	41				

Woonoverlast in 2011					
Aard van de zaak	Wijchen	Nijmegen	Totaal 2011	Totaal 2010	Totaal 2009
Geluidsoverlast	33	101	134	134	135
Huisdieren	14	32	46	45	29
Verdovende middelen	8	34	42	33	34
Vervuiling	20	50	70	43	53
Illegale bewoning	6	59	65	57	41
Psychische problemen	11	73	84	89	65
Overige zaken	75	107	182	230	155
Totaal 2011	167	456	623	-	-
<i>Totaal 2010</i>	<i>267</i>	<i>364</i>		<i>631</i>	-
<i>Totaal 2009</i>	<i>130</i>	<i>382</i>		<i>512</i>	<i>512</i>
<i>Verskil 2009-2010</i>	<i>+137</i>	<i>-18</i>		<i>+119</i>	
<i>Verskil 2010-2011</i>	<i>-100</i>	<i>+88</i>	<i>-12</i>		

Toelichting tabel woonoverlast:

In totaliteit is het aantal zaken betreffende woonoverlast in 2011 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2010. Wel is er een verschuiving van Wijchen naar Nijmegen in aantal zaken. De afname in Wijchen heeft te maken met een succesvol project in 2010, waardoor het aantal zaken in 2011 afgenomen is.

Wijchen

Afgelopen jaar is het aantal 'Overige zaken' weliswaar afgenomen, maar er is actief gestuurd op tuinonderhoud en illegale aanbouwen. Bij het behandelen van overlastcasussen is samengewerkt met Buurtbemiddeling Wijchen, Leijten en van Hoek (professioneel onderzoeksbureau) en Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD. Op wijkniveau is samengewerkt in twee 'Veiliger Wijk Teams' in Wijchen-Noord en -Zuid. In Noord is dit team al drie jaar operationeel. In Zuid is in 2011 een team opgericht. De coördinatie van het 'Veiliger Wijk Team' vindt plaats door de wijkcontactadviseur van de gemeente. Naast professionele handhavers werkt het team ook samen met vrijwilligers uit de leefbaarheidplatforms.

Nijmegen

Er wordt op steeds grotere schaal gewerkt in wijkteams. Hierdoor komen er ook meer zaken aan het licht en komen we meer achter de voordeur. Het wijkteam staat onder leiding van een wijkteamregisseur van de gemeente Nijmegen. Het Meldpunt Bijzondere Zorg, politie, NIM en woningcorporaties participeren in het wijkteam. Vanaf 2011 zijn de wijkteams officieel van naam veranderd in regieteams voor multiprobleemhuishoudens en ernstige overlast. Reden voor deze wijziging is dat inmiddels een start is gemaakt met een project om te komen tot sociale wijkteams conform het WMO-beleidsplan. Deze sociale wijkteams zullen het eerste aanspreekpunt worden voor WMO-gerelateerde zorg- en hulpvragen. Zij zullen de taken overnemen van de ondersteuningsteams in Lindenholt en Hatert en deels ook van het Centrum van Jeugd en Gezin (CJG). In de wijken van Lindenholt, Dukenburg, Hatert en Nijmegen-Noord zullen in 2012 pilots starten. Veel zal daarbij nog ontwikkeld moeten worden, onder andere hoe de (opschalings-)relatie moet worden met de regieteams.

Bij het behandelen van overlastcasussen is in Nijmegen ook samengewerkt met het SWON, Buurtbemiddeling Nijmegen (vrijwilligersorganisatie), Leijten en Van Hoek (professioneel onderzoeksbureau) en Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD.

Jeugd betrekken bij woonomgeving

Talis werkt samen met diverse basisscholen en kinderopvangcentra in Nijmegen en Wijchen om kinderen te betrekken bij de wijk. Zo biedt de Beweegtuin voor senioren in Leuvenbroek ook speelruimte voor de kinderen van de kinderopvang. Het project BeestenBende activeert kinderen en volwassenen niet alleen zwerfvuil op te ruimen, maar ook milieubewust om te gaan met de natuur. In totaal hebben 250 kinderen en 95 volwassen begeleiders meegedaan aan de BeestenBende in Wijchen.

Door de samenwerking met de stichting 'Wij staan voor de Wijk' creëert Talis jaarlijks projecten voor meer dan 1.160 kinderen (en 980 volwassenen plus 44 stagiaires). De projecten vinden plaats in wijken waar Talis veel woningbezit heeft. Talis heeft in het kader van haar beleid 'Winst voor de wijk' in 2008 samenwerking gezocht en gevonden met N.E.C. Het resultaat: de oprichting op 19 augustus 2008 van de stichting 'Wij staan voor de Wijk'. In de partnershipovereenkomst heeft Talis de doelstelling als volgt geformuleerd: Helpen bij het oplossen van lokaal en regionaal maatschappelijke vraagstukken, met het doel dat mensen prettig wonen en samenleven in dorpen en wijken in Nijmegen en omgeving. De partner wil creatief en zelfbewust ruimte zoeken en nemen om effectief die zaken te doen waar de samenleving om vraagt en waarmee die het meest mee gediend is. Samenwerken – zonder winst oogmerk – met mensen en organisaties door middel van sportactiviteiten onder het motto: 'Voor wat, hoort wat' om hiermee positieve gedragsbeïnvloeding, empowerment te realiseren.'

De betrokken partners (N.E.C., DAR, Breng, ROC, gemeente Nijmegen, Menzis en Talis) willen 'door middel van deze stichting de sociale cohesie in de samenleving van Nijmegen en de regio Nijmegen verbeteren door het initiëren, financieren, uitvoeren en/of organiseren van maatschappelijke Nijmeegse danwel regionale projecten en activiteiten op basis van behoeften en vragen vanuit de maatschappij.' De stichting 'Wij staan voor de Wijk' heeft in de afgelopen drie jaar een succesvol programma ontwikkeld van tientallen projecten. De meeste hiervan vinden plaats in de prioriteitswijken van Talis in Nijmegen en Wijchen. Dit programma behelst structurele projecten (N.E.C. BuurtBattle), aanjaagprojecten (Playing for Succes) en eenmalige ondersteunende projecten (Beweegtuin senioren Leuvenbroek). De uitstraling van de stichting is niet alleen regionaal, maar ook op landelijk- en soms op internationaal niveau.

Projecten in Nijmegen voor kinderen van basisschoolleeftijd	Aantal deelnemers
Futsal Chabbab in vijf wijken	155
Wij staan voor de Wijk	1.160
Beestenbende	250
Totaal aantal deelnemers	1.565

Talis maakt werk van werk

Talis wil ook vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid een bijdrage leveren en heeft om die reden afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen over werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Vanaf de zomer in 2011 zijn er verschillende afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen, 2Switch, Breed en aannemers die mensen in de bijstand of mensen met een beperking op weg naar werk moeten helpen. Op die manier hoopt Talis dat kwetsbare mensen hun maatschappelijke positie daadwerkelijk kunnen verbeteren.

Mensen perspectief bieden op een baan, dat is waar Talis zich voor in gaat zetten. Er zijn verschillende contracten gesloten waarbij die inzet is vastgelegd, ook door de partners waar Talis mee optrekt. Doel: meer dan vijftig mensen in drie jaar tijd met een afstand tot de arbeidsmarkt weer aan de slag krijgen. Talis en de gemeente Nijmegen werken sinds 2009 samen met 2Switch in het project 4YOU. 2Switch is een maatschappelijk ondernemer, die mensen weer aan het werk helpt. De afgelopen jaren hebben 36 mensen via dit project in Nijmegen gewerkt. Zij maakten de woonomgeving schoon en veilig, bijvoorbeeld door het plaatsen van schuttingen en sneeuwruimen.

Tweederde van de mensen in dit project zijn succesvol uitgestroomd naar een vervolgopleiding, stageplek of reguliere plek. Bij de nieuwe afspraken is vastgelegd dat huurders van Talis voorrang krijgen bij de instroom in de leerwerktrajecten. Om deze voorrangsregel mogelijk te maken, heeft Talis weer afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen. 2Switch kan nu ook als werkcorporatie de financiële middelen van de gemeente inzetten voor de begeleiding van Talis-huurders met een bijstandsuitkering. Een werkcorporatie is een organisatie die sociale en economische doelen verbindt en mensen vanuit een bijstandsuitkering naar passend werk begeleidt. Talis schakelt 2Switch in voor allerlei reguliere werkzaamheden in de woonomgeving en klein onderhoud in woningen. Het is de bedoeling dat de Talis-huurders in dit leer-werktraject zo veel mogelijk gaan werken in de wijken waar Talis woningen heeft. Op die manier leveren ze direct een bijdrage aan hun eigen wijk. Talis zoekt nog samenwerking met andere werkcorporaties om vooral vrouwen kansen te bieden.

Talis heeft ook een overeenkomst gesloten voor huurders die bij sociale werkvoorziening Breed in dienst zijn. Zij kunnen gaan werken bij werkzaamheden die aannemers voor Talis uitvoeren. Er zijn voorlopig twee leerwerktrajecten voor Talis-huurders opgezet. De mannen (of vrouwen) gaan de mutatiwoningen van Talis in orde maken voor de verhuur. Ook andere aannemers willen op deze manier met Talis aan de slag.

De contracten rond de leerwerktrajecten lopen drie jaar. In de tussentijd is Talis bezig met het ontwikkelen van *social return*: door sociale voorwaarden op te nemen in de inkoop- en aanbestedingstrajecten vraagt Talis aan leveranciers om een bijdrage te leveren aan het bieden van werkgelegenheid aan deze groep bewoners. Als tegenprestatie wil Talis langlopende afspraken maken met leveranciers die willen investeren in maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Door de nieuwe ketensamenwerkingen hoopt 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).

Project	Aantal leerwerkplekken			Opmerkingen
	V1	V2	V3	
Woonomgevingsploeg 2Switch	10	10	0	
Breed en Cuppens		1	1	
Social Return	1			Bedrijfswagenbeheer bij de interne aannemerij van Talis
Totaal aantal deelnemers (23)	11	11	1	

Belangrijkste resultaten klanttevredenheidsonderzoek t.a.v. leefbaarheid

Bewoners zijn in over het algemeen tevreden over de leefbaarheid van hun wijk. Hiervoor geven zij een 7,3. Op onderdelen zijn wel verbeterpunten mogelijk. Over de aanwezigheid van winkels, scholen, recreatiemogelijkheden en zorgvoorzieningen in de wijk zijn bewoners het meest tevreden. Deze aspecten worden ruim voldoende gewaardeerd. De aanwezigheid van voorzieningen voor jongeren beoordelen de bewoners daarentegen onvoldoende. Uit het onderdeel sociale samenhang blijkt dat overlast en veiligheid de grootste aandachtspunten met betrekking tot de woonomgeving zijn. Ruim de helft van de bewoners geeft aan dat zij overlast ervaren van directe burens. Ook zwerfvuil is een bron van ergernis voor bewoners. De betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt wordt als onvoldoende ervaren. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat bewoners in het algemeen zelf een positiever beeld van hun wijk hebben dan dat zij denken hoe anderen naar hun wijk kijken.

2.3.7 Kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten

In bijlage 2 beschrijven we uitgebreid wat Talis in 2011 aan kleinschalige activiteiten op het gebied van leefbaarheid heeft gedaan. Dit varieert van wijkbeheer en buurtbemiddeling tot sponsoring van een festival en bouwkundige maatregelen.

2.3.8 Sponsoring

Talis staat als sociale verhuurder actief in de Nijmeegse en Wijchense samenleving. Regelmatig ontvangen wij 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 sponsoringbeleid 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 onze missie. 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, en organisaties die discrimineren, politiek bezig zijn of nauw verbonden zijn aan een religie. Externe activiteiten waar medewerkers van Talis bij betrokken zijn, komen ook niet in aanmerking voor een sponsorbijdrage.

De belangrijkste sponsoractiviteiten en financiële bijdragen in 2011:

Wie/wat	Bedrag in €
Senior City Week	1.000,00
Festival der Kunsten	600,00
St. NVOB Cultuurfonds 2010	1.300,00
BTC posteractie slechtzienden	380,00
Architectuurcentrum Nijmegen sponsoring	2.975,00
100 jaar Volkshuisvesting tentoonstelling (Standvast)	3.200,00
Stichting Kans Plus	1.800,00
Mobiel Reklame ZZG	2.380,00
Soccer Battle	250,00
Wijkkrant Hatert	500,00
Kasteelfeesten Wijchen	1.999,20
St. 7 Heuvelenloop: deelname bedrijvenloop 2011	1.022,20
Partner Vierdaagsefeesten	476,00
Sportclub Woezik	148,75
Sport & Speldagen DVOL	350,00

3

Financieel

beleid en beheer

Om onze doelstellingen te bereiken en onze ambities waar te maken, is financiële continuïteit van groot belang. De financiële positie van Talis is gezond en robuust, maar heeft voortdurend onze intense aandacht. Immers, er komen in toenemende mate onzekerheden vanuit de omgeving op woningcorporaties af die invloed hebben op het financieel presteren. Voorbeelden daarvan zijn de betaalbaarheidheffing vanaf 2014 welke voortvloeit uit het regeerakkoord en de mogelijke gevolgen door de komende bezuinigingen door de Rijksoverheid.

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 wij hanteren is mede hierop gebaseerd. Onderdeel van dit sturingsmodel zijn de financiële kengetallen en rendementsnormen waar wij ons financieel presteren aan afmeten c.q. die leidend zijn in onze beleidskeuzes en besluitvormingsprocessen. In 2011 heeft de raad van toezicht het financieel sturingsmodel vastgesteld. De gekozen uitgangspunten in dit model worden hierna toegelicht.

3.1 Uitgangspunten

Om een gezonde balans te behouden hebben we binnen ons financieel sturingsmodel de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- / De operationele kasstromen zijn de komende vijf jaar positief.
- / Talis wil de verkregen A1-status van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting behouden.
- / De solvabiliteit op basis van de eigen balanswaardering bedraagt minimaal 20%.
- / De Loan to value (verhouding financiering en economische waarde van het onroerend goed) is maximaal 75%.
- / De Interest dekkingsratio (verhouding operationele kasstromen en de financieringslasten) is minimaal 1,4.
- / De internal rate of return (minimaal te behalen rendement op afzonderlijke vastgoedprojecten) bedraagt voor 2011 minimaal 3,12%.

Ook in 2011 wordt Talis in haar financiële mogelijkheden beperkt door de (aanhoudende) crisis op de woningmarkt en de maatregelen die de Rijksoverheid doorvoert ten laste van de corporatiesector. De verkoop van woningen uit het bestaande bezit blijft voor ons belangrijk om de volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren. De verkoopactiviteiten van Talis gedurende 2011 zijn belemmerd door de aanhoudende onzekerheid in het consumentenvertrouwen en ongetwijfeld ook in de beperkingen bij het verkrijgen van de benodigde financieringsgelden voor geïnteresseerde kopers van onze woningen.

3.2 Bedrijfsresultaat

Talis sluit het boekjaar 2011 af met een positief jaarresultaat van € 6,3 miljoen (2010: € 65,9 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. De uitkomsten van de bedrijfsresultaten over de jaren 2010 en 2011 verschillen aanzienlijk van elkaar. Het belangrijkste element hierbij betreft een aanpassing van de waardering van het woningbezit in 2010; de (voorgeschreven) discontovoet (het percentage waarmee de kasstromen contant worden gemaakt) is destijds verlaagd van 6% naar 5,25%. Deze verlaging veroorzaakte een substantiële toename van de waarde van het vastgoed en een vrijval van de voorziening onrendabele toppen. Het jaarresultaat over 2010 is daardoor incidenteel (positief) beïnvloed.

3.2.1 Jaarresultaat 2011 ten opzichte van de begroting 2011

In de vastgestelde begroting 2011 van Talis werd een positief jaarresultaat geraamd van € 2,4 miljoen. Het werkelijke positieve resultaat over 2011 bedraagt € 6,3 miljoen. Een verschil van circa € 3,9 miljoen positief. Zie de tabel op de volgende pagina.

Onderstaand analyseren we het verschil tussen het begrote en werkelijk gerealiseerde jaarresultaat over 2011.

Jaarresultaat		
Bedragen x € 1 miljoen	Voordeel	Nadeel
<p><i>/ Lager resultaat op woningverkoop</i></p> <p>Ondanks dat de begrote aantallen woningverkoop (excl. Koopgarant-woningen) zijn gerealiseerd in 2011 is het gerealiseerde resultaat achtergebleven op de begroting 2011 doordat de gerealiseerde gemiddelde verkoopprijs (€ 129.000) lager is uitgevallen dan vooraf aangenomen (€ 137.000).</p>		1,0
<p><i>/ Lagere negatieve waardeverandering nieuwbouw door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • de in 2011 genomen (des)investeringsbesluiten (o.a. Beuningssesteeg, Metterswane, Spoorstraat) • het verschuiven van investeringen naar 2012 van projecten die oorspronkelijk in 2011 waren voorzien. 	3,8	
<p><i>/ Hogere personeelskosten</i></p> <p>Per saldo is extra inzet gepleegd voor de herinrichting van de organisatie, het interne kwaliteitverbeterproject en het huurincasso-proces. Dit ondanks de gerealiseerde lagere vaste bezetting en dito personeelskosten van de werkorganisatie.</p>		1,1
<p><i>/ Lagere onderhoudskosten door (per saldo):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • positieve aanbestedingsresultaten en de tijdelijke 6%-btw regeling • het verschuiven van planmatig onderhoudsprojecten naar 2012 (o.a. Jadestraat en Zwanenveld) • hogere uitgaven voor dagelijks onderhoud (in het bijzonder keuken- en doucherenovaties) en een hoger aantal mutaties dan oorspronkelijk begroot (ca. 7% hoger) 	1,1	
<p><i>/ Lagere kosten leefbaarheid (sociale innovatie)</i></p> <p>Eenzijds is ongeveer 80% van het begrote bedrag aan sociale innovatie besteed in 2011. Anderzijds is een niet-begroet bedrag voor bijzondere projectsteun toegekend (inzake wijkactieplan Hatert).</p>	1,0	
<p><i>/ Hogere financieringskosten</i></p> <p>Met name door een verschuiving in tijd van investeringsprojecten is er in 2011 minder rente toegerekend aan investeringsprojecten dan oorspronkelijk begroot.</p>		0,7
<p><i>/ Lagere vennootschapsbelasting</i></p> <p>Omdat gebruik wordt gemaakt van de ANBIstatus is over de periode 2008 tot en met 2011 vooralsnog geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De gevormde belastinglatenties tot en met 2011 komen hiermee te vervallen.</p>	11,1	
<p><i>/ Hogere bedrijfskosten</i></p> <p>De hogere bedrijfskosten zijn voornamelijk het gevolg van de afboeking van vorderingen uit voorgaande jaren in het kader van servicekosten en nagekomen kosten van verkochte objecten.</p>		1,3
Hogere afwaardering in de actuele waarde (bedrijfswaarde) van het bestaand bezit.		7,7
Diverse overige verschillen per saldo		1,3
Totaal	17,0	13,1
Per saldo voordelig	3,9	

Het jaarresultaat wordt enerzijds bepaald door gerealiseerde kasstromen en anderzijds door mutaties in de balanswaarderingen:

Bedragen x € 1.000	Begroting	Begroting
Overschot operationele kasstromen	16.642	18.419
Opbrengst uit woningverkoop	15.738	18.174
Mutaties in de (balans)waarderingen	-13.617	-34.223
Resultaat per saldo	18.763	2.370

3.2.2 Financieel meerjarenbeeld

In december 2011 is de begroting voor 2012 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2013 tot en met 2021. Bij het samenstellen van deze begroting hebben we de hiervoor genoemde uitgangspunten uit ons financieel beleid gehanteerd. Verder is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting. In het bijzonder is er met ingang van 2014 rekening gehouden met de betaalbaarheidheffing zoals opgenomen in het regeerakkoord. Deze bedraagt voor Talis naar verwachting circa € 3,9 miljoen per jaar.

Daarnaast is er 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 2021 is. We onderkennen:

- / Commerciële financiering: de Tijdelijke Regeling van de Europese Commissie inzake de Diensten van Algemeen Economische Belang (DAEB) voor toegelaten instellingen is van toepassing sedert 1 januari 2011. De regeling bepaalt dat corporaties de financiering van hun investeringsvoornemens voor activiteiten zonder staatssteun moeten aanpassen. Financiering van gemengde projecten wordt hierdoor een stuk moeilijker, mede onder invloed van de aanhoudende terughoudendheid van financiële instellingen aangaande de financiering van commerciële activiteiten in het algemeen en vastgoed in het bijzonder. De precieze uitwerking van de scheiding DAEB- en niet-DAEB-activiteiten is nog niet bekend. De gevolgen van deze regeling voor onze bedrijfsvoering zullen we in 2012 ter hand nemen, wanneer meer bekend is over de voorwaarden waaronder de beoogde scheiding kan plaatsvinden.
- / Renteontwikkelingen: ondanks de aanhoudende, relatief lage rentestanden blijft de verwachting dat op termijn een stijging zal plaatsvinden. De aansluiting tussen enerzijds de renteontwikkeling en anderzijds de inflatie is risicovol temeer daar de huuropbrengsten gebaseerd zijn op het volgen van de inflatieparameter.

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 ons financieel beleid te blijven voldoen. Dit blijven we ook in 2012 doen 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. In 2011 is besloten hier een budget voor toe te kennen van € 940.000.

Voor 2012 zijn 104 verkoopwoningen ingerekend, gevolgd door 125 te verkopen woningen in 2013. In de periode daarna, tot en met 2021, verwachten we jaarlijks een afnemend aantal woningen te verkopen tot uiteindelijk een niveau van 72 woningen in 2021. Naast deze aantallen is uit voorzichtigheidsoverwegingen met een lagere netto verkoopopbrengst per woning gerekend dan in de (meerjaren)begroting 2011. Bedroeg dit in 2011 nog circa € 129.000, voor 2012 is gerekend met een gemiddelde netto verkoopopbrengst van € 117.000 per woning.

Strategisch vastgoedbeleid

De verkregen opbrengsten uit onze verkoopactiviteiten worden vervolgens ingezet voor het in stand houden en verder uitbouwen van een gekwalificeerd woningbestand naar de eisen vanuit ons strategisch vastgoedbeleid. De actualisatie van het strategisch voorraadbeleid is in 2011 gestart. Alhoewel de definitieve financiële doorrekening in 2012 zal plaatsvinden, zijn in de begroting de majeure en voorzienbare projecten opgenomen. Zo is er voor de revitalisering van circa 2.000 woningen na 2012 een jaarlijks bedrag van € 1,5 miljoen gereserveerd en voor een aantal specifieke complexen worden groot-onderhoudswerkzaamheden ingerekend (in 2012: ca. € 19 miljoen) teneinde de levensduur met minimaal 10 c.q. 25 jaar te verlengen.

Nieuwbouw

De investeringen die plaats zullen vinden voor de toevoeging van nieuwe woningen zijn voor 2012 geraamd op € 75,8 miljoen. De jaren daarna nemen de verwachte investeringen af tot € 49,3 miljoen in 2013, € 49,3 miljoen in 2014 en € 23,4 miljoen in 2015. Vanaf 2016 is een bedrag ingerekend van gemiddeld € 8,4 miljoen per jaar.

Parameters

Bij onze meerjarenprognoses gaan we voor onderhoudslasten uit van een inflatie van 1,5% tot en met 2015 en daarna 3%. De ingerekende lastenstijging voor bedrijfsvoeringkosten bedraagt voor 2012 1,67%, voor 2013 1,83% en vanaf 2014 is doorgerekend met 2% jaarlijkse stijging. Deze zelfde parameters gebruiken we voor het doorrekenen van het inflatievolgend huurbeleid.

Uitkomsten doorrekening						
Bedragen x € 1.000	Realisatie	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jaarresultaat	6.265	23.821	42.774	23.159	22.213	30.845
Eigen vermogen	274.061	297.882	340.656	363.815	386.028	416.873
Solvabiliteit	39%	39%	40%	40%	41%	41%
Loan to value	54%	54%	53%	53%	52%	50%
Interest dekkingsratio	2,1	2,56	2,14	1,77	1,65	1,72
Operationele kasstroom	16.642	20.226	19.120	14.142	13.692	15.544
Operationele kasstromen WSW*		7.904	7.888	1.993	1.059	2.794

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

Op grond van de uitkomsten van onze doorrekeningen blijkt dat:

- / De financiële kengetallen en rendementsnormen in de komende jaren ruimschoots voldoen aan de criteria die we hebben geformuleerd en vastgesteld in ons financieel sturingsmodel;
- / De operationele kasstromen de komende vijf jaren positief zullen 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;
- / De Interest dekkingsratio de komende jaren afneemt door een structurele toename van de financieringslast in verband met de grote omvang van investeringen in de komende jaren en de daarmee samenhangende toename van het vreemd vermogen.

3.2.3 Duurzaam Businessmodel

In 2011 hebben wij een doorrekening gemaakt van ons financieel toekomstperspectief met behulp van het Duurzaam Businessmodel dat in samenwerking met AEDS is ontwikkeld door Ortec Finance. Dit rekenmodel geeft voor veel verschillende scenario's een doorkijk over een periode van 50 jaar. Het model beoogt niet een exacte weergave te genereren in euro's, maar geeft wel inzicht in trends en ontwikkelingen die zich voor kunnen doen en de richting waarin de financiële positie zich dan ontwikkelt.

De uitkomsten van deze 'stress-test' zijn in september 2011 gedeeld met de raad van toezicht. De conclusie die hieruit naar voren is gekomen, geeft aan dat de rentestand en de ontwikkeling daarvan in de loop van de jaren het belangrijkste risico vormen voor de (positieve) ontwikkeling van de financiële positie van Talis. Uitgaand van diverse scenario's met renteontwikkelingen en tegenvallende verkopen zijn ook de risico beperkende maatregelen, de zgn. sturingsknoppen, de revue gepasseerd. Achtereenvolgens zijn de volgende sturingsknoppen benoemd (in willekeurige volgorde):

- / Reduceren van beheerkosten
- / Reduceren van onderhoudskosten
- / Reduceren van leefbaarheiduitgaven
- / Reduceren van investeringsuitgaven nieuwbouwprojecten
- / Bijstellen van ambities (zowel in omvang als in tijd)
- / Verhogen verkoopdoelstelling

De overall conclusie uit de 'stress-test' is dat de financiële positie en de toekomstige ontwikkeling daarvan zodanig robuust is dat Talis zelf aan het stuur staat en kan bepalen aan welke sturingsknoppen in voorkomende situaties gedraaid kan worden.

3.3 Treasury

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

3.3.1 Treasurycommissie

Binnen Talis is een treasurywerkgroep en een treasurycommissie actief. De treasurywerkgroep bereidt de voorstellen voor en voert de besluiten van de treasurycommissie uit. Zowel de treasurywerkgroep als de treasurycommissie worden ondersteund door een externe adviseur. In het treasurystatuut, dat door de raad van toezicht is vastgesteld, zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd.

3.3.2 Treasuryjaarplan

Alle treasuryactiviteiten zijn gebaseerd op het door de raad van toezicht vastgestelde treasuryjaarplan.

In 2011 is de lening van € 25,5 miljoen gestort die in 2010 was afgesloten. Verder zijn in 2011 voor de financiering van investeringen en de herfinanciering van aflopende leningen een tweetal nieuwe leningen aangetrokken voor een totale hoofdsom van € 17 miljoen. De gemiddelde looptijd voor deze leningen bedraagt circa 25 jaar tegen een gemiddeld aanvangsrendement van 3,93%.

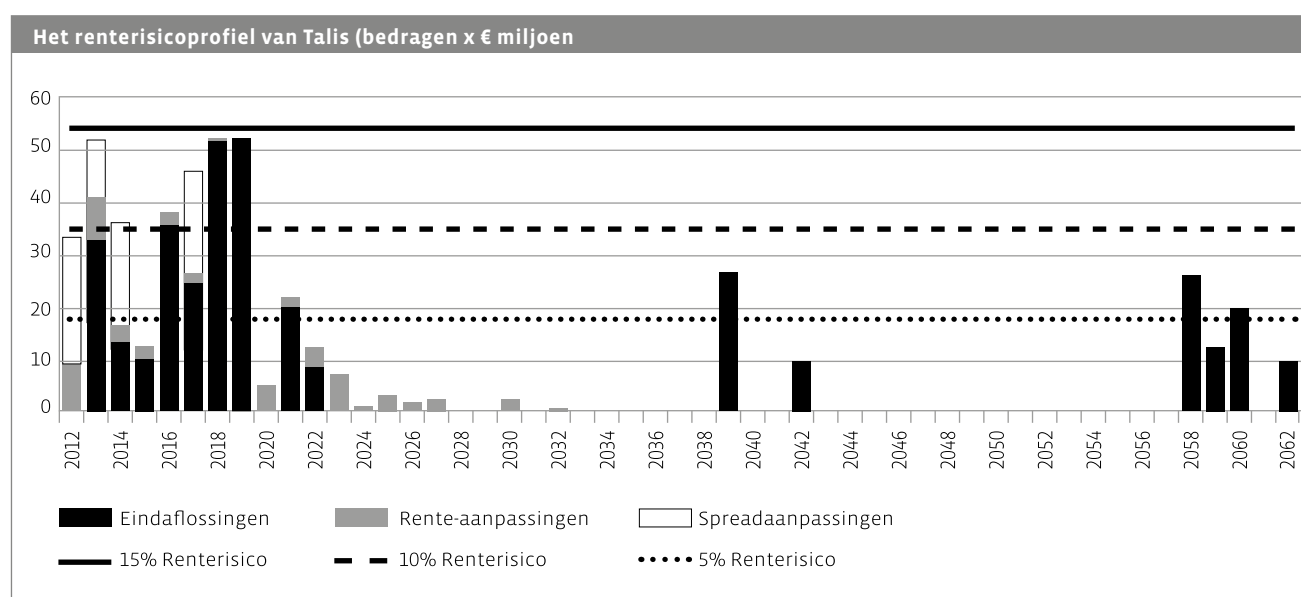
Gedurende 2011 hebben er vier renteherzieningen plaatsgevonden voor een totaalbedrag van € 4,2

miljoen. Het gemiddelde rentepercentage over deze leningen daalde naar 2,83%. De gewogen gemiddelde rentevoet voor de totale leningenportefeuille is eind 2011 4,21% tegen 4,42% in 2010. De omvang van leningportefeuille is in 2011 toegenomen met € 1,6 miljoen, van € 360,2 naar € 361,8 miljoen.

Daarnaast beschikten wij ook in 2011 over een kredietfaciliteit van € 22,8 miljoen. Hier hebben wij echter beperkt gebruik van hoeven te maken.

3.3.3 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.



Het renterisicoprofiel van Talis laat een redelijke spreiding zien, wat betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn om nieuwe leningen aan te trekken met renteaanpassingen of eindaflossingen. Alleen de jaren 2017, 2018 en 2019 hebben een relatief hoog risico, maar nog binnen de norm. Het risico in 2018 wordt deels veroorzaakt door de ongeborgde lening van Hessenberg. Ondanks dat deze niet door het WSW wordt geborgd, dient deze toch opgenomen te worden in het WSW-renterisico. Het variabele renterisico van de roll-over leningen zijn allen ingedekt middels renteswaps.

De renterisico's in het WSW-renterisicoprofiel zijn geconcentreerd in de komende acht jaar, maar worden sterk beïnvloed door 'spreadaanpassingen' in de afgesloten basisrenteleningen.

3.3.4 Derivatentrisico

Naar aanleiding van de rentedaling heeft het WSW in december 2011 een berekening gemaakt van de mogelijke dekkingsverplichting (margin calls) voor onze derivatenpositie (swap-contracten). Bij de rentestand van 14 december 2011 (10y swap 14 december: 2,53%) bedraagt de marktwaarde van deze swaps € 13,7 miljoen negatief. De bijbehorende negatieve waarde van de Rabo en BNG swaps waar een mogelijke dekkingsverplichting op zit bedraagt € 223.000. Bij een rentedaling van 100 basispunten ten opzichte van de rentestand van 14 december 2011 bedraagt de marktwaarde € 19,0 miljoen negatief en de mogelijke dekkingsverplichting € 313.000. Bij een rentedaling van 200 basispunten zal de

dekkingverplichting ruim € 400.000 bedragen. De conclusie is dat, indien een beroep wordt gedaan op de dekkingsverplichting, de storting voor Talis als beperkt kan worden aangemerkt en er al zeker geen liquiditeitsrisico wordt gelopen. Een eventuele storting houdt overigens in dat het geld wordt gedeponeerd bij de bank totdat de rente weer gaat stijgen.

3.4 Rendement op investeringen

Talis streeft al jaren naar een eenduidig en transparant besluitvormingsproces voor investeringen in nieuwbouw. Hiertoe hebben wij een model ontwikkeld conform de IPD/Aedex-standaard om te toetsen of een investering voldoet aan de rendementeisen van tien jaar IRS (Interest Rate Swap) plus een risico-opslag. Deze eis bepaalt de maximale investeringsruimte en kijkt zowel naar het direct rendement (kasstroom) als het indirect rendement (waardegroei).

Met ingang van 2010 is ter ondersteuning aan het besluitvormingsproces nog een stap toegevoegd. Deze stap bepaalt of de betreffende investering, afhankelijk van de ingeschatte marktrisico-opslag, voldoet aan de vereiste Internal Rate of Return bij vijftig jaar exploitatie.

Daarnaast bepalen we wat de invloed is van de voorgenomen investering op de operationele kasstromen volgens het model van het WSW. Immers, financiering is een belangrijke randvoorwaarde. Om de draagkracht van een voorgenomen investering binnen de organisatie te vergroten, stelt Talis voor ieder project een werkgroep in, die het management adviseert over het project. De werkgroep bestaat uit de disciplines vastgoed, wonen, strategie & beleid, en control.

3.5 Benchmark

Aedex Vastgoedindex

Wederom heeft Talis deelgenomen aan de Aedex Vastgoedindex. Deze index vergelijkt de financiële resultaten van (aangesloten) woningcorporaties. Dit jaar hebben 46 corporaties deelgenomen aan deze benchmark. De index bevat ruim elfduizend objecten met totaal 640.000 verhuureenheden, 1.133 bedrijfs-onroerendgoed objecten en circa 900 maatschappelijk onroerendgoed gebouwen. In 2011 is de index over het meetjaar 2010 gepubliceerd.

Aedex vastgoedindex				
	2010		2009	
	Talis	Benchmark	Talis	Benchmark
Direct rendement	2,6%	2,8%	2,2%	2,6%
Indirect rendement (waardegroei)	2,3%	-0,9%	-6,5%	-4,3%
Totaal rendement	4,9%	1,8%	-4,5%	-1,9%

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 2009 en heeft zich relatief positiever ontwikkeld dan de benchmark. Het indirect rendement richt zich op de waardemutatie van het vastgoed gedurende het jaar. Daar waar de benchmark een afname in de waardering van het vastgoed laat zien, scoort het woningbezit van Talis daarentegen een positief

resultaat. Mede hierdoor scoort Talis over 2010 op totaalniveau uitzonderlijk beter dan de benchmark, daar waar in 2009 dit nog andersom is geconstateerd.

De gegevens over 2011 zijn nog niet beschikbaar. De ambitie van Talis is om het direct rendement minimaal op de benchmark te krijgen. Ondanks de verbetering ten opzichte van 2009 is dit in 2010 nog niet gerealiseerd.

Woonbench

Talis heeft ook in 2011 meegedaan aan de Woonbench. Het meetjaar betrof 2010 waarin veertien corporaties hebben geparticipeerd in deze benchmark. De Woonbench geeft inzicht in de financiële en operationele prestaties van Talis ten opzichte van het gemiddelde van alle deelnemers. De Woonbench is met ingang van 2010 vernieuwd en bestaat momenteel uit acht indicatoren die betrekking hebben op een bepaald thema. De uitkomsten over 2010 zien er als volgt uit:

Thema	Talis	Benchmark	Score Talis tov Benchmark
Rendement EV (balanswaarde)	4,3	1,4	Positief
Rendement EV (marktwaarde)	0,1	-2,3	Positief
Efficiency Ratio (kosten/opbrengsten)	49,7	51,4	Positief
Intrest Coverage Ratio	2,6	2,0	Positief
Debt Service Coverage Ratio (2% aflossing)	2,2	1,5	Positief
Loan to Value (balanswaarde)	52,0	61,5	Positief
Loan to Value (marktwaarde)	24,5	30,9	Positief
Financiering/Investeringsratio	0,1	0,5	Positief

Talis scoort op alle acht meetvelden positief ten opzichte van het gemiddelde van alle deelnemers. Het is de ambitie van Talis om deze score ook in de komende jaren te realiseren. De gegevens over 2011 zullen naar verwachting medio 2012 worden gepubliceerd.

3.6 Verbindingen

Talis wil activiteiten zoveel mogelijk binnen de toegelaten instelling laten plaatsvinden. Alleen als de situatie in de samenwerking met derden dit vereist, brengen we de activiteit onder bij een andere rechtspersoon. Voor een gedetailleerd overzicht van de verbindingen van Talis verwijzen we naar bijlage 1, *Verbindingen*.

3.7 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

In mei 2011 heeft het management zich gebogen over de op dat moment ingeschatte strategische risico's. Per strategisch risico is vastgelegd wat daarvan de gevolgen kunnen zijn in de toekomst en welke maatregelen genomen kunnen worden om de mogelijke gevolgen te beperken of te voorkomen.

De volgende negen strategische risico's zijn door het management onderkend en worden periodiek gemonitord.

- 1 *De kosteninflatie is hoger dan de jaarlijkse huurverhoging.*
Gevolg: Als er niet wordt ingegrepen kunnen de lasten niet meer gedragen worden.
Maatregel: Kostenreductie van algemene beheers- en onderhoudskosten en aanpassen huur-harmonisatiebeleid.
- 2 *De geprognosticeerde opbrengsten uit woningverkoop worden niet gehaald.*
Gevolg: De kasstroompositie loopt terug waardoor de borging van het WSW in gevaar kan komen.
Maatregel: De verkoopvijver wordt uitgebreid en er volgen verkoopbevorderende maatregelen.
- 3 *Het WSW is niet meer bereid borging te verstrekken voor financiering van DAEB-activiteiten.*
Gevolg: Het WSW en CFV stellen het maken van een saneringsplan verplicht.
Maatregel: Continu volgen en monitoren van kasstromen, volgens de methodiek van het WSW.
- 4 *Het bouwprogramma in de Waalsprong gaat (deels) niet door en/of het sociale huurprogramma wordt verkleind.*
Gevolg: Onvoldoende verversing waardoor veroudering van de portefeuille en onvoldoende bijdrage aan strategie Wonen en Zorg ontstaat.
Maatregel: Bewaken van het rendement/haalbaarheid en de kwalitatief goede programmering van de Waalsprong.
- 5 *Samenwerking met kernpartners (zorg en welzijn) komt niet op gang.*
Gevolg: Huurder krijgt niet de gewenste combinatie Wonen en Zorg.
Maatregel: Verbetering van de aansluiting van vraag en aanbod door allerlei maatregelen.
- 6 *De kwaliteit van de organisatie is ontoereikend.*
Gevolg: Strategische doelen worden niet gerealiseerd en er ontstaat ontevredenheid bij huurders en stakeholders.
Maatregel: Focus aanbrengen, continu monitoren en strak sturen op doelen.
- 7 *De informatievoorziening is niet betrouwbaar (juist, volledig, tijdig).*
Gevolg: Verkeerde inzichten en daardoor foutieve beslissingen.
Maatregel: Continu monitoren van de kwaliteit van de processen en informatiebehoeften afstemmen.
- 8 *De rente op herfinanciering stijgt ver uit boven de rekenrente in de meerjarenprognose.*
Gevolg: Negatief effect op de operationele kasstromen.
Maatregel: Bij opbouw van de leningenportefeuille rekening houden met de renteherzieningsperiode.
- 9 *De economische en politieke situatie heeft zodanige invloed op de organisatie dat andere en meer activiteiten worden verwacht.*
Gevolg: Wijziging van activiteiten door externe factoren.
Maatregel: Actief volgen en inspelen op economische en politiek ontwikkelingen.

De strategische risico's worden eenmaal per jaar geactualiseerd. Elk trimester vindt er een evaluatie plaats van de operationele risico's waarbij opnieuw de risico's, de gevolgen en genomen maatregelen tegen het licht worden gehouden. Op dat moment vindt zo nodig bijsturing plaats. De risico's zijn vastgelegd in NARIS, het softwareprogramma van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement (NAR). Met behulp van dit programma is het mogelijk allerlei rapportages te genereren, waaronder een simulatie van de risico's en maatregelen over een bepaalde periode.

Operationele risico's

Op het gebied van treasury onderkennen wij risico's ten aanzien van:

- / financierbaarheid;
- / rente;
- / liquiditeiten;
- / beleggingen.

Het beleid van Talis is er opgericht om projecten te realiseren die voldoen aan de eisen van het WSW zodat we altijd een beroep kunnen doen op de borging van onze geldleningen door het WSW. Tot op heden zijn hieruit geen belemmeringen ervaren en ook, op grond van ons financiële meerjarenperspectief, blijven wij ten opzichte van de normen die het WSW bepaalt ruim positief scoren.

De renterisico's dienen onder de 15%-norm in enig jaar te blijven; Talis voldoet hieraan (zie ook § 3.3.2).

Bij de liquiditeitsrisico's gaat het om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van geldleningen beschikken wij over een kredietfaciliteit van ruim € 22 miljoen. Deze hebben wij in 2011 beperkt benut.

De omvang van de beleggingsportefeuille is zeer beperkt, zodat daaromtrent vanuit risico-overwegingen geen bijzondere maatregelen gelden. Overtollige middelen worden belegd bij onze huisbankier. Derivaten worden, conform de bepalingen van het treasury-statuut, alleen ingezet als er sprake is van een risicodekkende (looptijd, rente of marktrisico) werking.

Exploitatierisico's

De belangrijkste exploitatierisico's zijn:

- / verhuurrisico;
- / verkooprisico.

Het verhuurrisico betreft het risico dat leegstand ontstaat door onverhuurbaarheid. Zowel in de maand- als managementrapportages wordt over de ontwikkeling van de leegstand gerapporteerd zodat, indien nodig, tijdig maatregelen genomen kunnen worden.

De realisatie van de investeringen is mede afhankelijk van de verkoop van een deel van het bezit. Daarom heeft Talis in 2010 de verkoopvijver fors uitgebreid. In 2011 zijn de verkochte aantallen nagenoeg gerealiseerd conform verwachting. Daarentegen zijn de prijsniveaus gedurende 2011 onder druk komen te staan zodat niet de verwachte opbrengst is gerealiseerd. Het verwachte verkoopprijsniveau is vervolgens in het meerjarenperspectief vanaf 2012 naar beneden toe bijgesteld.

Informatievoorzieningsrisico's

De kwaliteit van de informatievoorziening hangt voor een belangrijk deel af van de informatie- en communicatietechnologie en de wijze waarop gebruikers hiermee werken. Talis heeft in 2010 een plan van aanpak opgesteld ter verbetering van de werking van het ICT-systeem en het kwalitatieve gebruik daarvan. Op een (beperkt) aantal onderdelen is dit plan van aanpak in 2011 ter hand genomen. Voorzien wordt om hier in 2012 een nadrukkelijke voortgang mee te realiseren.

Project(investerings)risico's

Talis kent een omvangrijke nieuwbouwportefeuille. Voor de komende vijf jaren verwachten we een investeringsomvang van ruim € 250 miljoen. Om de hiermee gepaard gaande projectrisico's te beheersen is in 2011 een investeringsstatuut opgesteld en vastgesteld. In dit statuut is opgenomen:

- / Welke doelstellingen met het statuut worden beoogd.
- / Hoe de goedkeuring en wijziging van het statuut is geregeld.
- / Welke specifieke opdracht er voor de accountant uit voortvloeit.
- / Hoe de organisatie van de investeringsfunctie is geregeld.
- / Hoe de besluitvorming rondom de investeringsactiviteiten dient plaats te vinden en aan de hand waarvan al dan niet tot besluitvorming wordt overgegaan.
- / Hoe de verantwoording over het investeringsproces plaatsvindt.
- / Een aantal specifieke risicorichtlijnen in relatie tot investeringsprojecten.

3.7.1 Planning- en controlcyclus

Evenals voorgaande jaren kent Talis ook in 2011 twee vormen van interne rapportage: de maandrapportage en de managementrapportage. De maandrapportage bevat een groot aantal kengetallen waarmee we de operationele bedrijfsvoering kunnen volgen. In de managementrapportages, die we drie keer per jaar opstellen, rapporteren we 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.

3.7.2 Interne controle en administratieve organisatie

De opgave is gelegen in het continu verbeteren van (werk)processen, mensen en middelen. In de nieuwe organisatie (lees meer hierover in hoofdstuk 5) valt het team control als staforgaan direct onder de bestuurder. In 2012 start het team met gestructureerde auditing van processen en middelen. Er zal met name aandacht zijn voor het verder in control houden van de discipline projectontwikkeling, de mogelijke uitvoering van de scheiding DAEB-/niet-DAEB-activiteiten en het risicomanagement.

3.8 Wet- en regelgeving

Europa en staatsteun: toewijzing

Begin 2011 heeft Talis haar gedragslijn naar aanleiding van de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' bepaald: wij beschouwen de regeling als gegeven en implementeren de inkomensvoets en registratie in de meest beperkte en eenvoudige vorm. Het uitgangspunt daarbij is dat in 2011 niet direct is gestuurd op de 90%-norm, maar wel vinger aan de pols is gehouden. Maandelijks is gemonitord hoe de toewijzing van woningen met een huurprijs onder € 652,52 plaatsvindt.

Op basis van het verwacht aantal woningmutaties ging Talis er van uit dat in 2011 ongeveer tachtig woningen met een huurprijs tot € 652,52 kon worden verhuurd aan de middengroep (huishoudens met een inkomen tussen ongeveer € 33.000 en € 42.000). Uit de periodieke monitoring is gebleken dat dit aantal in juli al was bereikt. Omdat aan niet naleven van de norm sancties zijn verbonden en Talis niet het risico wil lopen dat deze een negatieve invloed hebben op de investeringen die in nieuwbouw voor onze doelgroepen kan worden gedaan, heeft Talis haar gedragslijn bijgesteld. Concreet betekent dit dat vanaf augustus woningen met een huurprijs tot € 652,52 alleen nog zijn toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 33.614. Alle samenwerkingspartners en bewonerscommissies van Talis hebben hierover een brief ontvangen.

In het derde trimester van 2011 is het beleid rondom toewijzing van woningen op basis van inkomen definitief vastgesteld. De beleidskaders voor 2012 zijn het omgekeerde van het beleid zoals in eerste instantie voor 2011 bepaald. Dat wil zeggen dat we in 2012 blijven toewijzen op basis van inkomenseisen om aan de 90% norm te kunnen voldoen. Om onze strategie wonen en zorg te realiseren wordt de 10% 'vrije ruimte' specifiek ingezet voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Ten behoeve van de toewijzing binnen de 10% wordt een overzicht opgesteld van complexen (inclusief nieuwbouwcomplexen die in 2012 worden opgeleverd en herstructureringscomplexen) waarbij van de inkomenseis van maximaal € 33.614 mag worden afgeweken. Dit overzicht wordt verspreid onder de verhuurconsulenten. Als in de loop van 2012 blijkt dat de 10% niet gevuld wordt, dan kan de inkomenseis minder stringent worden toegepast en wordt het beleid daar op dat moment op aangepast. In 2011 is Talis binnen de vastgestelde normen gebleven.

Europa en staatsteun: financiering

In de Herzieningswet zullen eisen aan de financiering van vastgoed worden gesteld. Nieuw commercieel (bedrijf)onroerend goed en huurwoningen boven de € 652,52 (prijspeil 2011), de zogenaamde niet-DAEB-activiteiten, kunnen niet meer worden gefinancierd met borging van het WSW. Dit onroerend goed zal commercieel moeten worden gefinancierd. De wijze waarop dit in de toekomst zal plaatsvinden, in combinatie met de keuze die gemaakt worden in het licht van de administratieve splitsing tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten, zal op z'n vroegst in 2012 meer duidelijk worden. Vooruitlopend op de mogelijkheden daartoe geldt voor Talis dat de financierbaarheid van toekomstige projecten een nadrukkelijke vereiste is in onze overwegingen om een project te starten of te continueren.

Europa en staatsteun: Europees aanbesteden

De in de regeling opgenomen eis om maatschappelijk onroerend goed boven de € 4,8 miljoen Europees aan te besteden, is bij Talis ook in 2011 niet aan de orde geweest.

Omzetbelasting

De in 2010 ingediende suppletieaangifte over de kalenderjaren 2005 tot en met 2009 is in 2011 door de belastingdienst geaccordeerd en uitbetaald. Het verzoek om teruggave omvatte een totaalbedrag van ruim € 1,7 miljoen. De suppletie bestaat uit een herberekening van de btw-verplichtingen en de uitkomsten van de pro-rata-berekening. In 2012 zullen ook voor de jaren 2010 en 2011 de suppletieaangiften worden ingediend.

Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. De belastingaangiften over de periode 2008 tot en met 2011 zijn inmiddels ingediend maar nog niet definitief vastgesteld door de belastingdienst omdat er nog geschilpunten bestaan tussen de belastingdienst en Talis. In zijn arrest van 13 januari 2012 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een toegelaten instelling als een algemeen nut beogende instelling kan worden beschouwd. Talis heeft daarom een beroep gedaan op de benutting van de herbestedingsreserve.

4

Samen

vooruit

Talis heeft woningen in Nijmegen en Wijchen. Wij vinden het onze verantwoordelijkheid om te zorgen voor een goede woning. Hier werken wij hard aan door voortdurend de kwaliteit van onze woningen te verbeteren. Bijvoorbeeld door energiezuinige maatregelen te treffen. Goed wonen is echter meer dan een dak boven je hoofd. De woonomgeving is minstens net zo belangrijk. Daarom voelen wij ook een verantwoordelijkheid voor het realiseren van goed functionerende wijken. Dit kunnen en willen wij niet alleen doen. Bij het ontwikkelen van projecten en activiteiten in de wijk werken wij daarom altijd samen met partners. Bijvoorbeeld met zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook met scholen, politie, gemeenten en natuurlijk met bewoners. Door innovatieve verbindingen aan te gaan, creëren we nieuwe kansen en ontstaan nieuwe mogelijkheden. Zo werken we samen aan het verbeteren van de kwaliteit van wijken.

Talis als samenwerkingspartner

De woonopgave in de regio Nijmegen is groot en kent zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Deze worden bepaald door ontwikkelingen in de maatschappij zoals vergrijzing en veranderende woonwensen, maar ook door krapte op de woningmarkt en door het toenemende aantal huishoudens. Het gaat om het realiseren van voldoende en kwalitatief goede woningen, maar ook om het creëren van leefgemeenschappen in wijken die veilig en schoon zijn en voldoende voorzieningen hebben. Talis neemt haar verantwoordelijkheid voor het realiseren van een goede woonkwaliteit. Samenwerking is hierbij vereist om de gewenste woonkwaliteit te realiseren. Daarom ontwikkelt Talis zich tot netwerkorganisatie. In 2011 heeft de interne organisatie van Talis een grote verandering ondergaan waarbij zowel de structuur als de cultuur centraal stonden; immers, interne verbindingen zijn een noodzakelijke randvoorwaarde om externe relaties aan te kunnen gaan. We zijn ons ervan bewust dat we onze ambities en doelen niet alleen kunnen realiseren. Daarom werken wij samen met partners op zowel strategisch- als projectniveau. Dat doen we altijd in gezonde balans tussen sociaal belang en gezond ondernemerschap en passend bij ons karakter van sociaal, zakelijk, in balans en transparant.

4.1 Samenwerking met huurders

Samenwerking met bewonerscommissies

Er zijn actieve en betrokken bewonerscommissies. Deze commissies fungeren voor Talis als aanspreekpunt. Met hen stemmen we beleid af en vragen we advies over voorgenomen wijzigingen. Daarnaast hebben huurders van Talis zich niet verenigd in een overkoepelende huurdersorganisatie. Dat betekent dat wij geen centraal overlegorgaan hebben om advies te vragen over beleids- en organisatieontwikkelingen.

De samenwerking met bewonerscommissies bestaat al erg lang. In de loop van de tijd zijn echter verschillende werkwijzen ontstaan, wat soms tot onduidelijkheden kan leiden. In 2011 is daarom een start gemaakt met het meer structureren en professionaliseren van de relatie tussen Talis en de bewonerscommissies. Daarvoor zijn nieuwe samenwerkingsovereenkomsten aangegaan. Het uitgangspunt is dat de relatie gebaseerd is op een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Hiermee is het voor de leden van bewonerscommissie duidelijk wat zij van Talis kunnen en mogen verwachten, maar ook wat Talis van de bewonerscommissies mag verwachten. Een aantal commissies heeft naar aanleiding van de nieuwe overeenkomsten besloten om niet als formele commissies verder te gaan, maar als activiteitencommissie.

Het aantal bewonerscommissies is hiermee afgenomen.

Voor de bewonerscommissies zijn in 2011 twee plenaire informatiebijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst had als thema 'Governance'. Per 1 juli 2011 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties in werking getreden. Tijdens de bijeenkomst is toegelicht wat deze code inhoudt. Daarnaast is ingegaan op de rol van de raad van toezicht en in het bijzonder op de rol van de leden van de raad van toezicht die een zogenaamde huurderszetel bekleden. De twee leden van de raad van toezicht die deze rol hebben, waren aanwezig tijdens de bijeenkomst zodat zij met de bewonerscommissies in gesprek konden. De tweede bijeenkomst ging in de eerste plaats over de herinrichting van Talis en de gevolgen daarvan voor bewonerscommissies. Daarnaast is uitgebreid stilgestaan bij afstemming tussen Talis en huurders volgens de Overlegwet en de vraag hoe dit verbeterd kan worden. Hiervoor start Talis in 2012 een project.

Naast de plenaire informatiebijeenkomsten hebben de bewonerscommissies in 2011 meerdere keren overleg gehad met de woonconsulenten en zijn ze om schriftelijk advies gevraagd bij belangrijke onderwerpen die gevolgen hebben voor huurders, zoals de jaarlijkse huurverhoging.

Meedenken met Talis

Talis vindt het belangrijk om te weten wat haar huurders van hun woning en hun buurt vinden. Ook zijn wij benieuwd naar hun mening over onze dienstverlening. Klantenparticipatie - het meedenken en overleggen met onze klanten - vinden we daarom van groot belang. Immers, de kennis en ervaring van onze huurders geven ons een goed inzicht in hun woonwensen en -behoeften en dat gebruiken wij weer als input voor ontwikkeling van beleid en bijvoorbeeld onderhoudsprojecten. We gaan dus graag met onze huurders in gesprek. In 2011 zijn wij gestart om het meedenken met Talis verder te ontwikkelen. Daarvoor is in de eerste helft van het jaar onder alle huurders een peiling uitgezet met de vraag óf en zo ja op welke manier zij met ons mee willen denken over verschillende onderwerpen. Alle huurders hebben een antwoordkaart gekregen waarop zij konden laten weten hoe zij hier tegenaan kijken. Ruim vierhonderd huurders hebben de antwoordkaart aan ons teruggestuurd en aangegeven het leuk te vinden om met ons mee te denken. Deze groep huurders is in een databestand opgenomen en vormt het eerste aanspreekpunt bij uitnodigingen voor bijvoorbeeld klantenpanels en discussiebijeenkomsten. Het streven is natuurlijk om dit bestand van huurders zo groot mogelijk te maken. Daarom ontwikkelen we ook nieuwe vormen van meedenken, zodat we beter aansluiten bij de behoeften van onze verschillende huurders. Zo hebben we in 2011 voor het eerst een internetpoll ingezet waarmee wij makkelijk kunnen meten hoe huurders tegen een bepaald onderwerp aankijken. Ook is er voortaan een speciaal e-mailadres (meedenken@talys.nl) van waaruit de communicatie over meedenken met Talis wordt gedaan. Op deze manier willen wij onze klanten nog beter leren kennen.

4.2 Samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen

Onze focus op wonen met zorg en welzijn vraagt om een intensief contact met zorg- en welzijnsorganisaties. In 2010 zijn toetsingscriteria ontwikkeld om te bepalen wie onze samenwerkingspartners zijn op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. Het gaat om partners die werkzaam zijn in ons werkgebied en waarmee we samen vitale leefomgevingen kunnen ontwikkelen. Op basis van deze keuzes zijn de contacten tussen Talis en de partners in 2011 verder uitgebouwd.

Talis werkte in 2011 samen met de volgende partners op het gebied van zorg en maatschappelijke opvang:

- / ZZG zorggroep (ouderen)
- / LuciVer (ouderen)
- / Waalboog (ouderen)
- / Kalorama (ouderen)
- / RIBW (psychiatrisch beperkten en maatschappelijke opvang)
- / Dichterbij (verstandelijk beperkten)
- / Driestroom (verstandelijk beperkten)
- / Pluryn (verstandelijk- en lichamelijk beperkten)
- / Fokus (lichamelijk beperkten)
- / Koninklijke Visio (visueel beperkten)
- / Autitude (autistische beperking)
- / IrisZorg (maatschappelijke opvang)
- / Hera (vrouwenopvang)

Met hen zijn we in 2011 bezig geweest om voor de betreffende doelgroepen huisvesting te realiseren. Het gaat om de volgende projecten:

Partner	Aard samenwerking	Concrete projecten in 2011
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	Hessenberg
Autitude	Huisvesten cliënten met een autistische beperking in een veilige overzichtelijke omgeving	Inplaatsen cliënten in appartementencomplex in Nijmegen
Pluryn	Huisvesting van cliënten met een verstandelijke of lichamelijke beperking	Woonservicegebied Klapstraat, Castella in Bottendaal
'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	Waalsprong, cluster 24 Laauwik
Hera	Huisvesten vrouwenopvang	Nieuwe huisvesting inclusief multifunctionele ruimte (o.a. kantoor, kinderopvang, speelruimte), gerealiseerd in een rustige woonomgeving
RIBW	Kleinschalige woonvorm voor jongeren	Kinderdorp Neerbosch

Daarnaast werkte Talis in 2011 samen met:

Partner	Aard samenwerking	Concrete projecten in 2011
IrisZorg	Begeleide herkansing en woonbegeleiding bij woonoverlast	Talis heeft in 2011 begeleiding ingekocht.
Meldpunt Bijzondere Zorg	Begeleide herkansing samen met de andere Nijmeegse corporaties waarbij het meldpunt de regie heeft en toeleiding naar zorg bij overlast of dreigende huisuitzetting	Talis betaalt mee aan het Meldpunt Bijzondere Zorg Hessenberg
Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	Verdeling bijzondere doelgroepen over de Nijmeegse corporaties	Talis is voorzitter van de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling

Naast de ontwikkeling van woonprojecten heeft Talis in 2011 op stedelijk niveau en in de wijken samengewerkt met organisaties aan leefbaarheid en het ontwikkelen van vitale leefomgevingen. Met hen sluiten we zo nodig samenwerkingsovereenkomsten af. Het gaat met name om welzijnsorganisaties, scholen en sportorganisaties, namelijk: NIM, Inter-lokaal, Tandem, SWON, MEER welzijn Wijchen (voormalig SWOW en SKW), GGD (inclusief Meldpunt Bijzondere Zorg), Riagg, MEE Gelderse Poort, Stichting Maat, Kandinsky, Maaswaal College, ROC, HAN, RUN, N.E.C./Wij staan voor de Wijk en Stichting Koprol.

4.3 Samenwerking met gemeenten

De gemeenten Nijmegen en Wijchen zijn belangrijke samenwerkingspartners voor Talis. Zowel op het gebied van nieuwbouw van woningen als op het gebied van wijkontwikkeling en leefbaarheid. De gemeenten zijn verschillend van omvang, bevolkingssamenstelling, bebouwde omgeving en kennen daardoor verschillende woonopgaven. De samenwerking met de gemeenten wordt daarom op onderdelen op een andere manier ingevuld door Talis.

In Nijmegen is in 2011 de bijstelling van de 'Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015' een belangrijk onderwerp van discussie geweest. Een bijstelling die noodzakelijk is geworden door de invoering van de zogenaamde EU-beschikking en het kabinetsbeleid, waardoor onder andere de financiële positie van woningcorporaties aan een herordening toe is. Onder voorzitterschap van Talis heeft het 'Platform Nijmeegse Woningcorporaties' diverse scenario's doorgerekend in het 'Duurzaam Business Model' waaruit de gevolgen van de EU-regeling en bijvoorbeeld de invoering van de huurtoeslagheffing per 2014 voor de financiële positie en daarmee de investeringsmogelijkheden van de Nijmeegse woningcorporaties duidelijk zijn gebleken. Een en ander heeft geleid tot aanpassing van de afspraken in de raamovereenkomst met betrekking tot de omvang en huurprijsgrenzen van de kernvoorraad in Nijmegen en de huurprijsstelling van nieuwbouwwoningen. Als gevolg van de aanpassing van de raamovereenkomst is het niet gelukt om al in 2011 nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en Talis op te stellen. Dit gebeurt in de eerste helft van 2012.

In Wijchen is in 2011 verder gegaan met het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie waar Talis als strategische partner nauw bij betrokken is. Samen met de gemeente zijn diverse informatieve bijeenkomsten georganiseerd waar samenwerkingspartners van zowel de gemeente als Talis hun input konden geven voor de Woonvisie. De Woonvisie is in 2011 nog niet afgerond en wordt in maart 2012 voorgelegd aan de gemeenteraad. Het traject om nieuwe prestatieafspraken met de gemeente te maken wordt hierdoor ook pas in 2012 afgerond.

4.4 Samenwerking met overige partijen

Onderwijs

We hebben in onze strategische visie de ambitie opgenomen om stageplaatsen en leerwerkplekken te bieden in en voor de wijken waar we veel woningen verhuren. Om aan deze ambitie vorm te geven, werken we samen met meerdere onderwijsinstellingen. Zo hebben wij ook in 2011 stageplaatsen geboden aan leerlingen van het vmbo, het ROC, de HAN en de universiteit. Basisschoolleerlingen zijn betrokken bij projecten zoals de BeestenBende en Futsal Chabbab.

Wijkaanpak: samenwerking met partners

Talis werkt samen met verschillende partners aan sterke wijken. Zo leveren we een bijdrage aan goed wonen. Wij investeren in projecten en activiteiten die winst opleveren voor bewoners en tegelijkertijd iets opleveren voor de organisaties die meedoen. Talis wil de mogelijkheden die zij heeft in haar eigen organisatie en bij haar leveranciers benutten om haar bijzondere, werkzoekende bewoners perspectief te bieden op regulier werk. In 2011 hebben we daarom twee nieuwe leerwerkcontracten afgesloten: met Breed en met Cuppens. Daarnaast zijn aan het einde van het jaar ook contracten opgesteld met de gemeente Nijmegen en 2Switch.

Naast deze leerwerktrajecten heeft Talis ook in 2011 verschillende samenwerkingsverbanden en -convenanten afgesloten dan wel vernieuwd. Talis werkt samen met partijen als Tandem, Inter-Lokaal, Stichting Koprol, maar ook bijvoorbeeld met de politie.

Woningcorporaties

In de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn verschillende woningcorporaties verenigd in KR8. Talis is een van de woningcorporaties die hierin actief is. De KR8-corporaties delen hun visie over de grote volkshuisvestelijke opgave in de regio en pakken de gezamenlijke uitdagingen op. Zo stond duurzaamheid en de vereenvoudiging van de woonruimteverdeling in 2011 op de agenda van KR8.

Samen met de andere Nijmeegse corporaties werkt Talis samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Talis is voorzitter en beheert het secretariaat. De lokale woningmarkt en de relatie met de gemeente staan centraal bij dit platform. Er worden afspraken gemaakt over thema's waar de corporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben en er worden gezamenlijke standpunten ingenomen waar dat wenselijk is. Het platform overlegt ongeveer drie keer per jaar en bereidt daarin ook de bestuurlijke overleggen met de gemeente voor. Naast deze bestuurlijke overleggen worden ook themabijeenkomsten georganiseerd waarbij de corporaties en raadsleden van de gemeente aanwezig zijn. Zo zijn in 2011 twee bijeenkomsten georganiseerd over de afnemende investeringscapaciteit van corporaties en de vraag wat dit betekent voor de Nijmeegse woningmarkt.

4.5 Bijeenkomsten voor samenwerkingspartners

Partnerdag 2011

Op 14 maart 2011 vond de jaarlijkse partnerdag voor de samenwerkingspartners van Talis plaats. Talis vindt het belangrijk om met haar partners van gedachten te wisselen over haar beleid en over belangrijke ontwikkelingen in het werkveld. Talis wil hier graag een platform voor bieden. Tijdens de partnerdag is gesproken over samenwerking, gezamenlijke visie, het organiseren van zelfredzaamheid en het gezamenlijk bedienen van de klant. Trendwatcher Carl Rohde liet zijn licht schijnen op de toekomst van wonen en zorg en digitale hulpmiddelen. Na afloop ontvingen de partners het jaarbeeld Talis 2010 en het inspiratieboekje (ge) WOON + Zorg.

Klankborden over nieuw leefbaarheidsbeleid

In juni 2011 heeft Talis haar samenwerkingspartners de gelegenheid gegeven om te reageren op haar nieuwe beleid op het gebied van leefbaarheid. De partners waardeerden de open opstelling van Talis zeer. Enkelen verzochten om in de toekomst al in een vroeger stadium mee te mogen praten over nieuw beleid van Talis. Talis vindt het belangrijk dat er bij haar belangrijkste samenwerkingspartners bekendheid en draagvlak is voor haar beleid en zal dit ook de komende jaren in afstemming met de partners tot stand laten komen.

LUX-debat

De samenwerkingspartners zijn uitgenodigd om deel te nemen aan het LUX-debat. In april is een debat georganiseerd met als thema/titel 'Kunt u nog een betaalbare woning krijgen?'. Het debat ging over de gevolgen van de Europese regelgeving voor de huurwoningmarkt. Tijdens het debat kwamen creatieve oplossingen aan de orde om met de nieuwe regelgeving om te gaan: een aantal voorlopers werd gevraagd hun idee te presenteren en te bespreken. Hoe zorgen we ervoor dat de middeninkomens ook in deze regio nog in een betaalbare woning kunnen wonen?

Daarnaast zijn de samenwerkingspartners in het voorjaar van 2011 in verband met de visitatie van Talis bevraagd over hun mening over Talis (zie § 5.6).

5

Organisatie

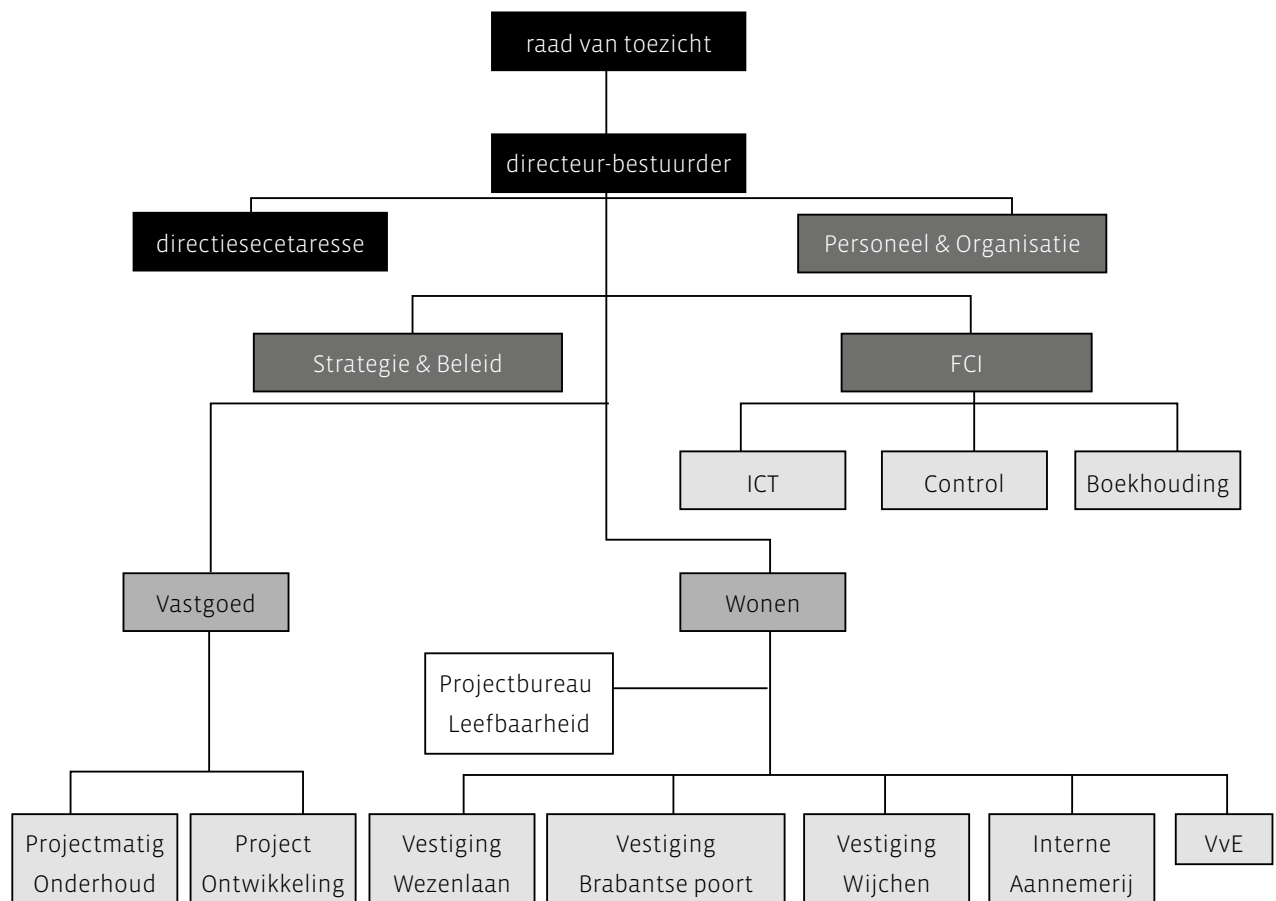
en ontwikkeling

5.1 Organisatie

De raad van toezicht houdt toezicht op het bestuur van Talis, dat bestaat uit een eenhoofdige directie. De directeur-bestuurder geeft leiding aan 148 medewerkers verdeeld over vier locaties.

Om haar missie en strategie goed uit te voeren is Talis in 2010 gestart met het project Herinrichting: Talis Anders Werken. In dat jaar heeft in diverse taakgroepen onderzoek plaatsgevonden naar het optimale besturingsmodel en de gewenste organisatiecultuur aansluitend bij de strategische koers. In 2011 hebben deze taakgroepen advies gegeven en heeft de directie een besluit tot herinrichting vastgesteld. In 2012 zal Talis in een nieuw organisatiemodel, procesgericht, haar missie verder verwezenlijken, sturend op verdere professionalisering van haar mensen en de gehele bedrijfsvoering.

In 2011 is Talis nog als volgt georganiseerd:



5.2 Project Herinrichting: Talis Anders Werken

De centrale vraag in het onderzoek naar de besturingsinrichting was: Is het huidige model optimaal ondersteunend aan het realiseren van onze strategische doelen? De kaders waarbinnen het onderzoek verricht werd, waren als volgt geformuleerd:

- / De missie, visie en strategie van Talis zijn leidend.
- / De ordeningsprincipes zijn:
 - Klant-, markt- en procesgericht.
 - Administratieve functiescheiding.
 - Optimalisering functiediversificatie en interne afstemming.

Het onderzoek heeft geleid tot een detailuitwerking van de organisatie-inrichting in drie pijlers: Goede Woning, Sterke Wijken en Tevreden Klant. In de nieuwe organisatie per 2012 vinden alle processen hun aansturing in een van deze pijlers. Uitzondering hierop zijn de staffuncties Control en P&O.

In 2011 is besloten de focus te leggen op de voorbereiding voor de implementatie van de nieuwe organisatie. Tevens is besloten in plaats van een management development-programma, een leiderschapstraject voor alle medewerkers van Talis te ontwerpen. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel professionele leiderschapskwaliteiten als persoonlijk leiderschap.

5.2.1 Organisatieontwikkeling

Na goedkeuring van de adviezen door de directie en het bijbehorende ondernemingsraadtraject werden de voorbereidingen voor de nieuwe organisatie getroffen. Het gevolg van de herinrichting was dat een deel van de bestaande functies zou gaan vervallen, waarvoor een aantal nieuwe functies in de plaats kwam. Een deel van de functies verandert inhoudelijk als gevolg van de herinrichting. Het merendeel van de functies ervaart gevolgen door een verandering in besturing en organisatorische ophanging. Om de effecten van deze herinrichting goed te regelen is een sociaal plan vastgesteld. Het plan beschrijft de plaatsings- en bezwaarprocedure als mede de regeling bij boventalligheid. Eén medewerker is onder de laatstgenoemde regeling gevallen.

In 2012 start de nieuwe organisatie. Gedurende dat jaar worden de ontwikkeling op de voet gevolgd en vindt een evaluatie plaats.

5.3 Ontwikkeling

Talis is een lerende organisatie en wil dat ook blijven. Een groot deel van de ontwikkelactiviteiten heeft plaatsgevonden via bijeenkomsten in het kader van het project Herinrichting. Een netwerkorganisatie vraagt om nieuwe vaardigheden en competenties van haar medewerkers. Aandacht is met name besteed aan het versterken van project- en programmamanagement. Alle medewerkers hebben een training gevolgd met als centraal thema de voorbereiding op de nieuwe organisatie.

Opleidingskosten			
	2011	2010	2009
Totaal	€ 264.000*	€ 253.000	€ 305.000

* Inclusief verblijfskosten, literatuur en reiskosten

5.4 Personeel

Organisatie-kengetallen						
	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal medewerkers	148	148	149	145	137	144
Fte's	132,1	131,4	131,5	127,9	118,5	125,9
Mannen	75	77	78	76	73	83
Vrouwen	73	71	71	69	64	61
In deeltijd	54	54	56	53	55	53
Gemiddelde leeftijd	45,3	44,4	44,7	44,8	44	43,6
Gemiddelde lengte dienstverband in jaren	11,3	10,5	10,7	10,7	11,3	9,9
Uit dienst getreden	7	14	6	12	22	14
Ziekteverzuim	5,15%	4,99%	5,06%	4,49%	5,20%	4,70%
Verzuimfrequentie	1,55	1,35	1,44	1,6	1,5	1,4
Gemiddelde verzuimduur in dagen	10,8	11,9	11,3	8,8	10,6	11

Arbeidsomstandigheden

In 2011 is een aantal medewerkers opgeleid om tekortkomingen in fysieke arbeidsomstandigheden te signaleren. Zij kunnen door medewerkers benaderd worden met vragen en ze adviseren actief bij de inrichting van werkplekken. In 2012 wordt dit verder geprofessionaliseerd.

Ondernemingsraad (OR)

Voor de ondernemingsraad (OR) was 2011 een intensief en spannend jaar. Met drie nieuwe leden kon de OR vol aan de slag met de advisering over de voorgenomen reorganisatie en het daarbij behorende sociaal plan. Door de ingrijpendheid van de reorganisatievoornemens en de tijdsdruk die daarmee gepaard ging, heeft de OR – al dan niet met de vakbonden en de directeur-bestuurder – diverse intensieve avondoverleggen gevoerd. Uiteindelijk heeft de OR halverwege 2011 kritisch, maar positief, geadviseerd over de herinrichting van de organisatie. Daarbij heeft de OR duidelijke afspraken gemaakt over de wijze waarop zij in 2012 geïnformeerd wil worden over de voortgang van de reorganisatie en wordt betrokken bij de evaluatie van de implementatie die eind 2012 plaatsvindt.

De OR en directeur-bestuurder hebben met elkaar overlegd over diverse personele regelingen zoals de pilot 4x9 uur, het mobiliteitsplan, de scholings- en opleidingsregeling en andere personele regelingen. Ook is in 2011 tijd en energie gestoken in het verder versterken van de relatie tussen directeur-bestuurder en ondernemingsraad, onder andere door een gezamenlijke studiedag over de Wet op de Ondernemingsraden. Zoals gewoonlijk heeft de OR ook met de raad van toezicht vergaderd.

In 2011 is er één lid afgetreden. Omdat zich slechts één kandidaat had aangemeld voor de vacante plek in de OR, waren er geen verkiezingen nodig. In totaal bestaat de ondernemingsraad uit zeven leden.

Op onze website www.talis.nl staan de volgende documenten: Jaarverslag, Strategische koers 2009-2012, Statuten, Reglementen Werkwijze Raad van Toezicht, Auditcommissie Talis en Remuneratiecommissie Talis, Bestuursstatuut, Governance Code, Aedescode, Integriteitscode, Klokkeluidersregeling en Reglement bijdrage verhuiskosten.

5.5 Governance-structuur

Visie

Talis is een van de grotere woningcorporaties in de regio Arnhem/Nijmegen. We bieden goede, betaalbare en toekomstbestendige woningen, vooral voor kwetsbare mensen op de woningmarkt. Daarnaast spannen we ons in voor vitale wijken; wijken waar het fijn is om te wonen. We werken nauw samen met maatschappelijke partners. We willen dat onze klanten tevreden zijn over hun woning, de wijken en over ons. Bij alle keuzes die we maken, zoeken we continu naar een goede balans tussen sociaal investeren en verantwoord ondernemerschap. Dat is de basis voor een gezonde toekomst voor onze organisatie en resultaat voor onze klanten.

Kort gezegd staat onze organisatie voor tevreden klanten, goede woningen en sterke wijken. Dat is de weg die we inslaan met onze strategische koers 2009-2012. Deze thema's zijn voor ons belangrijk omdat wij voor onze klanten een goede basis willen bieden voor een zo zelfstandig mogelijk leven, zowel jong als oud. Om deze ambities waar te maken, maken we gebruik van talent in onze organisatie en talent in onze omgeving: bewoners en partners. Tal van samenwerkingspartners en bewoners werken op een goede manier en met veel enthousiasme aan de kwaliteit van het wonen in Nijmegen en Wijchen.

Governance Code

Sinds 1 januari 2007 is de 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 we afwijken van de code volgt hieronder een uitleg. Goed ondernemingsbestuur is niet alleen een zaak van procedures, reglementen, regels of plaatsen van informatie op het internet. Het gaat er om dat we handelen op basis van gemaakte afspraken en dat we elkaar aanspreken wanneer we dat niet doen. Alleen dan gaan de beginselen van goed ondernemingsbestuur, zoals transparantie, eerlijkheid, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, checks and balances, in de praktijk leven. Heldere bedrijfsregels ondersteunen deze beginselen.

Het bestuursmodel van Talis

Talis heeft haar governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. We werken met een raad van toezicht bestaande uit zes personen en een directeur-bestuurder. De taken van de directeur-bestuurder en raad van toezicht 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.

Remuneratierapport

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 directeur-bestuurder op het bestuurlijk vlak met onder andere de stakeholders. Op basis van deze evaluatie beslist de raad van toezicht welke implicaties dit heeft voor de volgende bestuursperiode. Het salaris van de directeur-bestuurder is op basis van de Izeboud-regeling in 2009 vastgesteld op € 130.000, exclusief pensioenrechten. De directeur-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, zal niet alleen de controller de zakelijke declaraties van de directeur-bestuurder aftekenen, 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 directeur-bestuurder conform de vigerende code. In het rapport van dit bureau wordt geconcludeerd dat het salaris van de directeur-bestuurder binnen de bandbreedte valt en daarmee in overeenstemming met de code is opgesteld.

Nevenfuncties

Directeur-bestuurder W. Hamers heeft drie nevenfuncties:

- / Bestuurslid en 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.

De directeur-bestuurder stelt vast dat het bestuur is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden. In het verslagjaar is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen de directeur-bestuurder en Talis.

Taak en positie

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden 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 legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de directeur-bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2011 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht. De directeur-bestuurder heeft de stukken tijdens de vergadering van de raad van toezicht van 23 april 2012 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen en de bij de jaarrekening opgenomen accountantsverklaring van PricewaterhouseCoopers N.V. Mede op grond van deze bevindingen en verklaringen keurt de raad van toezicht deze goed en stelt de directeur-bestuurder van Talis het jaarverslag en de jaarrekening over 2011 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.

Relatie met externe accountant

De accountant is belast met de algemene controle van het jaarverslag. Daarnaast brengt de accountant een managementletter uit aan de directeur-bestuurder waarin de directeur-bestuurder geadviseerd wordt over de opzet en inrichting van de (administratieve)organisatie, zodat er een waarborg is over de financiële informatievoorziening 2011.

5.6 Visitatie

In de Aedescode (van kracht vanaf 1 januari 2007) is opgenomen dat alle corporaties zich één keer per vier jaar laten visiteren. In 2011 heeft Talis dit voor het eerst laten doen. Een visitatie is een verantwoordingsinstrument over de maatschappelijke prestaties van een organisatie. Een onafhankelijke commissie heeft het presteren van Talis in de periode 2007-2010 in relatie tot maatschappelijke verantwoording beoordeeld. Hiervoor heeft de commissie documenten onderzocht en gesprekken gevoerd met samenwerkingspartners, bewonerscommissies en medewerkers. Op basis hiervan is een rapportage opgesteld, die aanknopingspunten biedt voor lering en verbetering. De belangrijkste leerpunten die Talis voor zichzelf heeft geformuleerd zijn het doorontwikkelen van participatie van huurders, het werken aan verwachtingenmanagement richting samenwerkingspartners, het actief inzetten op risicomanagement en het vaker evalueren en gericht keuzes maken. Het visitatierapport is openbaar en te downloaden op de website van Talis.

6

Bericht van de raad van toezicht

6.1 Samenstelling raad van toezicht

In 2011 is de raad van toezicht als voorzien uitgebreid met twee nieuwe leden. Daartoe is begin 2011 via een extern bureau publiek geworven. Op 1 mei 2011 zijn mevrouw E. Van der Bijl en de heer H. Hooge Venterink benoemd en aangetreden als lid van de raad van toezicht. Dhr. Hooge Venterink heeft daarbij tevens de positie opgenomen van voorzitter van de auditcommissie. Mevrouw M.J.W. Krabbenborg is benoemd tot vice-voorzitter van de raad van toezicht. Zij is tevens lid van de Remuneratiecommissie. Met de huidige samenstelling meent de raad over de kennis en ervaring te beschikken die noodzakelijk is voor een adequaat toezicht.

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 2011.

De raad van toezicht bestond eind 2011 uit de volgende leden:

Naam	Functie in de raad van toezicht	Leeftijd	Functie	Relevante nevenfuncties 2011	Benoemd sinds	Aftredend per	Periode	Komt in aanmerking voor herbenoeming
Dr.Ir. A. Blik	Voorzitter	56	Zelfstandig consultant	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	01-12-2010	30-11-2014	1e periode	Ja

Naam	Functie in de raad van toezicht	Leeftijd	Functie	Relevante nevenfuncties 2011	Benoemd sinds	Aftredend per	Periode	Komt in aanmerking voor herbenoeming
Drs. M.J.W. Krabbenborg	Lid, benoemd op voordracht huurders	53	Rector Dominicus College, Nijmegen		01-07-2008	30-06-2012	1e periode	Ja
Drs. S.M. Quint MCD	Lid	40	Directeur Ontwikkeling en Beheer Stichting Dudok Wonen te Hilversum		01-07-2008	30-06-2012	1e periode	Ja
Ir. R.W. Bleker	Lid, benoemd op voordracht huurders	44	Dijkgraaf Water- schap Rivieren- land	Ambassadeur Zelfbouw voor het ministerie van Binnenlandse Zaken; bestuurslid NIROV; voorzitter Stichting Stimuleringsfonds voor de Architectuur; lid raad van toezicht Stichting Rijksmuseum Slot Loevestein; lid kerncommissie NWO-URD; bestuurslid Productiehuis Oost Nederland; lid raad van toezicht Saxion Hogeschool	01-12-2010	30-11-2014	1e periode	Ja
E. van der Bijl	Lid	56	Eigenaar Trait d' Union. Bureau voor Interim Management, Training en Advies	Voorzitter raad van toezicht van Woonzorg- concern IJsselheem	01-05-2011	30-4-2015	1e periode	Ja
H. Hooge Venterink	Lid	51	Consultant, adviseur in financieel management, strategie vraagstukken, financieringen, herstructurering en aan- en verkoop van bedrijven		01-05-2011	30-4-2015	1e periode	Ja

6.2 Vergaderingen

In 2011 heeft de voltallige raad van toezicht vijf keer regulier vergaderd. De raad heeft twee keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad, onder andere over de organisatieverandering. Bij de reguliere vergaderingen waren de directeur-bestuurder en de controller aanwezig (voor zover onderwerpen op hun terrein geagendeerd waren). De accountant woonde de behandeling van het jaarverslag 2010 bij. Op 7 september 2011 was er een extra bijeenkomst over het strategisch voorraadbeheer (SVB) en de stresstest. Met deze test wordt getoetst of Talis in 'slecht-weer'-scenario's blijft voldoen aan de voorwaarden voor financiële continuïteit. Hier waren ook leden van het managementteam en betrokken professionals van Talis bij aanwezig.

In 2011 heeft de raad van toezicht onder andere de volgende besluiten genomen:

- / goedkeuring van het jaarverslag 2010 en decharging van de bestuurder;
- / goedkeuring van de begroting 2012;
- / goedkeuring van treasuryjaarplan 2011;
- / vaststelling investeringsstatuut;
- / goedkeuring van vastgoedprojecten Metterswane, Nebo Klooster, Het Nijland en Spoorstraat;
- / vaststelling structuur bestuurder, directie en controllersfunctie;
- / vaststelling beoordelingskader directeur-bestuurder;
- / vaststelling van de sollicitatieprocedure nieuwe leden raad van toezicht;
- / vaststellen rooster van aftreden raad van toezicht;
- / vaststelling procedure onkostendeclaraties.

De raad van toezicht heeft ook kennis genomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2010 en de managementletter van de accountant. Deze rapportages zijn getoetst aan het vigerende beleid van Talis.

Daarnaast heeft de raad van toezicht gesproken over de voortgang van de nieuwe strategische koers, interne risicobeheersing, samenwerking met andere maatschappelijke organisaties, resultaten van Talis bij de huur- en klachtencommissies, ontwikkelingen in het institutionele bestel voor corporaties en de verschuivende maatschappelijke opinie over corporaties.

In 2011 is door KWH een visitatie uitgevoerd in opdracht van het bestuur en de raad van toezicht van Talis. Leden van de raad van toezicht hebben deelgenomen aan de startbijeenkomst van de visitatiecommissie op 16 maart 2011. De leden hebben zich door deze commissie laten interviewen. De uitkomsten van de visitatie zijn door de commissie gepresenteerd aan sleutelfunctionarissen, management, directie en raad van toezicht-leden van Talis. Het rapport en de bestuurlijke reactie daarop zijn door de raad van toezicht besproken. Het visitatierapport is beschikbaar via de website van Talis.

Speciale aandacht had de raad van toezicht in 2011 voor bewonersparticipatie. Dit onderwerp is verschillende keren besproken. Een nieuw model voor huurdersparticipatie is in ontwikkeling. In afwachting daarvan heeft een delegatie van de raad van toezicht deelgenomen aan overleg met huurdersvertegenwoordigers.

Tijdens de vergadering van 20 april 2011 heeft de manager vastgoed met de raad van toezicht van gedachten gewisseld over de Waalsprong: hij lichtte de historie toe, de samenwerkingsovereenkomst, de programmering en gaf inzicht in de risicoanalyse.

6.3 Kerncommissies

De Auditcommissie bestond in 2011 uit drs. S. M. Quint, drs. M.J.W. Krabbenborg (interim van januari t/m april) en de heer H. Hooge Venterink (mei t/m december). Hiermee beschikt de commissie over voldoende financiële expertise. De commissie is dit jaar drie keer bijeen geweest (op 25 januari, 6 september en 22 november) en heeft de raad van toezicht geadviseerd over het toezicht op:

- / 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 vastgoed projecten;
- / management rapportages, begroting, jaarplan.

De Remuneratiecommissie bestond in 2011 uit de heer A. Blik en mevrouw M. Krabbenborg. Zij voerden op 19 december 2011 een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder, op basis van een evaluatie in een voltallige (besloten) vergadering van de raad van toezicht.

6.4 Werkwijze raad van toezicht

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 directeur-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, treasuryrapporten, het investeringsstatuut en benchmarks in de sector.

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

- / De raad van toezicht kiest niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belangenhouders, omdat diverse maatwerkbijeenkomsten 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.

Op 19 april 2011 is de Aedescode gewijzigd, waar de Governance Code onderdeel van uitmaakt. Eventuele gevolgen daarvan zullen in 2012 getoetst en geïmplementeerd worden.

De belangrijkste wijzigingen heeft de raad van toezicht besproken. Zo heeft de raad van toezicht het investeringsstatuut en het financieel sturingsmodel goedgekeurd. In dit sturingsmodel zijn normen opgenomen voor solvabiliteit, loan to value, rentedekkingsratio en rendementseisen voor investeringen. Verder zijn de in 2011 benoemde leden van de raad van toezicht geen bestuurslid geweest van Talis en is de profielschets voor de leden op orde.

6.5 Zelfevaluatie

‘Conform de branchecode bespreekt de raad van toezicht minimaal een keer per jaar zijn eigen functioneren en dat van de individuele commissarissen en de conclusies die daaraan moeten worden verbonden’.

PublicSpirit is gevraagd de zelfevaluatie over 2011 te begeleiden. Daartoe zijn voorgesprekken gevoerd over de aanpak en agenda van de zelfevaluatie. Met behulp van een daartoe ontwikkeld instrument wordt het functioneren van de raad van toezicht in de afgelopen periode besproken, waarbij onder meer gekeken wordt naar de verschillende rollen die de raad van toezicht vervult: toezichthouder, werkgever, adviseur en sparringpartner. Daarnaast wordt in een groepsbespreking vooral gekeken naar de agenda en verbeterpunten naar de toekomst.

6.5.1 Aanpak

De leden hebben een uitgebreide vragenlijst ontvangen over uiteenlopende aspecten van het functioneren van de raad van toezicht. De leden van de raad hebben de vragen beantwoord door te scoren op een vijfpuntschaal. Leden van de raad hebben bovendien op diverse punten schriftelijk een toelichting gegeven op hun scores.

6.5.2 Resultaat

De raad van toezicht, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, heeft in een vruchtbare discussie onder leiding van de externe voorzitter van PublicSpirit onderwerpen behandeld zoals de verschillende rollen van een commissaris, de onderlinge cohesie, taakopvatting en de strategische oriëntatie van de corporatie. Maar ook de informatievoorziening vanuit de corporatie, besluitvorming in de raad en uitvoering van de toezichtfunctie zijn aan bod gekomen.

De raad van toezicht levert een zinvolle bijdrage aan het bestuur ter zake van strategie, risicomanagement, integriteit en ethiek, finance en accounting. De verschillende rollen, van klankbord tot toezichthouder, worden door de raad ingenomen, met voldoende besef van de kritische distantie ten opzichte van het bestuur. Ter ontwikkeling is nog een eenduidige visie op taak- en verantwoordelijkheidsafbakening tussen raad van toezicht en de directeur-bestuurder en de gewenste informatiepositie om aan die afbakening invulling te kunnen geven. Iedereen onderstreept de positieve stappen die gezet zijn om de informatiestroom te verbeteren en het besluitvormingsproces effectief te laten verlopen. Er is sprake van goede onderlinge samenwerking, een open, respectvolle en kritische houding onderling en richting het bestuur.

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 belanghebbers 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 2011 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 raad van toezicht

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 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. De hoogte komt ook 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.

Functie	Honorering		
	2011	2010	2009
Voorzitter	14.656	8.354	14.090
Vicevoorzitter en leden	40.844	43.398	46.965
Totaal	55.500	51.752	61.055

7

Geconsolideerde

jaarrekening

7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende goederen in exploitatie	627.979	631.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.471	13.854
Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling	37.373	12.713
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.867	4.932
	<u>691.690</u>	<u>663.106</u>
	-----	-----
2 Financiële vaste activa		
Belegde geldmiddelen	1.096	1.154
Te vorderen BWS-subsidies	781	1.049
Belastinglatentie disagio langlopende leningen	802	1.011
	<u>2.679</u>	<u>3.214</u>
	-----	-----
Totaal vaste activa	694.369	666.320
	-----	-----
Vlottende activa		
3 Voorraden	6.231	11.363
	<u>6.231</u>	<u>11.363</u>
	-----	-----
Vorderingen		
4 Debiteuren	2.077	2.178
5 Latente belastingvordering	-	3.299
6 Overlopende activa	1.249	3.429
7 Liquide middelen	4.877	7.045
	<u>8.203</u>	<u>15.951</u>
	-----	-----
Totaal vlottende activa	14.434	27.314
	-----	-----
Totaal generaal	708.803	693.634
	=====	=====

7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Eigen vermogen		
8 Overige reserve	274.061	267.796
Egalisatierekeningen		
9 Te egaliseren BWS-subsidies en brutering	781	1.049
Voorzieningen		
10 Voorziening onrendabele investeringen	16.621	29.832
Voorziening latente belastingverplichting	2.121	12.378
Voorziening loopbaanbudget	100	-
	<hr/>	<hr/>
	18.842	42.210
Langlopende schulden		
11 Leningen overheid	25.425	27.054
Leningen kredietinstellingen	314.093	292.359
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	22.730	13.835
	<hr/>	<hr/>
Totaal	362.248	333.248
	<hr/>	<hr/>
Kortlopende schulden		
12 Schulden aan leveranciers	9.960	6.495
13 Waarborgsommen	16	37
14 Schulden aan kredietinstellingen	9.696	1.610
15 Onderhanden projecten	7	-
16 Overlopende passiva	33.192	41.189
	<hr/>	<hr/>
Totaal	52.871	49.331
	<hr/>	<hr/>
Totaal generaal	708.803	693.634
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

(bedragen x € 1.000)	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Bedrijfsopbrengsten		
1 Huren	€ 74.411	73.194
2 Vergoedingen	€ 5.326	5.674
3 Overheidsbijdragen	€ 276	331
4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 7.131	6.619
5 Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	€ 312	-
6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	€ 378	435
7 Overige bedrijfsopbrengsten	€ 1.696	2.660
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 89.530	88.913
	<hr/>	<hr/>
Bedrijfslasten		
8 Afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 1.140	1.099
9 Overige waardeverandering materiële vaste activa	€ 12.175	-13.295
10 Personeelskosten	€ 11.729	10.962
11 Lasten onderhoud	€ 20.253	21.537
12 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	€ 364	3.363
13 Overige bedrijfslasten	€ 18.704	17.859
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	€ 64.365	41.525
	<hr/>	<hr/>
Bedrijfsresultaat	€ 25.165	47.388
	<hr/>	<hr/>
14 Financiële baten en lasten	€ 15.008	14.134
	<hr/>	<hr/>
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€ 10.157	33.254
	<hr/>	<hr/>
15 Vennootschapsbelasting	€ 6.749	-4.138
16 Resultaat deelnemingen	€ -65	-
	<hr/>	<hr/>
Groepsresultaat na belastingen voor mutatie reële waarde materiële vaste activa	€ 16.841	29.116
	<hr/>	<hr/>
17 Mutatie reële waarde materiële vaste activa	€ -10.576	36.736
	<hr/>	<hr/>
Groepsresultaat na mutatie reële waarde mate- riële vaste activa en vennootschapsbelasting	€ 6.265	65.852
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2011	2010
Bedrijfsresultaat	€ 25.165	47.388
• Afschrijvingen	€ 1.140	1.099
• Dotatie voorzieningen	€ 13.002	-9.932
• Verkopen koopgarant	€ -	383
• Vennootschapsbelasting	€ -	-1.794
	€ 14.142	-10.244
Verandering in werkkapitaal:		
• Voorraden	€ 5.496	2.281
• Onderhanden werk	€ -	-
• Onderhanden projecten	€ -	-
• Vorderingen	€ 1.918	-1.630
• Kortlopende schulden	€ -4.553	2.353
	€ 2.861	3.004
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	€ 42.168	40.148
Ontvangen rente	€ 1.645	1.743
Resultaat deelnemingen	€ -65	-
Betaalde rente	€ -16.653	-15.877
	€ -15.073	-14.134
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 27.095	26.014
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	€ -60.624	-29.866
Desinvesterings in materiële vaste activa	€ 11.614	2.540
Investerings in financiële vaste activa	€ -3	-
Desinvesterings in financiële vaste activa	€ 308	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -48.705	-27.326
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende leningen	€ 49.500	31.500
Aflossingen langlopende leningen	€ -38.144	-22.875
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 11.356	8.625
Toename geldmiddelen	€ -10.254	7.313
Mutatie liquide middelen	€ -2.168	4.521
Mutatie bankkredieten	€ -8.086	2.792
Mutatie geldmiddelen	€ -10.254	7.313

7.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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 activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Talis past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken 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 en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie 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 jaarrekeningposten.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

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 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

Onroerende en roerende goederen in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

Bedrijfswaarde

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.

De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de 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 bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten en parameters:

- / Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli: 2012: 1,5%; 2013: 1,67%; 2014: 1,83% en vanaf 2015 2% conform de lange termijn verwachting van de inflatie. (2010: 2011 was 1,25%; 2012-2015 1,5%; vanaf 2016 2%).
- / Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten (conform 2010).
- / Huurderving 1,41% (2010: 0,75%).
- / Variabele lastenstijging voor algemene kosten: 2012: 1,67%; 2013: 1,83%; 2014: 1,83% en vanaf 2015: 2% (2010: conform percentages jaarlijkse huurverhoging).
- / Onderhoudskosten: 2012: 2,0%; 2013: 2,5% en vanaf 2014: 3% (2010: 2011 tot en met 2015: 1,5% en vanaf 2016 3%).
- / Kosten van dagelijks onderhoud: € 472,- per woning (2010: € 426,-).
- / Kosten van planmatig en groot onderhoud: conform onderhoudsbegroting 2012 tot en met 2021, daarna gemiddelde onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsverwachtingen tot aan einde levensduur. Voor nieuwbouw is de norm gehalveerd met het oog op de verbeterde kwaliteitsstandaard.

- teit van de woningen. Daarna een norm van € 1.040,- per huureenheid. (2010: € 1.040,-).
- / Belastingen en verzekering: genormeerd bedrag op basis van kosten 2011. (conform 2010).
 - / Administratie en beheer: € 1.074,- per woning (2010: € 1.036,-).
 - / Woningverkoop: Talis heeft een aantal complexen aangewezen welke voor verkoop in aanmerking komen. Op basis van verwachte mutatiegraad zijn de kasstromen als gevolg van de verkoop voor komende vijf jaar (totaal € 60 miljoen) in de bedrijfswaarde opgenomen.
 - / Disconteringspercentage 5,25% (conform WSW norm) (2010: 5,25%).
 - / Voor sociale innovatie uitgaven is voor de komende tien jaar rekening gehouden met een uitgaande geldstroom van € 1,5 miljoen per jaar verdeeld over de complexen op basis van het aantal woningen. (2010: € 1,5 miljoen).
 - / Voor energiemaatregelen is voor de komende 10 jaar rekening gehouden met een uitgaande geldstroom van totaal 7,6 miljoen verdeeld over de complexen op basis van het aantal woningen (2010: 10 jaar gemiddeld € 1,5 miljoen).
 - / De restwaarde van de grond in de bedrijfswaarde is bepaald op basis van een grondquote van 15% van de leegwaarde. Deze waarde wordt vervolgens geïndexeerd naar het einde van de levensduur vermindert met (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding.
 - / De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaarde-correctie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen, geormerkt voor verkoop, wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijn de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekeninghoudend met de contractvoorwaarden.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende goederen in ontwikkeling betreffen nog niet in exploitatie genomen onroerende goederen en renovatieprojecten en zijn opgenomen tegen de nominale waarde van de investeringen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling,

dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Verder wordt 3% (2010: 4,42%) rente tijdens de bouw toegerekend. Deze rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over aan te trekken vreemd vermogen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelingsactiviteiten zijn gestart.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeverandering (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Talis heeft in de afgelopen jaren grond en/of panden aangekocht ten behoeve van ontwikkelingsobjecten. Deze objecten worden voor een deel verhuurd. Van een aantal objecten staat de bestemming nog niet vast dan wel zullen worden verkocht. Voor deze objecten is geen bedrijfswaarde berekend en worden daarom in beginsel gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs vermeerderd met het jaarlijkse exploitatietekort. Voor het vaststellen van de reële waarde zijn deze projecten getaxeerd tegen de waarde in het economische verkeer. Indien de waarde in het economische verkeer lager is dan de aanschaffingsprijs inclusief jaarlijkse exploitatietekorten heeft dit geleid tot een afwaardering.

Zekerheidstelling

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. Verder is hypotheek gevestigd op 57 woningen in het project De Hessenberg te Nijmegen.

Brand- en stormverzekering

De verzekerde herbouwwaarde van de woningen en garages inclusief de woningen die in beheer zijn bij een vereniging van eigenaren bedraagt € 1.230 miljoen (2010: € 1.288 miljoen). De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Voor het verzorgingstehuis La Verna (inclusief het appartementencomplex Rivo Torto) is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen de risico's van brand en storm.

Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Voor de berekening van de afschrijving is uitgegaan van de volgende gebruiksduur:

/ Grond	geen afschrijving
/ Bouw resp. verbouwing	25 respectievelijk 15 jaar
/ CV-installaties	25 jaar
/ Overige installaties	15 jaar
/ Inventaris en meubilair	7 tot 10 jaar
/ Automatiseringsapparatuur	3 tot 6 jaar
/ Gereedschappen/machines	3 tot 10 jaar
/ Vervoermiddelen	5 jaar

Verzekeringen

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 5,7 miljoen en de inventaris (inclusief de bussen) is voor € 3 miljoen verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari. Verder is een reconstructieverzekering afgesloten met een verzekerd bedrag van € 340.000,-.

De vervoermiddelen zijn W.A. en gedeeltelijk casco verzekerd. Daarnaast is voor het wagenpark ook een rechtsbijstandverzekering afgesloten. Verder is een verzekering afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van de werkgever voor letselschade van een werknemer als gevolg van ongeval onder werktijd.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten leningen die tot de vervaldag zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht. Transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Ook voor 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. Het waardeverminderingverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden 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. De leningen u/g zijn opgenomen tegen nominale waarde.

Deelnemingen

Deelnemingen, waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid van de organisatie, worden gewaardeerd op basis van de nettovermogenswaardemethode. De overige deelnemingen worden gewaardeerd op verkrijgingprijs. Indien de nettovermogenswaarde van een deelneming negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. De eerste waardering van de deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van verkrijging.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Vlottende activa

Vorraden

Onder voorraden zijn opgenomen woningen van nieuwbouwprojecten die per balansdatum nog niet zijn verkocht, vastgoed in projecten die worden verkocht en voorraad (onderhouds)materialen. Het vastgoed en projecten die worden verkocht zijn gewaardeerd tegen onderhandse verkoopwaarde. De voorraad van de materialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende verkrijgingsprijs.

Onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden 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 vast en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekenende 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.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. De post vorderingen op huidige huurders en vertrokken bewoners is een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht. De omvang van de voorziening is gebaseerd op de statische benadering.

Liquide middelen

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 kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Egalisatierekening

Egalisatierekening BWS-subsidies

De egalisatierekening Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) betreft het nog niet ten gunste van het resultaat gebrachte gedeelte van de te vorderen BWS-subsidie. Jaarlijks wordt het door het rijk berekend voorgerecalculeerde subsidiebedrag voor het jaarlijkse exploitatietekort ten gunste van het resultaat gebracht. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en 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 ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale/contante waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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.

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 de nominale 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.

Langlopende schulden

Langlopende leningen

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Leningen die zijn aangetrokken binnen het Dynamische Kostprijshuursysteem (klimleningen) worden

niet afgelost zolang de bijbehorende exploitaties van de activa voorgecalculeerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende deze periode worden de leningen jaarlijks met een vooraf bepaald bedrag verhoogd.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. 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.

Overige activa en passiva

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Niet opgenomen vakantiedagen zijn als overlopende passiva in de balans opgenomen.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de in de toelichting op de balans vermelde grondslagen voor balanswaardering. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt, waar mogelijk, de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximum op corporatieniveau 1,3%. Over 2011 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage dat Talis hanteerde 1,1%. In het volkshuisvestingsverslag is een toelichting gegeven op het huurbeleid.

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (exclusief vergoedingen voor leveringen en diensten) na aftrek van huurderiving.

Vergoedingen

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto huurprijs) voor leveringen en diensten zoals warmtelevering, schoonmaken, verlichting gemeenschappelijke ruimten en glasassurantie en dergelijke na aftrek van gederfde vergoedingen. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde dan wel werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen bestaan uit BWS-subsidies. Verwezen wordt naar het onderdeel 'te vorderen BWS subsidies'. 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.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de verkoopkosten (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van leveren (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Projectopbrengsten en projectkosten

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

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Projectkosten zijn de direct aan 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.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Hieronder worden de toegerekende kosten van de eigen werkorganisatie aan investeringen in materiële vaste activa opgenomen.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud en de opbrengsten uit het servicefonds.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijging of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Personeelskosten

Hieronder zijn de salarissen, sociale lasten en pensioenpremies van de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Tevens zijn hieronder opgenomen de kosten van tijdelijk personeel en uitzendkrachten en ontvangen uitkeringen van sociale verzekeringswetten. In de post salarissen is rekening gehouden met verplichtingen uit hoofde van niet opgenomen vakantiedagen.

Pensioenen

Talis heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioen bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De stichting heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Voor de pensioenregelingen betaalt Talis op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Talis geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Talis heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfskosten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de normale bedrijfsuitvoering. Het betreft hier belastingen en verzekeringen, huisvestingskosten, algemene kosten en kosten die samenhangen met de levering van goederen en diensten. De overige bedrijfskosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Vennootschapsbelasting

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-

verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat op deelnemingen betreft het aandeel in de winst respectievelijk het verlies uit de deelnemingen en de overige vergoedingen uit deelnemingen.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

- Renterisico

Talis loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Talis risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

- Hedge accounting

Talis waardeert haar interest derivaten tegen kostprijs. Dit betekent dat de interest derivaten bij eerste opname over het algemeen worden opgenomen tegen nul in de balans. Indien op balansmoment de marktwaarde van het interest derivaat beneden kostprijs is, wordt er voor dat verschil een voorziening gevormd via de winst- en verliesrekening, tenzij het kostprijs-hedge-accounting model wordt toegepast.

Bij het toepassen van het kostprijs-hedge-accounting model, 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 als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Het mogelijke ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Om het kostprijs-hedge-accounting model toe te passen, voldoet Talis aan de vereisten van hedge documentatie en effectiviteitstesting zoals die in RJ 290 uiteen zijn gezet.

Talis past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel

rentende leningen worden omgezet in vast rentende schulden. Eveneens past Talis kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die het rente risico op toekomstige financiering afdekken.

Waardeveranderingen van de volgende financiële instrumenten worden rechtstreeks verwerkt in de winst en verliesrekening:

- / Financiële activa en verplichtingen die onderdeel zijn van de handelsportefeuille;
- / Afgeleide financiële instrumenten (derivaten) met een beursgenoteerde onderliggende waarde;
- / Gekochte leningen, obligaties (tenzij aangehouden tot einde looptijd) en aangehouden eigen-vermogensinstrumenten die beursgenoteerd zijn.

Waardeverminderingen van financiële instrumenten die op reële waarde gewaardeerd zijn, worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Voor gerealiseerde waardevermeerderingen van financiële instrumenten die op reële waarde worden gewaardeerd met verwerking van de waardevermeerderingen rechtstreeks in het eigen vermogen, wordt het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen, verwerkt in de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende effecten niet langer in de balans worden verwerkt.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. 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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Talis. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer, waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Talis binnen de sector gangbare uitgangspunten.

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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Verwerking fiscaliteit

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 2011 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- / Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- / De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- / Vormen van fiscale onderhoudsvoorziening.
- / Vormen van pensioenvoorziening

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, 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 onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

7.5 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011 (bedragen x € 1.000)

ACTIVA

1	MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
1.1	Onroerende en roerende goederen in exploitatie	€ 627.979	631.607
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 22.471	13.854
1.3	Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling	€ 37.373	12.713
1.4	Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 3.867	4.932
	Totaal	€ 691.690	633.106

1.1 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN IN EXPLOITATIE			
Het verloop is als volgt:			
Onroerende en roerende goederen in exploitatie 31 december 2010			631.607
Investerings 2011 in bestaand bezit			4.469
<i>Subtotaal</i>			<u>636.076</u>
Na-investering projecten			283
Mutatie actuele waarde			-20.428
Toekomstige winstcapaciteit			1.525
Bedrijfswaarde bestaande complexen			617.456
In exploitatie genomen:	Investering	Onrendabele top	
MOG Waalborg Hoefsestraat	1.608	59	1.549
28 woningen Hof van Achterlo	5.023	1.869	3.154
35 woningen Circusterrein	6.527	2.597	3.930
MOG Kinderdorp Neerbosch	1.890	-	1.890
	<u>15.048</u>	<u>4.525</u>	<u>10.523</u>
Onroerende en roerende goederen in exploitatie 31 december 2011			627.979

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde met € 20 miljoen gemuteerd. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening. De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt € 158 miljoen.

1.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	
	31-12-2011
Waarde 31 december 2010	13.854
Waardemutatie	-293
Mutatie verkoop bestaand bezit	8.910
Mutatie nieuwbouw	-
	<hr/>
Waarde 31 december 2011	22.471
	<hr/> <hr/>

In de waardering zijn 72 woningen opgenomen uit het bestaand bezit die in 2011 via Koopgarant zijn verkocht. De woningen zijn per balansdatum gewaardeerd tegen 75% van de getaxeerde leegwaarde.

1.3 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN IN ONTWIKKELING	
	31-12-2011
Boekwaarde 31 december 2010	41.775
Investeringen 2011	56.196
	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	97.971
	<hr/>
In exploitatie genomen complexen	-15.048
Naar voorraden	130
Ontvangen termijnen Verkoop onder Voorwaarden	-188
Naar onderhanden werk	-234
	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	82.631
Voorziening onrendabele investeringen	-45.258
	<hr/>
Boekwaarde 31 december 2011	37.373
	<hr/> <hr/>

Voorziening onrendabele investeringen:	
Beschikbaar per 1 januari	58.893
Dotatie ¹	12.685
	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	71.578
Vrijval ¹	5.174
	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	66.404
Onttrekking 2011 ²	4.525
	<hr/>
Beschikbaar per 31 december	61.879
	<hr/> <hr/>

¹ Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar onderdeel 9 in de winst-en-verliesrekening.

² Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar onderdeel 1.1 in de balans.

De specificatie is als volgt:	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder Materiële vaste activa	Gepresenteerd onder Voorzieningen
Tuin van Woezik, 37 woningen	3.444	3.444	-
Dobbelman Castella, 54 woningen en MOG	5.522	4.798	724
Nieuwe Voorstad, 145 woningen en MOG	15.545	15.545	-
Novio Sector, 45 woningen	2.575	2.575	-
Sperwerstraat, 16 woningen	1.252	1.252	-
Prins Maurits, 71 woningen	2.770	2.770	-
Spanjestraat, 51 woningen	2.718	2.718	-
Huurlingsedam fase 1b+1c, 34 woningen	3.247	3.247	-
Huurlingsedam fase 1d t/m 1f, 27 woningen	2.675	-	2.675
Spoorstraat Nimbus, 117 woningen	5.839	1.597	4.242
Elsthof fase 1	5.544	5.001	543
Elsthof fase 2	6.257	1.453	4.804
Passerot	742	742	-
Metterswane, 60 woningen	3.028	-	3.028
STUT panden	139	-	139
<i>Subtotaal</i>	<i>61.297</i>	<i>45.142</i>	<i>16.155</i>
Huurlingsedam, 15 woningen Koopgarant	582	116	466
Totaal	61.879	45.258	16.621

1.4 ONROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
	31-12-2011	31-12-2010
Kantoorpanden	1.200	1.597
Installaties panden	41	46
Inventarissen	258	308
Vervoermiddelen	65	110
Automatisering	2.303	2.871
	3.867	4.932

Deze vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Talis.

Het verloop van de waarde van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:	
1 januari 2011	
Verkrijgingprijzen	11.049
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.117
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari 2011	4.932
	<hr/>
Mutaties 2011	
Investeringsen ¹	214
Desinvestering	-139
Afschrijving	-1.140
31 december 2011	
Verkrijgingprijzen	11.124
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.257
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari 2012	3.867
	<hr/> <hr/>
¹ De investering betreft een nieuwe telefooncentrale en hardware	

2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
	31-12-2011	31-12-2010
2.1 Belegde geldmiddelen	€ 1.096	1.154
2.2 Te vorderen BWS-subsidies	€ 781	1.049
2.3 Belastinglatentie disagio langlopende leningen	€ 802	1.011
	<hr/>	<hr/>
Totaal	€ 2.679	3.214
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2.1 Belegde geldmiddelen		
	31-12-2011	31-12-2010
Wooninvesteringsfonds	€ 1.049	1.093
Leningen u/g	€ 44	61
Aandelen	€ 3	-
	<hr/>	<hr/>
	€ 1.096	1.154
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Wooninvesteringsfonds

Talis participeert met twee certificaten in het Wooninvesteringsfonds. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koopt van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. De woningen worden vervolgens door het Wooninvesteringsfonds verkocht. Het betreft hier een achtergestelde lening met een onbeperkte looptijd. Aflossing zal uitsluitend geschieden als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop uitoefent. De rente bedraagt 4,5% en zal niet worden herzien gedurende de looptijd.

Leningen u/g

Talis heeft in het enkele jaren geleden de stichting WoonBench twee leningen verstrekt van totaal € 61.000 voor de financiering van haar activiteiten. Gelet op de tegenvallende resultaten is het niet aan- nemelijk dat deze leningen terugbetaald gaan worden. De leningen zijn dan ook afgewaardeerd. Op balansdatum resteren nog leningen aan Talis B.V. en Novio Noord B.V.

Aandelen

In 2011 heeft Talis aandelen gekocht in Sociale Finance Management voor een bedrag van € 3.000.

2.2 Te vorderen BWS-subsidies		
Het verloop is als volgt:	31-12-2011	31-12-2010
Stand per 31 december 2010	€ 1.049	1.145
Herberekening 10-jaren renteconversie	€ -	185
Ottrekking ten gunste van de exploitatierekening	€ -308	-333
Rentetoevoeging	€ 40	52
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december 2011	€ 781	1.049
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2.3 Belastinglatentie disagio langlopende leningen		
Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale en nominale waardering van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2011 € 3.131.000,-. De fiscale claim hierop bedraagt € 802.000,-.		
Het verloop van de disagio is als volgt:		
Disagio per 1 januari 2011	€ 3.968	
Ottrekking ten gunste van de exploitatierekening	€ 837	
	<hr/>	
Stand per 31 december 2011	€ 3.131	
	<hr/> <hr/>	

VLOTTENDE ACTIVA		
	31-12-2011	31-12-2010
3 Voorraden	€ 6.231	11.363
4 Debiteuren	€ 2.077	2.178
5 Latente belastingvordering	€ -	3.299
6 Overlopende activa	€ 1.249	3.429
7 Liquide middelen	€ 4.877	7.045
	<hr/>	<hr/>
Totaal	€ 14.434	27.314
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 Voorraden		
	31-12-2011	31-12-2010
Onderhoudsmaterialen magazijn en auto's	€ 119	119
Te verkopen objecten	€ 6.112	10.980
Onderhanden werk	€ -	264
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	€ 6.231	11.363
	<u> </u>	<u> </u>

Te verkopen objecten			
De specificatie is als volgt:	Boekwaarde per 31-12-2011	Afwaardering lagere marktwaarde	Waarde per 31-12-2011
Totaal	€ 13.357	7.245	6.112
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Onder te verkopen objecten zijn opgenomen de panden Benzo van Schaik, Metterswane, Beuningse Steeg en een woning aan de Kempenaerstraat.

Afwaardering lagere marktwaarde	
Beschikbaar per 1 januari	€ 8.569
Onttrekking	€ 1.688
Dotatie	€ 364
	<u> </u>
Beschikbaar per 31 december	€ 7.245
	<u> </u>

4 DEBITEUREN		
De specificatie is als volgt:	31-12-2011	31-12-2010
Zittende huurders	€ 1.174	1.692
Vertrokken huurders	€ 336	583
Voorziening dubieuze vorderingen	€ -358	-768
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal huurdebiteuren	€ 1.152	1.507
Overige debiteuren	€ 925	671
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo debiteuren	€ 2.077	2.178
	<u> </u>	<u> </u>

Voorziening dubieuze vorderingen

Voor de vorderingen op huidige en vertrokken huurders is een voorziening gevormd. De hoogte van de voorziening is volgens statische benadering vastgesteld.

Het verloop is als volgt:	31-12-2011	31-12-2010
Stand per 1 januari	€ 768	598
Onttrekkingen	€ -773	-717
Dotatie	€ 363	887
	_____	_____
Stand per 31 december	€ 358	768
	=====	=====

Overige debiteuren		
	31-12-2011	31-12-2010
Rekening-courant verhoudingen	€ 201	214
Diversen	€ 724	457
	_____	_____
	€ 925	671
	=====	=====

5 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 13 januari 2012 wordt over de periode 2008 tot en met 2011 een beroep gedaan op de toepassing van de fiscale herbestedingsreserve. De gevormde belastinglatentie tot en met 2010 is daarom afgewaardeerd.

Indien het vastgoed zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt de belastinglatentie € 156 miljoen. Talis is in staat door middel van nieuwbouw de afwikkeling van deze latentie over het vastgoed oneindig naar de toekomst te schuiven.

6 OVERLOPENDE ACTIVA		
	31-12-2011	31-12-2010
Te ontvangen rente leningen u/g	€ 2	71
Te vorderen inzake verzekeringen	€ 2	4
Suppletie omzetbelasting	€ 904	1.816
Te vorderen inzake bijdragen	€ 65	97
Diversen	€ 276	1.441
	_____	_____
	€ 1.249	3.429
	=====	=====

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

7 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2011	31-12-2010
Direct opvraagbaar	€ 4.877	7.045
	=====	=====

PASSIVA

8 OVERIGE RESERVE		
	31-12-2011	31-12-2010
Stand begin boekjaar	€ 267.796	201.944
Resultaat boekjaar	€ 6.265	65.852
Stand einde boekjaar	€ 274.061	267.796

9 TE EGALISEREN BWS-SUBSIDIES		
Het verloop is als volgt:	31-12-2011	31-12-2010
Stand begin boekjaar	€ 1.049	1.145
Herberekening 10-jaren renteconversie	€ -	185
Rentetoevoeging	€ 40	52
Ontvangst	€ -308	-333
Stand einde boekjaar	€ 781	1.049

10 VOORZIENINGEN			
	Loopbaan budget	Onrendabele investeringen	Latente belastingen
1 januari 2011	€ 0	29.832	12.378
Vrijval	€		10.257
Toevoeging	€ 100		
Overige mutaties	€	13.211	
<i>Subtotaal mutaties 2011</i>	<i>100</i>	<i>13.211</i>	<i>10.257</i>
31 december 2011	€ 100	16.621	2.121

De voorziening Onrendabele investeringen wordt nader toegelicht bij § 1.3 *Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling*. 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.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 13 januari 2012 wordt over de periode 2008 tot en met 2011 een beroep gedaan op de toepassing van de fiscale herbestedingsreserve. De gevormde belastinglatentie voor de de fiscale onderhoudsvoorziening tot en met 2010 ad € 9.449.000,- valt daarom geheel vrij.

Voor de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen die Talis de komende vijf jaar verwacht te verkopen blijft een belastinglatentie gevormd. Het verloop van deze voorziening is als volgt:

Stand per 1 januari 2011	€ 2.929
Vrijval ten gunste van de exploitatierekening	€ 808
Stand per 31 december 2011	€ 2.121

Vanaf 1 januari 2010 is de cao Woondiensten gewijzigd, waarin het 'loopbaanontwikkelingsbudget' is 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.

11 LANGLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2011	31-12-2010
Leningen overheid	€ 25.425	27.054
Leningen kredietinstellingen	€ 314.093	292.359
Subtotaal leningen	€ 339.518	319.413
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	€ 22.730	13.835
	€ 362.248	333.248
	€ 362.248	333.248

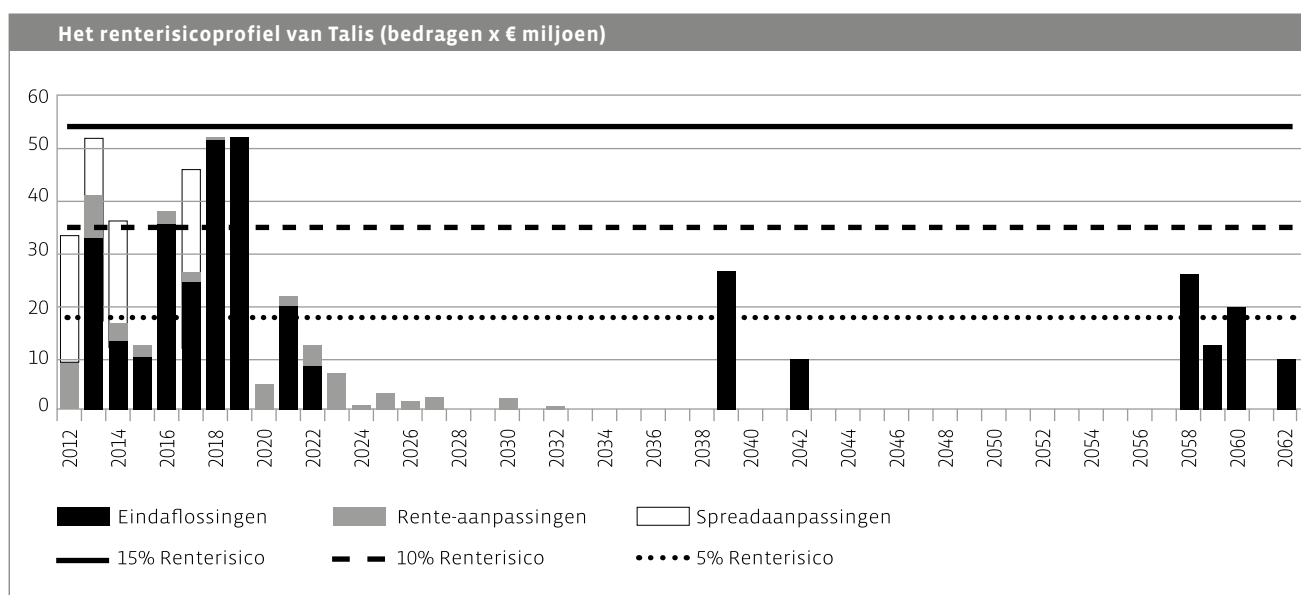
Het verloop van de leningenportefeuille, inclusief het kortlopend deel, is als volgt:		
		31-12-2011
Leningen gepresenteerd onder langlopende schulden	€	319.413
Aflossing 2011 gepresenteerd onder kortlopende schulden	€	31.145
		350.558
Totaal leningen per 1 januari 2011	€	350.558
Bij: nieuwe leningen	€ 42.500	
Bij: nieuwe kasgeldleningen	€ 7.000	
<i>Subtotaal</i>	€	<i>49.500</i>
Af: vervroegde aflossing leningen overheid	€ -	
Af: vervroegde aflossing leningen kredietinstellingen	€ -	
Af: aflossingen	€ 31.144	
Af: aflossingen kasgeldleningen	€ 7.000	
		38.144
<i>Subtotaal</i>	€	<i>38.144</i>
Totaal leningen per 31 december 2011, waarvan:	€	361.914
Leningen gepresenteerd onder langlopende schulden	€	339.518
		361.914
Aflossing 2012 gepresenteerd onder kortlopende schulden	€	22.395
		22.395

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:		
	31-12-2011	31-12-2010
Looptijd	< 5 jaar	< 5 jaar
Leningen overheid	€ 798	2.191
Leningen kredietinstellingen	€ 87.648	96.943
	€ 88.446	99.134

Terugkoopverplichting VOV		31-12-2011
Terugkoopverplichting 1 januari 2011		13.835
Terugkoopverplichting ontstaan bij facturering		8.969
Wijziging i.v.m waardemutatie woningen		-74
Terugkoopverplichting per 31 december 2011		22.730

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2012 bedraagt € 22,4 miljoen.

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 15,5 miljoen (2010: 13,4 miljoen). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde. Op basis van de vigerende leningscontracten, met uitzondering van de roll-over leningen, zien de vervalkalender en daarmee de renterisico's er als volgt uit:



Het renterisico in 2012 is € 33,5 miljoen, waarvan 10 miljoen reeds afgedekt is. De gewogen gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 4,28% (2010: 4,42%)

12-16 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
Schulden aan leveranciers	€ 9.960	6.495
Waarborgsommen	€ 16	37
Schulden aan kredietinstellingen	€ 9.696	1.610
Onderhanden projecten	€ 7	-
Kortlopende schulden	€ 33.192	41.189
Totaal	€ 52.871	49.331

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2011	31-12-2010
Rekening-couranten	€ 9.696	1.610

Onderhanden projecten	31-12-2011	31-12-2010
Prins Maurits	€ 13	-
Het Nijland	€ -6	-
	€ 7	-

Overlopende passiva	31-12-2011	31-12-2010
Niet vervallen rente per 31 december	€ 5.711	5.499
Schulden aan kredietinstellingen	€ 22.395	31.145
Schulden aan leveranciers	€ 632	827
Huurtoeslag	€ 578	582
Loonheffing en sociale lasten	€ 296	295
Vakantiedagenverplichting	€ 484	413
Omzetbelasting	€ 1.021	367
Te betalen afkoopsom	€ 1.000	1.000
Diversen	€ 383	653
Restitutie servicekosten	€ 692	408
	€ 33.192	41.189

Met uitzondering van de te betalen afkoopsom kennen de kortlopende schulden een looptijd korter dan één jaar.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

Obligo aan de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Dit betreft het obligo aan de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van de door het fonds geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Eind 2011 bedroeg het obligo € 13,5 miljoen.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is Talis verplichtingen aangegaan met betrekking tot realisatie van nieuwbouwprojecten. In totaal gaat het om een verplichting van € 41,8 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1 miljoen)	
Nieuwe Voorstad	€ 4,0
Noviosector	€ 1,4
Vlek 23	€ 5,7
Prins Maurits	€ 2,9
Castella	€ 8,1
Elsthof (fase 1)	€ 4,7
Tuin van Woezik	€ 8,6
	<hr/>
	€ 35,4
	<hr/> <hr/>

Leningen

In 2011 zijn er 3 leningcontracten afgesloten van ieder € 10 miljoen waarvan storting plaatsvindt in 2012. 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 is 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.

Garanties

- / Strukton Delta B.V. inzake project 145 appartementen Nieuwe Voorstad van respectievelijk € 280.260,- en € 334.244,-
- / Berghege B.V. inzake project 60 appartementen Castella ad € 896.648,-
- / Novio Noord B.V. contragarantie ad € 431.000,-. December 2011 heeft Talis een toezegging gedaan voor een aanvullende garantie ad € 500.000,- voor de realisatie van grondexploitatie in de Waalsprong.
- / Brabantse Poort Nijmegen B.V. voor de huur van kantoorruimte ad € 22.575,-.
- / Garantie voor koper woning Stijl 6 € 10.000,-
- / Waarborg voor aandeel van Talis (50%) voor de voortzetting van de activiteiten van Novio Noord B.V.

Contracten (lange termijn)

- / Het leveren van Remote Functional Application Management van de SAP omgeving door CTAC met een looptijd tot 1 juli 2014

- / Het hosten en technisch beheer van de SAP omgeving door CTAC met een looptijd tot 1 juli 2014
- / Applicatieonderhoud, procesbeheer en technisch beheer van Werkplek Online door KPN voor onbepaalde tijd

Claims

- / Portiuncula : In deze zaak heeft Talis hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 5 juli 2011 door de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Op basis van het vonnis van 5 juli heeft Talis een bedrag van € 2.594.300,19 betaald. In het hoger beroep met Strukton Bouw B.V. vordert Talis in hoofdsom een bedrag van € 3.140.252,28 te vermeerderen met rente en kosten. Talis heeft in de hoger beroep procedure een waarborgsom gestort van € 20.000,-
- / Talis vervult bij twee projecten een achtervangfunctie. Als de projectontwikkelaar er niet in slaagt de woningen te verkopen, heeft Talis de verplichting deze woningen te kopen. Het betreft 35 woningen uit het project Noviosector te Nijmegen en 15 woningen uit het project Tuin van Woezik te Wijchen.

Vereveningsbijdrage

In de samenwerkingsovereenkomst *Herontwikkeling centrale zones Hatert* d.d. 17 november 2005 tussen Portaal en Talis zijn afspraken vastgelegd over de financiële verrekeningen in verband met de verschillen in de door beide partijen te realiseren woningbouw in de projecten Stijl6 en Circusterrein. De bijdrage die Talis in dit kader moet ontvangen, kan worden bepaald na realisatie van de betreffende projecten.

Stijl6

Bij de realisatie van het complex Stijl6 zijn 28 woningen verkocht via het principe van Koopgarant. Daarnaast zijn ook 18 woningen regulier verkocht. Talis heeft de toezegging gedaan dat ook deze kopers in de toekomst gebruik kunnen maken van de terugkoopverplichting.

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.

Financiële instrumenten

Talis beschikt over een treasury-statuut. In het statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door gebruik te maken van verscheidene derivaten zoals rente swaps.

Eind 2011 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 13,2 miljoen. Twee derivaten kennen een marginverplichting van circa € 300.000,-.

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 steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

7.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 HUREN		
	2011	2010
1.1 Te ontvangen netto huur	€ 75.437	74.093
Huurderving	€ -1.026	-899
Totaal	€ 74.411	73.194

1.1 Te ontvangen netto huur		
	2011	2010
Woningen en woongebouwen	€ 72.882	72.546
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	€ 2.555	1.547
Totaal	€ 75.437	74.093

De toename van de te ontvangen netto huur kan worden verklaard door de algemene huurverhoging, huurharmonisatie en toevoeging van woningen door nieuwbouw. Daar staat tegenover dat de huuropbrengst is afgenomen door verkoop van woningen.

	2011	2010
Analyse van de huurstijging:		
Algemene huurverhoging	€ 894	1.242
Toevoeging nieuwbouwwoningen	€ 850	1.500
Huurharmonisatie en verbeteringen	€ 112	242
Uit exploitatie	€ -232	-
Woningverkopen	€ -280	-125
	1.344	2.859

2 VERGOEDINGEN		
	2011	2010
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 5.326	5.674

De betreffende kosten zijn opgenomen in tabel 13.

3 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
	2011	2010
Besluit Woninggebonden Subsidies	€ 276	331
Totaal	€ 276	331

4 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2011	2010
Bestaand bezit	€ 7.264	6.619
Te verkopen objecten	€ -133	-
Verkoopresultaat	€ 7.131	6.619

	2011	2010
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€ 7.923	6.892
Verkoopkosten	€ -659	-273
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 7.264	6.619

	2011	2010
Opbrengst te verkopen objecten	€ 176	-
Kostprijs	€ -309	-
Verkoopresultaat te verkopen objecten	€ -133	-

Bestaand bezit

In 2011 zijn in totaal 129 woningen (2010: 51) en 5 garages (2010:1) uit het bestaande bezit verkocht. Van dit totaal zijn 72 woningen via het principe van Koopgarant verkocht en 12 met de Starters Renteregeling. Talis verwacht de komende vijf jaar 550 woningen te verkopen. Voor een overzicht van de gemiddelde opbrengsten wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsverslag, § 2.1.4.

Te verkopen bezit

Betreft het negatieve verkoopresultaat van één van de in voorraad zijnde panden.

5 GEREALISEERDE OPBRENGST ONDERHANDEN PROJECTEN		
Prins Maurits	€ 312	-
Totaal	€ 312	-

6 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF		
	2011	2010
Vorbereiding en toezicht	€ 378	435
	<u> </u>	<u> </u>

Dit betreft toegerekende kosten van de eigen organisatie en extern projectmanagement aan investeringen in materiële vaste activa, zoals voorbereiding- en toezichtkosten nieuwbouw en renovatieprojecten.

7 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
	2011	2010
Diensten interne aannemerij	€ 353	344
Administratieve dienstverlening	€ 383	348
Interne doorberekening in de servicekosten	€ 288	299
Technische dienstverlening	€ 1	4
Naheffing omzetbelasting	€ 401	1036
Diversen	€ 270	629
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	€ 1.696	2.660
	<u> </u>	<u> </u>

BEDRIJFSLASTEN

8 AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA		
	2011	2010
	€ 1.140	1.099
	<u> </u>	<u> </u>

9 OVERIGE WAARDEVERANDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA		
	2011	2010
Onrendabele investeringen	€ 7.511	-4.504
Overige waardeveranderingen	€ 4.525	-8.791
Afwaardering roerende goederen ten dienste van	€ 139	-
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	€ 12.175	-13.295
	<u> </u>	<u> </u>

De post onrendabele investeringen betreft de toekomstige voorzienbare verliezen op projecten in ontwikkeling van huurwoningen.

Toegevoegd aan voorziening onrendabele investering		
	2011	2010
61 huurwoningen Huurlingsedam	€ 165	-
Elsthof fase 1	€ 1.403	-
Elsthof fase 2	€ 2.359	-
145 huurwoningen Marialaan Nieuwe Voorstad	€ 871	-
60 huurwoningen Metterswane	€ 3.028	-
117 huurwoningen Spoorstraat	€ 4.672	-
16 huurwoningen Sperwerstraat	€ 24	-
4 huurwoningen Lindenstraat/Martensterrein	€ -	-
MOG Nieuwe Voorstad	€ -	180
50 huurwoningen Tuin van Woezik	€ -	3.910
MOG Waalborg Hoefsestraat	€ -	63
71 huurwoningen Prins Maurits	€ -	3.475
51 huurwoningen Vlek 23	€ -	3.555
15 woningen Koopgarant Huurlingsedam	€ -	628
Passerot	€ 24	
Stuttpanden	€ 139	
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Subtotaal</i>	<i>12.685</i>	<i>11.811</i>
	<u> </u>	<u> </u>

Vrijval van de voorziening onrendabele investering			
37 huurwoningen Tuin van Woezik	€	1.211	-
MOG Waalborg Hoefestraat	€	5	-
71 huurwoningen Prins Maurits	€	705	-
51 huurwoningen Vlek 23	€	837	-
46 huurwoningen en MOG Elsthof fase 1	€	-	6.487
60 huurwoningen en MOG Castellatoren	€	31	2.590
35 huurwoningen Circusterrein	€	606	360
MOG en BOG Nieuwe Voorstad	€	77	1.216
45 huurwoningen Noviosector	€	1.501	206
28 huurwoningen Hof van Achterlo	€	155	415
52 huurwoningen en MOG Kraanvogel	€	-	432
139 huurwoningen Hessenberg	€	-	311
108 huurwoningen Huurlingsedam	€	-	906
60 woningen Koopgarant Huurlingsedam	€	-	2.484
50 huurwoningen Elsthof fase 2	€	-	908
15 woningen Koopgarant Huurlingsedam	€	46	-
		<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal</i>		5.174	16.315
		<hr/>	<hr/>
		7.511	-4.504
		<hr/>	<hr/>

De post overige waardeveranderingen betreft de afwaarderingen van de volgende projecten:

Toegevoegd aan voorziening onrendabele investering			
		2011	2010
Afwaardering Spoorstraat	€	2.596	353
Na-investering Portiuncula	€	1.929	-
Passerot Wijchen	€	-	3
		<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	€	4.525	356
		<hr/>	<hr/>

Vrijval van de voorziening onrendabele investering			
Groenestraat	€	-	-3.130
De Kapucijn	€	-	-6.017
		<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal</i>	€	-	-9.147
		<hr/>	<hr/>
Totaal	€	4.525	-8.791
		<hr/>	<hr/>

Hieronder wordt de afwaardering van projecten die nog niet in ontwikkeling zijn genomen kort toegelicht:

Spoorstraat

Een aantal jaren geleden heeft Talis deze grondpositie verworven. De geplande bouw is vertraagd omdat het ministerie van defensie bezwaar had tegen de hoogte van het gebouw waardoor de radar van defensie in Volkel zou worden gestoord. Dit bezwaar is ingetrokken. De planontwikkeling is nu weer gestart. Op basis van een externe taxatie is de boekwaarde afgewaardeerd tot marktwaarde.

Portiuncula

In 2007 zijn de appartementen in het project Portiuncula opgeleverd. Met de aannemer van het project is een geschilpunt ontstaan. Dit geschilpunt is voorgelegd aan de Raad van Arbitrage die Talis vervolgens veroordeeld heeft tot betaling van de resterende termijnen en meerwerk.

Afwaardering roerende goederen ten dienste van

In 2011 is een nieuwe telefooncentrale in gebruik genomen. De restant boekwaarde van de oorspronkelijke telefooncentrale is daarom afgewaardeerd.

10 PERSONEELSKOSTEN		
	2011	2010
Lonen en salarissen	€ 6.077	6.122
Sociale lasten	€ 864	834
Pensioenpremie	€ 1.150	1.170
Overige personeelslasten	€ 3.638	2.836
Totaal	€ 11.729	10.962

De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 61.500 (2010: € 60.600). Ten opzichte van 2010 zijn er 2 FTE minder in dienst, wat verklaart dat de post lonen en salarissen is gedaald. De stijging van de overige personele lasten komt door kosten uitzendkrachten. In verband met herinrichting van de organisatie is extra personeel ingehuurd. Tevens zijn openstaande vacatures gezien de herinrichting van de organisatie ingevuld met tijdelijk personeel.

11 LASTEN ONDERHOUD		
	2011	2010
Dagelijks onderhoud	€ 7.400	6.561
Portefeuille beleid	€ 723	726
Leefbaarheids maatregelen	€ 1.135	1.197
Planmatig onderhoud	€ 10.606	12.603
Bijdrage onderhoudsfonds VvE	€ 389	450
Totaal	€ 20.253	21.537

Een nadere toelichting op de onderhoudslasten staat in § 2.1.5 *Kwaliteit van de woningen*.

12 BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN VAN VLOTTENDE ACTIVA		
	2011	2010
Mutaties in taxatiewaarde van verkoopvoorraad	€ 364	3.363
Totaal	€ 364	3.363

Talis heeft besloten om de verdere ontwikkeling van een aantal projecten te stoppen omdat de realisatie van deze projecten financieel niet haalbaar zijn. Naar verwachting wordt het vastgoed van deze projecten in 2012 verkocht. De afwaardering is bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke makelaar.

13 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
	2011	2010
Beheerskosten		
• Algemene beheer- en administratiekosten	€ 3.254	2.936
• Automatiseringskosten	€ 1.521	1.176
• Autokosten	€ 152	102
• Huisvestingskosten	€ 755	626
• Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ 363	887
<i>Subtotaal beheerskosten</i>	€ 6.045	5.727
Heffingen		
• Belastingen	€ 5.226	5.203
• Verzekeringen	€ 241	262
• Contributie landelijke federatie	€ 326	-
<i>Subtotaal heffingen</i>	€ 5.793	5.465
Overige bedrijfslasten		
• Servicekosten	€ 5.326	5.674
• Kosten onderhanden projecten	€ 250	-
• Mutatie voorzieningen	€ -	-
• Diverse bedrijfslasten	€ 1.290	993
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	€ 6.866	6.667
Totaal overige bedrijfslasten	€ 18.704	17.859

Algemene beheer- en administratiekosten

Hieronder worden ondermeer verantwoord telefoon- en portiekosten, drukwerk en kantoorbenodigdheden, contributie, abonnementen, advieskosten, bijdrage aan Enserve en public relations.

15 VENNOOTSCHAPSBELASTING		
	2011	2010
Compensabel verlies	€ -3.299	523
Mutatie actieve belasting latentie disagio	€ -209	-182
Mutatie passieve belasting latentie onderhoudsvoorziening, verkopen en pensioenvoorziening	€ 10.257	-4.479
Totaal	€ 6.749	-4.138

Specifiek belastbaar bedrag		
	2011	2010
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€ 13.482	33.254
Bijzondere waardeverminderingen m.v.a.	€ 17.384	-16.424
Bijzondere waardeverminderingen vlottende activa	€ -	3.363
Afschrijvingen	€ 358	48
Investerings/verbeteringen	€ 1.723	2.144
Dotatie onderhoudsvoorziening	€ -	-12.078
Projectresultaten	€ -670	-
Verkoopopbrengst Koopgarant	€ -8.662	371
Verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ -5.360	-
Incidentele verschillen	€ 337	-855
Fiscale pensioenvoorziening	€ -	145
Vrijval fiscale disagio	€ -837	-712
HIR verkoop woningen	€ -1.571	-7.000
Investeringsregelingen	€ -7	-397
Gemengde kosten	€ 24	23
Herbestedingsreserve	€ -16.203	-
Deelnemingsvrijstelling	€ 2	-
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>	€ -13.482	-31.372
Belastbaar bedrag	€ -	1.882

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Het belastbare bedrag voor de vennootschapsbelasting is over 2011 nihil omdat een beroep wordt gedaan op het benutten van de herbestedingsreserve.

16 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
	2011	2010
Resultaat deelnemingen	€ -65	-
Totaal	€ -65	-

Betreft de afwaardering van de deelneming in de Woonbench en Talis FBI B.V.

17 MUTATIE REËLE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA		
	2011	2010
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	€ 8.327	565
Waardemutatie bestaand bezit	€ -20.428	36.171
Toekomstige winstcapaciteit	€ 1.525	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal	€ -10.576	36.736
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De mutatie reële waarde van het bestaand bezit kan als volgt worden verklaard:

Jaarresultaat		
Mutaties in de bedrijfswaarde van de m.v.a.	€ -44.064	-44.872
Effect contante waarde en restant levensduur	€ 37.035	33.333
	<hr/>	<hr/>
	€ -7.029	-11.539
	<hr/>	<hr/>
Gevolgen van nadere interne inschattingen beleidsparameters en uitgangspunten:		
• in de huurprijs en derving	€ 1.061	-4.668
• in de onderhoudslasten	€ 324	18.299
• in de overige lasten	€ -16.896	-499
• in de levensduur	€ 13.436	-8.878
• in de restwaarde-inschatting	€ -9.289	-2.857
• in de voorgenomen (des)investeringen	€ 11.551	20.946
• in de inflatie	€ -11.629	-4.400
• overige mutaties	€ -1.525	-137
• incidentele investeringen	€ -3.837	-3.712
• disconteringsvoet	€ -	44.219
	<hr/>	<hr/>
	€ -16.804	58.313
	<hr/>	<hr/>
• aangekocht bezit	€ 200	-472
• verkocht bezit	€ 1.126	5.921
	<hr/>	<hr/>
	€ 1.326	5.449
	<hr/>	<hr/>
Rentabiliteitswaardecorrectie		
invloed nieuwe leningen	€ 3.782	1.349
Aflossingen	€ -	-
Renteconversies	€ 331	-1.396
Autonome mutatie	€ -2.034	-3.298
Vermogenskostenvoet	€ -	-12.707
	<hr/>	<hr/>
	€ 2.079	-16.052
	<hr/>	<hr/>
Totaal mutatie reële waarde materiële vaste activa	€ -20.428	36.171
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Mutatie jaarresultaat

Mutaties worden veroorzaakt door het wegvallen van een exploitatie jaar (2011) en het feit dat de kasstromen van 2012 en verder een jaar minder contant worden gemaakt.

Mutatie beleidsparameters en uitgangspunten:

/ Overige lasten

- Hogere lasten ingerekend voor personeelslasten
- Hogere lasten ingerekend voor overige exploitatielasten
- Levensduurverlenging door nieuwbouw en het toepassen van minimaal 10-jaar exploitatie

/ Voorgenomen (des)investeringen

- Meer verkopen ingerekend door gebruik te maken van verkoopvarianten

De mutatie reële waarde van de verkopen onder voorwaarden kan als volgt worden verklaard:

		2011	2010
Verkoopresultaat Koopgarant	€	8.662	283
Waardemutatie	€	-335	282
		<hr/>	<hr/>
		€ 8.327	565
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De toekomstige winstcapaciteit betreft het verschil tussen de bedrijfswaarde en de investering voor een gerealiseerd project.

7.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden		
	2011	2010
Twee onder een kapwoning	348	348
Appartement	6.152	6.102
Benedenwoning	206	206
Bovenwoning	314	314
Eindwoning	8	8
Hoekwoning	1.770	1.781
Maisonnette	360	360
Overig	24	24
Tussenwoning	4.220	4.323
Vrijstaand	6	6
Extra kamers	16	16
	<hr/>	<hr/>
	13.424	13.488
Verpleeghuis plaatsen	117	117
Bedrijfsruimte	35	35
Garage	1.321	1.278
Overig	193	150
	<hr/>	<hr/>
	15.090	15.068
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	14.083	14.094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 4 garages = 1 winkel = 0 kamer = 0 overige
 Voor de berekening per verhuureenheid wordt uitgegaan van de gewogen verhuureenheid.

Personeelsbezetting		
	2011	2010
	148 (131,6 fte)	148 (131,4 fte)

Verhuur		
	2011	2010
Toewijzingen	1.044	810
Huurtoeslagen	€ 7.659	7.984
Huur per verhuureenheid	€ 440	433

Continuïteit		
	2011	2010
Liquiditeit	0,21	0,55
Solvabiliteitsratio	38,67%	38,61%
Rentabiliteit eigen vermogen	2,29%	24,59%
Rentabiliteit totaal vermogen	0,88%	9,49%
Weerstandsvermogen per verhuureenheid	€ 19.516	19.076

Kwaliteit woningbezit		
	2011	2010
Planmatig- en groot onderhoud per verhuureenheid	€ 861	1.011
Dagelijks onderhoud per verhuureenheid (externe kosten)	€ 525	466
Portefeuillebeleid	€ 51	52
Onderhoud per vhe	€ 1.438	1.529

Balans / Winst- en Verliesrekening (x €1.000)		
	2011	2010
Eigen vermogen	€ 274.061	267.796
Vergoedingen	€ 5.326	5.674
Huren	€ 75.437	74.093
Jaarresultaat	€ 6.265	65.852
Actuele waarde materieel vast actief	€ 691.690	663.106
Leningen o/g (langlopend deel)	€ 339.518	319.413
Verzekerde waarde	€ 1.230.000	1.283.000
Huurderving	€ 1.026	899
Huurachterstand	€ 1.530	2.275
Bijdrage	€ 276	331

Algemeen		
	2011	2010
Huurachterstand in % van de huren	2,03%	3,07%
Huurderving in % van de huren	1,36%	1,21%
Eigen vermogen per verhuureenheid	€ 19.460	19.001
Financieringsresultaat per verhuureenheid	€ -1.066	-1.003
Jaarresultaat per verhuureenheid	€ 445	4.673
Werkparaatkosten per verhuureenheid	€ 1.662	1.454

7.8 Enkelvoudige balans per 31 december 2011

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa		
1. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende goederen in exploitatie	627.979	631.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.471	13.854
Onroerende en roerende goederen in ontwikkeling	37.373	12.713
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.867	4.932
	<u>691.690</u>	<u>663.106</u>
	-----	-----
2. Financiële vaste activa		
Belegde geldmiddelen	1.096	1.154
Deelnemingen	4.366	18
Te vorderen BWS-subsidies	781	1.049
Belastinglatentie disagio langlopende leningen	802	1.011
	<u>7.045</u>	<u>3.232</u>
	-----	-----
Totaal vaste activa	<u>698.735</u>	<u>666.338</u>
	-----	-----
Vlottende activa		
3. Voorraden	<u>6.231</u>	<u>11.363</u>
	6.231	11.363
	-----	-----
Vorderingen		
4. Debiteuren	2.077	2.178
5. Latente belastingvordering	-	3.299
6. Overlopende activa	1.248	3.429
7. Liquide middelen	506	7.027
	<u>3.831</u>	<u>15.933</u>
	-----	-----
Totaal vlottende activa	<u>10.062</u>	<u>27.296</u>
	-----	-----
Totaal generaal	<u>708.797</u>	<u>693.634</u>
	=====	=====

7.8 Enkelvoudige balans per 31 december 2011

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Eigen vermogen		
8. Overige reserve	274.061	267.796
Egalisatierekeningen		
9. Te egaliseren BWS-subsidies en brutering	781	1.049
Voorzieningen		
10. Voorziening onrendabele investeringen	16.621	29.832
Voorziening latente belastingverplichting	2.121	12.378
Overige voorzieningen	100	-
	<hr/>	<hr/>
	18.842	42.210
Langlopende schulden		
11. Leningen overheid	25.425	27.054
Leningen kredietinstellingen	314.093	292.359
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	22.730	13.835
	<hr/>	<hr/>
Totaal	362.248	333.248
	<hr/>	<hr/>
Kortlopende schulden		
12. Schulden aan leveranciers	9.960	6.495
13. Waarborgsommen	16	37
14. Schulden aan kredietinstellingen	9.696	1.610
15. Onderhanden projecten	7	-
16. Overlopende passiva	33.186	41.189
	<hr/>	<hr/>
Totaal	52.865	41.189
	<hr/>	<hr/>
Totaal generaal	708.797	693.634
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7.9 Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2011

(bedragen x € 1.000)	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Bedrijfsopbrengsten		
1. Huren	€ 74.411	73.194
2. Vergoedingen	€ 5.326	5.674
3. Overheidsbijdragen	€ 276	331
4. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 7.131	6.619
5. Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	€ 312	-
6. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	€ 378	435
7. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 1.696	2.660
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 89.530	88.913
Bedrijfslasten		
8. Afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 1.140	1.099
9. Overige waardeverandering materiële vaste activa	€ 12.175	-13.295
10. Personeelskosten	€ 11.729	10.962
11. Lasten onderhoud	€ 20.253	21.537
12. Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	€ 364	3.363
13. Overige bedrijfslasten	€ 18.704	17.859
Totaal bedrijfslasten	€ 64.365	41.525
Bedrijfsresultaat	€ 25.165	47.388
14. Financiële baten en lasten	€ 15.008	14.134
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€ 10.157	33.254
15. Vennootschapsbelasting	€ 6.749	-4.138
16. Resultaat deelnemingen	€ -65	-
Groepsresultaat na belastingen voor mutatie reële waarde materiële vaste activa	€ 16.841	29.116
17. Mutatie reële waarde materiële vaste activa	€ -10.576	36.736
Groepsresultaat na mutatie reële waarde materiële vaste activa en vennootschapsbelasting	€ 6.265	65.852

7.10 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar § 7.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

Met uitzondering van de hieronder vermelde onderdelen is de toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening van de enkelvoudige jaarrekening conform de toelichting in de geconsolideerde jaarekening. Korthedshalve wordt verwezen naar § 7.5 en § 7.6.

7.11 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011

7.11.1 Deelneming		
	31-12-2011	31-12-2010
Talis B.V.	€ -	-
Talis FBI B.V.	€ 4.366	18
	<u>€ 4.366</u>	<u>18</u>
Het verloop van de deelnemingen is als volgt:		
Stand per 1 januari 2011	€ 18	
Investerings	€ 4.350	
Resultaat deelneming	€ -2	
Stand per 31 december 2011	€ 4.366	

Talis B.V.

Betreft de overgenomen aandelen van de voormalige Stichting tot Steun van Woningvereniging Kolping. De aandelen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. Talis is 100% aandeelhouder.

Talis FBI B.V.

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. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de individuele balansen van deze deelnemingen. Talis is 100% aandeelhouder.

Beide deelnemingen zijn gevestigd in Nijmegen.

7.11.2 Overlopende activa		
	31-12-2011	31-12-2010
Te ontvangen rente leningen u/g	€ 2	71
Te vorderen inzake verzekeringen	€ 2	4
Suppletie omzetbelasting	€ 904	1.816
Te vorderen inzake bijdragen	€ 65	97
Diversen	€ 275	1.441
	€ 1.248	3.429

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

7.11.3 Liquide middelen		
	31-12-2011	31-12-2010
Direct opvraagbaar	€ 506	7.027

7.11.4 Eigen vermogen		
	31-12-2011	31-12-2010
Stand begin boekjaar	€ 267.796	201.944
Resultaat boekjaar	€ 6.265	65.852
Stand einde boekjaar	€ 274.061	267.796

7.11.5 Overlopende passiva		
	31-12-2011	31-12-2010
Niet vervallen rente per 31 december	€ 5.711	5.499
Schulden aan kredietinstellingen	€ 22.395	31.145
Schulden aan leveranciers	€ 632	827
Huurtoeslag	€ 578	582
Loonheffing en sociale lasten	€ 296	295
Vakantiedagenverplichting	€ 484	413
Omzetbelasting	€ 1.021	367
Te betalen afkoopsom	€ 1.000	1.000
Diversen	€ 376	653
Restitutie servicekosten	€ 692	408
	€ 33.185	41.189

7.12 Verschillen in eigen vermogen en resultaat tussen enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

Het verschil tussen het enkelvoudige en geconsolideerde eigen vermogen en resultaat heeft zich in het boekjaar als volgt ontwikkeld:

Verschil eigen vermogen		
	31-12-2011	31-12-2010
Eigen vermogen volgens geconsolideerde jaarrekening	€ 274.061	267.796
Bij: negatieve vermogenswaarde deelnemingen	€ -	-
Bij: niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompany-resultaten	€ -	-
	<u> </u>	<u> </u>
Stand einde boekjaar	€ 274.061	267.796
	<u> </u>	<u> </u>

Verschil resultaat		
	2011	2010
Resultaat volgens geconsolideerde jaarrekening	€ 6.265	65.852
Veranderingen in negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	€ -	-
Veranderingen in niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompanyresultaten	€ -	-
	<u> </u>	<u> </u>
Stand einde boekjaar	€ 6.265	65.852
	<u> </u>	<u> </u>

8

Overige

gegevens

8.1 Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2011 had de corporatie gemiddeld 148 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. In 2011 waren geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Bestuurders en commissarissen

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

/ bestuurders en voormalige bestuurders	€ 205.864	(voorgaand jaar € 190.916)
/ commissarissen en voormalige commissarissen	€ 57.421	(voorgaand jaar € 51.752)

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),
- / Uitkering bij beëindiging dienstverband,
- / Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileum-uitkeringen).

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd: (bedragen x € 1)

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
W.H.C.M. Hamers	156.114	153.283	31.154	31.342	-	-	-	-
C.J.J. Strik	-	-	-	-	18.596	6.291	-	-
	156.114	153.283	31.154	31.342	18.596	6.291	-	-

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.

WOPT 2011

In kalenderjaar 2011 is er geen functionaris van Talis die een inkomen heeft genoten dat uitgaat boven de WOPT-norm.

De bezoldiging van de raad van toezicht kan als volgt worden gespecificeerd: (bedragen x € 1)

	Als lid van de raad van toezicht		Overige kosten vergoedingen	
	2011	2010	2011	2010
Th.R.W. Binnendijk, voorzitter	-	7.161	-	-
J.L.P.A. Dankart, vice-voorzitter	-	10.964	-	-
C. Piket, lid	-	9.591	-	-
W.G.M. Brink, lid	-	2.865	-	-
M.J.W. Krabbenborg, vice-voorzitter	9.706	9.591	-	-
S.M. Quint MCD, lid	9.706	9.591	-	-
R.W. Bleker, lid	9.706	796	-	-
A. Bliek, voorzitter	14.656	1.193	1.921	-
J.G.B.J. Hooge Venterik, lid	6.471	-	-	-
E.M.A. van der Bijl, lid	5.255	-	-	-
Totaal	55.500	51.752	1.921	-

8.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

8.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

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 2011 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en winst-en-verliesrekening over 2011 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, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. 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 risico-inschattingen 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 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

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. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 23 april 2012

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Bijlage 1

Verbindingen

Algemene gegevens			
Naam van de verbinding	Talis	Novio Noord	
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap	Besloten Vennootschap	
Vestigingsplaats	Nijmegen	Nijmegen	
Statutaire doelstelling	Het deelnemen in en het uitvoeren van het bestuur over andere ondernemingen, financiering en exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere goederen, het verlenen van diensten. Dit alles in de ruimste zin van het woord.	Het ontwikkelen van bouwprojecten in Vinexlocatie 'de Waalsprong' en de exploitatie van onroerend goed. Novio Noord BV is een samenwerking van Kolping BV en OOG BV. De aandelen van deze twee bv's zijn in handen van de woningcorporaties Talis en Portaal. Novio Noord participeert in het aandelenkapitaal van de GEM BV (1/12 deel). Daarnaast is Novio Noord commandite in de GEM C.V. De GEM (Grondexploitatie maatschappij) heeft als voornaamste doel het verwerven en bouwrijp maken van gronden geschikt voor woningbouw in Vinexlocatie De Waalsprong. De activiteiten hebben zich in 2006 beperkt tot het geven van een financiële bijdrage aan het Verkoop/Informatiecentrum.	
Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee	Nee	
Financiële gegevens 2011			
Vennootschap			
Eigen vermogen	€ 30.559,-	€ -/- 169.959,-	
Jaaromzet	Nihil	Nihil	
Belang in %	100%	50% indirect via Talis BV	
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	€ 56.722,-	€ 113.445,-	
Intrinsieke waarde			
Eventuele overige participanten in vennootschap	Geen	OOG BV	
Stichting/Vereniging			
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	N.v.t.	N.v.t.	
Eventuele overige participanten in vennootschap	N.v.t.	N.v.t.	

Maat	Volkshuisvesting Wijchen	Talis FBI	Wij staan voor de Wijk	ColonnadeDuhaf*
Stichting	Stichting	Besloten Vennootschap	Stichting	Besloten Vennootschap
Nijmegen	Wijchen	Nijmegen	Nijmegen	Huizen
Het tot stand brengen van een netwerkorganisatie met als doel de samenwerking op de terreinen van het wonen, de zorg en het welzijn in de regio Nijmegen te vergroten.	Het oprichten, instandhouden, exploiteren, kopen en verkopen van woningen en andere gebouwen, roerende en onroerende goederen.	Het beleggen van vermogen	Het verbeteren van de sociale cohesie in de stad en de regio Nijmegen.	Verstrekken van leningen aan TI.
Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	Nevenactiviteit	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.	Nee	N.v.t.	Nee
		€ 4.369.767,-	Nog niet bekend	
		€ 0	Nog niet bekend	
		100%	N.v.t.	
		€ 18.000,-	N.v.t.	
			N.v.t.	
		Geen	N.v.t.	
Talis is vertegenwoordigd in de vennotenraad van de CV Programma Maat.	Talis is bestuurlijk betrokken bij de stichting.		De manager Leefbaarheid van Talis is namens Talis lid van het bestuur. De directeur/bestuurder van Talis is namens Talis lid van de Raad van Toezicht.	
In de CV Maat participeren alle deelnemende organisaties (totaal 14) plus Stichting Maat. De deelnemende organisaties vormen de stille vennoten. Zij formuleren het te volgen beleid en stellen gezamenlijk het door Stichting Maat te realiseren jaarprogramma vast en de hoogte van de daarvoor benodigde investeringen.	Geen	N.v.t.	N.v.t.	

Geldstromen		
Naam van de verbinding	Talis	Novio Noord
Van TI naar verbinding		
Doorberekende kosten aan de verbinding		Nihil
Waarde verstrekte lening(en)	€ 5000,-; € 4.538,- en € 4.538,-	Lening € 30.000,- Rekening-courant krediet ad € 172.936,-
Rentepercentage	5,49, 7,52 en 7,52	3 maands-euribor
Zekerheden	Geen	Geen
Aflossingstermijn	Geen	Lening direct opeisbaar
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	Geen	Geen
Inzet van personeel van de TI	Geen	Geen
Van verbinding naar TI		
Ontvangen winstuitkeringen door TI	Geen	Geen
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	Geen	Contragarantie van € 431.000,-
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	€ 56.722,-	Nihil
Risicobeheersing		
<ul style="list-style-type: none"> - Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt - Verkregen zekerheden - Juridische structuur - Selectie samenwerkingspartners - Maximale omvang projectaanspraken - Gegarandeerde afzet vooraf - Vermogensdoelstellingen en dividendbeleid 	<p>Risico is beperkt tot de waarde van de deelneming ad € 56.722.</p> <p>De directeur/bestuurder van Talis is bestuurder van de vennootschap. Over 2011 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden.</p>	<p>De directeur/bestuurder van Talis is medebestuurder van de vennootschap. Het risico is beperkt tot de deelname in de vennootschap (50%) en de afgegeven contragarantie.</p>

* Toelichting: In 2007 hebben de aandeelhouders besloten om ColonnadeDuhaf niet meer als financieringsvehikel actief te laten zijn.

De aandelen van ColonnadeDuhaf B.V. zijn in 2009 tegen een symbolisch bedrag van 1 euro verkocht aan de Stichting ColonnadeDuhaf Holding. De afwaardering van de aandelen in ColonnadeDuhaf B.V. heeft al in 2006 plaatsgevonden

Maat	Volkshuisvesting Wijchen	Talis FBI	Wij staan voor de Wijk	ColonnadeDuhaf*
Geen		Geen	Geen	
Geen	Geen	Geen	Geen	
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Geen	Geen	Geen	Geen	
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Geen	Geen	Geen	Geen	
Geen	Geen	Geen	Geen	
Geen	Geen	Geen	Geen	
Geen	Geen	Geen	Geen	
Geen	Geen	€ 18.000,-	Geen	
Geen risico's aanwezig. Talis betaalt een jaarlijkse bijdrage van € 85.000,-.	De stichting heeft geen woningen in bezit. Over 2011 hebben geen activiteiten plaatsgevonden.	In 2011 hebben geen activiteiten plaatsgevonden.	Talis betaalt een jaarlijkse bijdrage van € 50.000,-.	

Bijlage 2

Kleinschalige leefbaarheids- projecten

Wijchen (vestiging 1, Europaplein)

Wijkbeheer

De vestiging Wijchen werkt met twee wijkbeheerders in de wijken en kleine kernen van Wijchen. De wijkbeheerders zijn de ogen en oren van de wijk. Samen bereiken de wijkbeheerders het hele woongebied in Wijchen. Zij staan voor een schone, veilige en prettige woonomgeving. De wijkbeheerders fungeren als eerste aanspreekpunt voor bewoners in de wijk en voor de verschillende complexen. Zij leggen persoonlijke contacten met de bewoners en adviseren over het wonen. Waar nodig spreken zij bewoners aan. Zij houden zich bezig met de leefbaarheid in de wijk. Zo organiseren zij samen met bewoners activiteiten om kennis met elkaar te maken en elkaar te ontmoeten, zoals koffieavonden en straatbarbecues. Wanneer het nodig is, bijvoorbeeld bij sociaal psychische problemen, hebben zij een signalerende en doorverwijzende functie naar hulpverlening of zorginstelling. Het toezicht houden op en het handhaven van woonafspraken in complexen en de directe omgeving behoren ook tot de taken.

Om ook bereikbaar te zijn voor bewoners die overdag werken, lopen de wijkbeheerders ook avondrondes.

Wijkaanpak in Wijchen

In 2010 hebben de gemeente Wijchen en haar samenwerkingspartners (MEER Welzijn Wijchen, politie, Talis) geconcludeerd dat het schrijven van een wijkplan op zich geen toegevoegde waarde heeft. Het wijkplan is geen doel op zich, maar moet een middel zijn. In de praktijk blijkt dit middel niet nodig te zijn. Ook zonder geschreven plan komt men tot uitvoering van activiteiten en ideeën.

Daarom is in 2011 een start gemaakt met gebiedsgericht werken. Het idee hierbij is dat dit begint met het vragen aan bewoners wat ze vinden van hun wijk en wat de aandachtpunten zijn. Deze werkwijze krijgt veel waardering, omdat bewoners in een vroeg stadium hun verhaal kwijt kunnen en betrokken blijven bij het vervolg en de uitvoering. Dit past in het concept voor meer burgerparticipatie en het gebruik maken van de kracht van de samenleving. De werkwijze creëert draagvlak en bevordert de sociale cohesie.

Voor de uitvoering is aansluiting gezocht bij de werkwijze van het Veiliger Wijk Team Noord. Met dit concept wordt een integrale benadering van een wijk, waar alle thema's en doelgroepen tegelijkertijd en naast elkaar voorkomen, gestalte gegeven.

Buurtbemiddeling Wijchen

Buurtbemiddeling is een succes als burens leren om op hun eigen manier naast elkaar te kunnen wonen en verder te kunnen met elkaar. Het draait niet alleen om de opgeloste burenruzies, maar ook om het verwerven van nieuwe inzichten, om burens die de confrontatie aandurven, om het ophelderend van beelden van elkaar en misverstanden, om nieuwe kennis over andere cultuur of leefwijze, om te leren onderhandelen en te kunnen onderzoeken wat ieder daarvoor nodig heeft. Het succes van buurtbemiddeling zit ook in het aantal vrijwilligers dat gemotiveerd is om zich in te zetten voor de veiligheid en de leefbaarheid in wijk of buurt. Daarnaast wordt er met buurtbemiddeling een voorziening gecreëerd, waar burens hun conflicten tot op de bodem kunnen uitzoeken. Dus geen pappen en nathouden in de gemeente Wijchen, maar kijken naar de werkelijke oorzaken van het conflict. Vanuit deze verbinding met respect voor verschillen kunnen burens met elkaar oplossingen bedenken, die voor beiden werken.

Ook in 2011 heeft Talis het buurtbemiddelingsproject ondersteund. De resultaten waren boven verwachting. De doelstellingen die we met elkaar geformuleerd hebben, zijn gerealiseerd.

Nijmegen: Lindenholt, Dukenburg, Hatert (vestiging 2, Brabantse Poort)

Wijkbeheer

In Lindenholt, Dukenburg en Hatert zijn zes wijkbeheerders werkzaam met als voornaamste taken het beheer van het complex en de wijk, het onderhouden van contacten en aanspreekpunt zijn. Ook in 2011 is een wijkbeheerder ingezet in de kop van Tolhuis.

Alle wijkbeheerders hebben het verbeteren van leefbaarheid als belangrijke doelstelling in hun takenpakket. Ze zijn de oren en ogen van Talis. In een aantal wijken en buurten is echter extra aandacht nodig voor leefbaarheid buiten de reguliere inzet. De wijkbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. Ze spreken bijvoorbeeld bewoners aan op hun gedrag, daarbij rekening houdend met de huisregels. Samen met de woonconsulent pakken wijkbeheerders bepaalde problemen en overlastsituaties aan. Vaak moeten voor de aanpak externe instanties (NIM, zorgpartijen, politie) worden ingeschakeld.

Dukenburg

Meijhorst

In de maisonnettes is een bouwkundige maatregel uitgevoerd in de bergingsgangen ter verhoging van de veiligheid en tegen het wildplassen. De proef in 2010 om op drie plaatsen de algemene toegangsdeuren naar de bergingen te voorzien van glas om te voorkomen dat er geürineerd wordt in de bergingsgangen is geslaagd. Het wildplassen is aanzienlijk minder geworden.

Hoogbouw:

In 2011 is het project Mooier Meijhorst gestart ter verbetering van de leefbaarheid en het (her)winnen van vertrouwen onze huurders in Talis. De aanleiding om te starten met het project Mooier Meijhorst waren signalen over verloederdheid van de algemene ruimtes en de in gebruik name van bepaalde algemene ruimtes door bewoners. Veel bewoners gebruiken bijvoorbeeld de galerij om hun huisraad (tijdelijk) te stallen. Dit geeft een verloederd beeld en het brengt de veiligheid in gevaar bij calamiteiten. De algemene ruimtes zijn leeggehaald door bewoners en er is een campagne over leefregels gestart met als doel het gedrag van bewoners te beïnvloeden.

Het doel om in het najaar van 2011 de algemene ruimtes leeg te hebben, zodat de wijkbeheerder kan handhaven, is gehaald.

Zwanenveld

In Zwanenveld is regelmatig overleg gevoerd met de bewonerscommissie. Met name in de tweede helft van 2011 is het overleg geïntensiveerd in verband met de start van een groot onderhoudsproject in 2012.

In het kader van het project 'Elkaar verbinden' is in samenwerking met de bewonerscommissie ook in 2011 een hightea-bijeenkomst georganiseerd. Deze middag was zeer geslaagd en het doel om met een aantal enthousiaste bewoners het ontmoeten verder vorm te geven is opgepakt.

Zo is een open dag georganiseerd in wijkcentrum De Grondel in Zwanenveld. Op deze open dag zijn samen met de activiteitencommissie van De Grondel, de bestaande activiteiten in De Grondel gepromoot onder de bewoners van Zwanenveld en geprobeerd om nieuwe activiteiten op te zetten. Deze dag was een groot succes.

Aldenhof

De bewonerscommissie in de Aldenhof heeft een enquête gehouden onder de bewoners van Talis. In deze enquête is gevraagd of bewoners activiteiten in de wijk willen, welke activiteiten ze eventueel willen, of ze daaraan mee willen doen en of ze willen helpen met de organisatie. Hieruit bleek dat bewoners wel activiteiten willen, maar er weinig animo is om te helpen organiseren. De bewonerscommissie heeft daarom besloten om passief verder te gaan.

Tolhuis

Sinds januari 2009 heeft Talis een samenwerkingsverband met de politie om nieuwe bewoners van de eengezinswoningen in Tolhuis 52ste, 75ste en 78ste straat te screenen. In 2011 zijn er twaalf screenings aangevraagd, waarvan er drie negatief waren (= 25%). In totaal hebben twaalf huurders de huur opgezegd in 2011. Hierdoor komt het totaal aantal mutaties sinds 1 januari 2009 op 26%.

Talis heeft in samenwerking met de gemeente behoorlijk geïnvesteerd in de woonomgeving. Zo heeft de gemeente het groen gesnoeid achter de woningen in de 75ste straat, waarna Talis verder kon gaan met het schuttingenproject bij de eengezinswoningen in 75ste en 78ste straat. Deze bewoners hebben een aanbod gekregen om de voor- of achterzijde van de erfgrans kosteloos te laten voorzien van een schutting van Talis. Het merendeel van de bewoners is ingegaan op dit aanbod, waardoor de wijk visueel een impuls heeft gekregen. Om het contact met de bewoners verder te verbeteren en om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, is ook in 2011 voor gemiddeld 20 uur per week een buurtbeheerder ingezet. Als werkplek is een woning ingericht als kantoor. Onder begeleiding van Tandem hebben hier regelmatig activiteiten plaatsgevonden voor de kinderen, georganiseerd door de bewoners. De woonconsulent en technisch beheerder 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. De woonconsulent heeft zich met name gericht op de aanpak van woonfraude, overlastsituaties en bedreigingen/intimidaties en de aanpak van parkeren in de voortuin. De technisch beheerder zorgde voor coördinatie van het schuttingenproject, reparatieverzoeken, begeleiden van mutaties en aanpak van illegale bouwsels. Daarnaast heeft Talis twaalf bergingen in de 52ste straat verplaatst naar de achterzijde van de woning, ter verbetering van het zicht op de straat, nadat de gemeente deze in 2010 had aangesloten op de 75ste straat waardoor dit een doorgaande weg werd. Om te peilen hoe de bewoners de huidige aanpak van Talis ervaren, heeft het bureau Leijten & van Hoek een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn persoonlijke gesprekken gevoerd met 88% van de bewoners. De conclusies is dat Talis op de goede weg is, maar dat er op met name de sociale binding nog uitdagingen liggen.

Weezenhof

Sinds 2009 is er een nieuw bestuur dat actief is als beheerder van de huiskamer en deels ook optreedt als bewonerscommissie. Het nieuwe bestuur van de huiskamer heeft de afgelopen twee jaar goed werk verricht. Er zijn veel nieuwe activiteiten ontwikkeld waar veel huurders op af komen, zoals samen voetbal kijken op de door het bestuur aangeschafte beamer, barbecue-activiteit, Kerst-inn, nieuwjaarsborrel, jeu de boules, liederen zingen, bingo, koffieochtenden, kookclub etc. naast de reeds bestaande activiteiten als kaarten, biljarten en knutselmiddagen.

De ruimte wordt nu optimaal gebruikt. Dit succes heeft nu wel tot gevolg dat de ruimte te klein wordt voor het aantal bezoekers. Dit komt doordat de ruimte sterk verouderd is en de indeling onlogisch. Het nieuwe bestuur heeft als wens dat zij in overleg met Talis de ruimte opnieuw kunnen inrichten met nieuwe materialen, waardoor deze ruimte wel geschikt wordt om met meer mensen binnen aan activiteiten deel te nemen.

Als de plannen worden goedgekeurd wordt de verbouwing in 2012 gerealiseerd, evenals het realiseren van een scootmobielstalling in een garagebox.

Het nieuwe bestuur van de huiskamer is actief met het ontplooiën van nieuwe activiteiten. Het bestuur wil graag een computercursus starten in de huiskamer. Zij heeft hierover inmiddels ook contact gehad met Seniorweb; een organisatie die landelijk computercursussen verzorgt voor senioren tegen een lage vergoeding. Seniorweb heeft aangegeven in de huiskamer Weezenhof jaarlijks enkele cursussen te willen verzorgen.

Lindenholt

Voorstenkamp

De afdeling Wonen is samen met de afdeling Vastgoed een onderzoek gestart naar het vernieuwen van de entrees van de flats. Dit onderzoek is afgerond, maar gedurende de planontwikkeling is geconcludeerd dat er meer nodig is om de leefbaarheid te verbeteren. Aan het plan is toegevoegd een wijziging van de fietsenbergingen en het opknappen van de gemeenschappelijke trappenhuizen. Dit vraagt een aanzienlijke uitbreiding van het budget. In 2012 wordt een nieuw plan voorgelegd ter goedkeuring.

Hatert

In de complexen, die geen onderdeel uitmaken van het Wijkaanpakplan Hatert, zoals de Weem, Jadestraat en Opaalstraat, zijn op verzoek van bewoners allerlei maatregelen getroffen die een bijdrage leveren aan een plezierigere leefomgeving of leiden tot verbinding. Een aantal maatregelen is: het plaatsen van een bankje bij de jeu de boules-baan, budget beschikbaar stellen voor een uitje met bewoners Jadestraat en Weem, ondersteuning computercursussen en budget voor een barbecue beschikbaar stellen.

Centraal Wonen Opaalstraat

De woonconsulent en technisch beheerder zijn al lange tijd bezig om de galerijen vrij te houden in dit complex. Vanwege weinig bergruimte geven huurders aan dat ze noodgedwongen spullen stallen op de galerij. Dit is niet toegestaan. De bewonerscommissie vraagt om een overkapte fietsenstalling op het terrein zodat huurders hun fietsen niet meer hoeven te stallen in berging en dus meer ruimte overhouden in de berging. Dit initiatief is door de woonconsulent en technisch beheerder ondersteund, omdat daarmee een onveilige situatie bij bv brand kan worden opgelost.

Wijkaanpak Hatert

In 2011 is Hatert 2.0 gerealiseerd. Wijkaanpak Hatert van 2012-2015 is een vervolg op het Wijkactieplan Hatert. De analyse van een externe visitatiecommissie en een eigen evaluatie uitgevoerd door gemeente en corporaties hebben geleid tot de wijkaanpak Hatert 2.0.

Veel concrete projecten van Talis in Hatert zijn terug te vinden in de activiteitenlijst van het Projectbureau Leefbaarheid (§ 2.3.4). Belangrijkste element is telkens weer: het versterken van het contact met de huurders, meer in de wijk aanwezig zijn en huurders activeren. Zo is het wijkbeheer uitgebreid, nemen woonconsulenten deel aan wijkteams en wijkplatformen en zijn veel huisbezoeken afgelegd. Bewoners waarderen deze huisbezoeken zeer. Ook zijn ze zeer te spreken over het project 'Over de schutting' waarbij zij met hulp van leerwerkbedrijf 2Switch tuinen en achterpaden hebben schoongemaakt en opgeknapt in ruil voor een nieuwe schutting. Met leerwerkplekken in de wijk en preventieve schuldhulpverlening wil Talis een bijdrage leveren aan het terugdringen van de schuldenproblematiek.

Overig Nijmegen (vestiging 3, Wezenlaan)

Wijkbeheer

De vestiging Wezenlaan werkt met 5 wijkbeheerders in de wijken. De wijkbeheerders zijn de ogen en oren van de wijk. Zij staan voor een schone, veilige en prettige woonomgeving. De wijkbeheerders fungeren als eerste aanspreekpunt voor bewoners in de wijk en voor de verschillende complexen. Zij leggen persoonlijke contacten met de bewoners en adviseren over het wonen. Waar nodig spreken zij bewoners aan. Zij houden zich bezig met de leefbaarheid in de wijk. Zo organiseren zij samen met bewoners activiteiten om kennis met elkaar te maken en elkaar te ontmoeten zoals koffieavonden en straatbarbecues (zoet). Wanneer het nodig is bij sociaal psychische problemen hebben zij een signalerende en doorverwijzende functie naar hulpverlening of zorginstelling (zout). Het toezicht houden op

en het handhaven van woonafspraken in complexen en de directe omgeving behoren ook tot de taken (zuur). Om ook bereikbaar te zijn voor bewoners die overdag werken, lopen de wijkbeheerders ook avondrondes.

Bottendaal

In Bottendaal heeft Talis een tuinenactie georganiseerd onder de noemer 'Beautiful Bottendaal'. Tijdens deze voorjaarsactie zijn bewoners aan de slag gegaan samen met medewerkers van 2Switch. Huurders die hun tuin goed bijhielden, konden hierbij een steuntje in de rug verwachten en huurders waarbij de tuin verwaarloosd was, werden met hulp gestimuleerd om hun tuin te fatsoeneren. Ook het groen in beheer bij Talis is in kaart gebracht en vervolgens aangepakt. Een team van wijkbeheer en medewerkers van de gemeente en de medewerker groenonderhoud en woonconsulent van Talis trokken door de wijk om de 'vergeten' gedeelten bij de gemeente onder de aandacht te brengen zodat het gemeentegroen ook opgefrist werd. Het uiteindelijke resultaat: een Beautiful Bottendaal!

In het gebouw De Globe ervaren veel bewoners geluidsoverlast. Dit heeft te maken met een combinatie van factoren. Na verschillende gesprekken met bewoners en zorginstellingen waarbij afspraken over en weer werden gemaakt, vonden bewoners toch dat het gebouw zelf de grootste versterking van geluiden voortbracht. Om de leefbaarheid te verbeteren zijn op de derde verdieping de houten planken vervangen door een geluidsisolerende vloerbedekking. Ervaring moet nu uitwijzen of dit de overlast voldoende terugbrengt.

In het gebouw De Globe zijn in 2011 met alle betrokken partijen, ZZG zorggroep, bewoners en bewonerscommissie De Oase, Pluryn en Driestroombewoners veel gesprekken geweest in het kader van de onverwacht hoge servicekostenafrekeningen.

In het kader van de leefbaarheid in Bottendaal en stimuleren van initiatieven van bewoners is het Bouwkamp Bottendaal wederom financieel gesponsord.

In de Dominicaan (Oost) is een gezellige avond van de bewoners financieel ondersteund ter bevordering van de sociale cohesie.

In Bottendaal vond de eerste editie plaats van het 'Festival der Kunsten'. Dit was een groot succes. Op deze middag lieten professionele kunstenaars en artiesten die in Bottendaal wonen of werken, hun kunst zien in de 21 huiskamers van Bottendaalse inwoners. Bij het Bakkerscafé konden bezoekers starten met een kopje koffie dat dankzij de sponsering van Talis mogelijk was gemaakt. De hele middag stond in het teken van ontmoetingen tussen bewoners onderling, kunstenaars en bewoners en kunstenaars onderling. Een typisch voorbeeld van het culturele Bottendaalse leefklimaat waar creativiteit en gastvrijheid vanzelfsprekend is.

Slotemaker de Bruineweg

Op het complex Slotemaker de Bruineweg heeft Talis bureau Leijten en van Hoek opdracht gegeven om alle bewoners te bezoeken en te inventariseren wat er goed gaat en wat beter kan in de flat. Hoe de omgang is in de buurt en wat de eigen rol van elke bewoner daarin is. En wat er op adresniveau aan zorgproblematiek achter de voordeur is, en welke mogelijke interventies op dit domein nodig zijn ter verbetering van de zelfredzaamheid en de wooncultuur. In 2012 ontvangen wij het resultaat en het advies naar aanleiding van dit onderzoek.

In najaar 2011 is gepeild wat de bewoners van het gebruik van de gemeenschappelijke tuin vinden. Met het resultaat van dit onderzoek gaan we in voorjaar 2012 met bewoners om gesprek om verbeterpunten door te voeren.

Vanaf december zijn er camera's operationeel in de algemene ruimtes in de flat. Het doel van deze camera's is het terugdringen van vandalisme en overlast in de algemene ruimtes door de dader aan te spreken op het gedrag en de mogelijke kosten op hem/haar te verhalen.

Brakkenstein

In 2010 hielden we de 'jong en oud dag' in Brakkenstein. Deze werd zeer positief gewaardeerd door de aanwezige ouderen (jongeren waren er helaas nauwelijks). We wilden het concept uitbouwen door onder andere het betrekken van jongeren door structurele samenwerking met de voetbalclub. Eind 2010 zijn er afspraken gemaakt met de voetbalclub en hun rol in de organisatie van de Dag van Brakkenstein 2011. Ze zouden een groep jongeren (van ca 20 jongeren) regelen die een actieve rol zouden krijgen in de organisatie van de dag. In de voorbereidingen van de dag bleek dat zij haar toezegging niet waar kon maken. Zonder deze jongeren zou een jong en oud dag niet slagen (was de ervaring van 2010). Overwogen is de dag niet te organiseren of alleen voor ouderen. Zij hadden immers genoten van een leuke dag vorig jaar en elkaar leren kennen. We hebben besloten de dag door te laten gaan voor alleen ouderen uit de wijk.

Overweging is geweest dat in Brakkenstein relatief veel ouderen wonen. Het welzijn van ouderen is sterk afhankelijk van hun sociale netwerk. Dit wordt steeds belangrijker nu ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Vereenzaming ligt op de loer. Het doel van de dag werd, ouderen bewegen en maken kennis met elkaar en met clubs en verenigingen uit de buurt. In totaal waren er 83 deelnemers tijdens de dag 'Brakkenstein Doet en Ontmoet 55+'. 24 deelnemers gaven aan lid te zijn van een club. Na de dag gaven 6 deelnemers zich te hebben ingeschreven bij een club. Aan de techniekcursus Nordic Walking gaven 5 mensen zich op. De Zonnebloem heeft er 2 donateurs bij en 1 persoon die belangstelling heeft voor vrijwilligerswerk.

Van een aantal bewoners van het senioren complex aan de Kanunnik Mijlincstraat kreeg Talis het verzoek iets te doen aan de parkeerproblematiek op het terrein. Er zijn te weinig parkeerplaatsen. Bewoners en bezoekers parkeren hun auto zodanig dat de DAR niet bij de GFT-containers kan komen om de vuilniszakken op te halen. Afval blijft soms een week liggen. Talis heeft de GFT-containers laten verplaatsen en een plek gemaakt waar de vuilniszakken neergezet kunnen worden. Het realiseren van extra parkeerplaatsen is op de begroting gezet. Daarnaast wilde de bewoners een poort tussen het pad naar Boszicht. Deze is geplaatst en is alleen te openen met een button door bewoners.

Grootstal

De kerstmarkt in Grootstal was ook dit jaar ondersteund door Talis. Zowel personele uren als een financiële bijdrage zijn er geleverd. Hierin hebben we samengewerkt met de wijkraad, vrijwilligers en andere corporaties, met als gevolg wederom een erg geslaagde dag voor alle buurtbewoners.

Kartuizerhof

Samen met de gemeente en de politie heeft Talis het Wijk Aanpak Plan 2010-2012 geschreven. Hierin heeft de gemeente de regie en de grootste rol. Doel van het WAP is om de bewoners te activeren tot meedenken over de woonomgeving. Ook speelt de ligging van Kartuizerhof een rol. De hof ligt tussen twee prostitutiegebieden in en dit zorgt voor overlast. Talis is in dit WAP vooral ondersteunend in de communicatie. Talis denkt mee en schrijft mee, maar heeft hier alleen een investering gedaan in uren.

Voorstadslaan en omgeving

In het voorjaar van 2011 heeft er een voortuinactie plaatsgevonden in het gebied rondom de Voorstadslaan. Talis heeft hier de leiding in genomen. In totaal zijn zeventien tuinen aangepakt. Daarnaast heeft de gemeente Nijmegen mede op het verzoek van Talis, het openbaar groen aangepakt en enkele trottoirs opnieuw gelegd.

In het najaar heeft Talis in samenwerking met enkele bewoners ook de achtertuinen aangepakt. Talis heeft voor deze groen werkzaamheden 2Switch ingeschakeld.

Kolping

Vanaf medio april 2011 is de woonconsulent werkzaam geweest in het kantoor van de wijkbeheerder, Kolpingstraat 73. In eerste instantie werd dit door de buurt met enige achterdocht bekeken, maar nadat de eerste buurtbewoners met raad en advies op het gebied van wonen en huurbetaling waren bijgestaan, is dit grotendeels verdwenen. Ook de 'werkers' in de wijk (gemeente, politie, Tandem) waren enthousiast. Informatie van en over bewoners bereikt ons direct, waardoor tijdig ingegrepen kon worden, ook bij dreigende escalatie van (zorg)problematiek en/of overlast. Duidelijk is geworden hoe hoog de drempel van het kantoor aan de Wezenlaan voor de bewoners van deze buurt nog is. Tevens zijn feitelijk drie onderverhuursituaties door eigen waarneming geconstateerd, waardoor het totaal nog op te pakken situaties in 2012 opgelopen is naar vijf. Deze situaties waren anders hoogstwaarschijnlijk niet aan het licht gekomen, omdat de bereidheid onder bewoners om aan 'Talis' te melden laag is. De fysieke aanwezigheid van wijkbeheerder en woonconsulent in één pand heeft geleid tot een (nog) betere samenwerking, uitwisseling van informatie en een enthousiaste inzet van beiden. Veel meer bewoners dan voorheen weten nu het kantoor van de wijkbeheerder te vinden, en komen ook daadwerkelijk langs met vragen over bijvoorbeeld huurbetaling en woningtoewijzing. Samen met medewerkers van 2Switch en leerlingen van het Kandinsky-college zijn de achterpaden opgeschoond.

Neerbosch-Oost

In Neerbosch-Oost zijn het afgelopen jaar meerdere bewonersinitiatieven ondersteund. De bewonersgroep van de Klaroen- en Rapsodiestraat heeft o.a. met behulp van Talis een grote voorlichtingsactie van de brandweer georganiseerd. 's Middags is er een grote 'rooktent' geplaatst op de parkeerplaats bij het complex, waar de brandweer (met sirene!) een demonstratie heeft gegeven hoe te handelen bij brand. 's Avonds was er een voorlichting specifiek gericht op de vijf flats van Talis. De flats zijn met foto's in beeld gebracht, er zijn vluchtroutes besproken en de problematiek van het plaatsen van tafeltjes, kastjes, planten etc in de trappenhuisen door bewoners is besproken. Sneu dat de trotse bewoners te horen kregen dat hun 'gezelligheid' gevaar inhield voor henzelf en overige bewoners. Na afloop kregen alle bezoekers een rookmelder van Talis mee naar huis. Er zijn afspraken gemaakt omtrent het gebruik van het trappenhuis. Zowel de middag als de avond zijn zéér goed bezocht.

Deze bewonersgroep heeft verder de Dag van het Park georganiseerd in het speelparkje naast de flats. Behalve deze succesvolle middag met veel activiteiten, is er ook nog een pannenkoekenmiddag voor de kinderen uit het complex geweest. Al deze activiteiten heeft Talis actief ondersteund door het leggen van contacten, aanwezig zijn en helpen op- en afbouwen, en uiteraard door een financiële bijdrage. In één van de flats aan de Rapsodiestraat is een uitgebreid leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd door Leijten & van Hoek, naar aanleiding van klachten over rondhangende jongeren (Cruijffcourt) en onderlinge conflicten in de flat (psychologische problematiek). De uitslag hiervan wordt begin 2012 teruggekoppeld aan de bewoners en een enkele individuele actie uitgezet richting GGZ.

OpMaat

Medio mei 2011 heeft de OpMaat de deuren geopend in het winkelcentrum De Notenhout. Actieve wijkbewoners functioneren hier als gastvrouw/gastheer. Hieronder zijn meerdere huurders van Talis. In het verbouwde winkelpand bevinden zich vier spreekkamers en een gezamenlijke werkruimte met flexplekken. Zowel de wijkbeheerders als de woonconsulent houden hier 1x per week spreekuur. Het spreekuur van de woonconsulent wordt zéér druk bezocht, een uur is vaak te kort. Ook de samenwerking met andere partners in OpMaat (MEE, Inter-lokaal, Tandem, NIM, etc) wordt over en weer actief gezocht. In een enkel geval wordt er gezamenlijk op huisbezoek gegaan, meestal wordt er onderling doorverwezen of gezamenlijk met de huurder de problematiek besproken en naar de meest praktische oplossing gezocht. In Neerbosch-Oost wordt de fysieke afstand tot de Wezenlaan met name door ouderen als een obstakel ervaren. De OpMaat is laagdrempelig door onder andere de aanwezigheid van de

vrijwilligers, waardoor ook meerdere bewoners met complexe sociale problematiek nu beter bereikt worden. Men komt hier eerder binnen dan dat men naar de Wezenlaan gaat. In januari 2012 volgt er nog een bezoek van burgemeester en wethouders.

Overig

Bij de maisonnettes zijn twee vrijwilligers werkzaam die meelopen met de wijkbeheerders en taken uitvoeren als lampencontroles en vuil prikken. Eén vrijwilliger heeft het helaas niet volgehouden, hiervoor is een nieuwe kandidaat gekomen die zichzelf spontaan heeft aangemeld.

De bergingsgangen bij de maisonnettes worden door de wijkbeheerders samen met de vrijwilligers opnieuw geschilderd, waardoor beschadigingen minder zichtbaar zijn en de bergingsgangen aanzienlijk frisser (en dus veiliger) moeten worden. In 2011 is begonnen met de eerste flat, de rest zal in 2012 opgepakt worden. Verder heeft Talis mede fietslessen voor allochtone vrouwen door het Intercultureel Vrouwen Centrum mogelijk gemaakt, door een bering onder de Nocturneflat ter beschikking te stellen voor het stallen van de fietsen. Dit vrolijke project loopt tot het begin van de zomer 2012. Talis heeft de voormalige conciërgeruimte in de Aubadeflat voorzien van verwarming. De bewonerscommissie gebruikt deze ruimte tweewekelijks voor de eigen spreekuren en onderlinge klussendienst.

Colofon

Uitgave

© Talis, juni 2012
Postbus 628
6500 AP Nijmegen
Telefoon (024) 352 39 11
E-mail welkom@talis.nl
www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis
Nabije Oosten

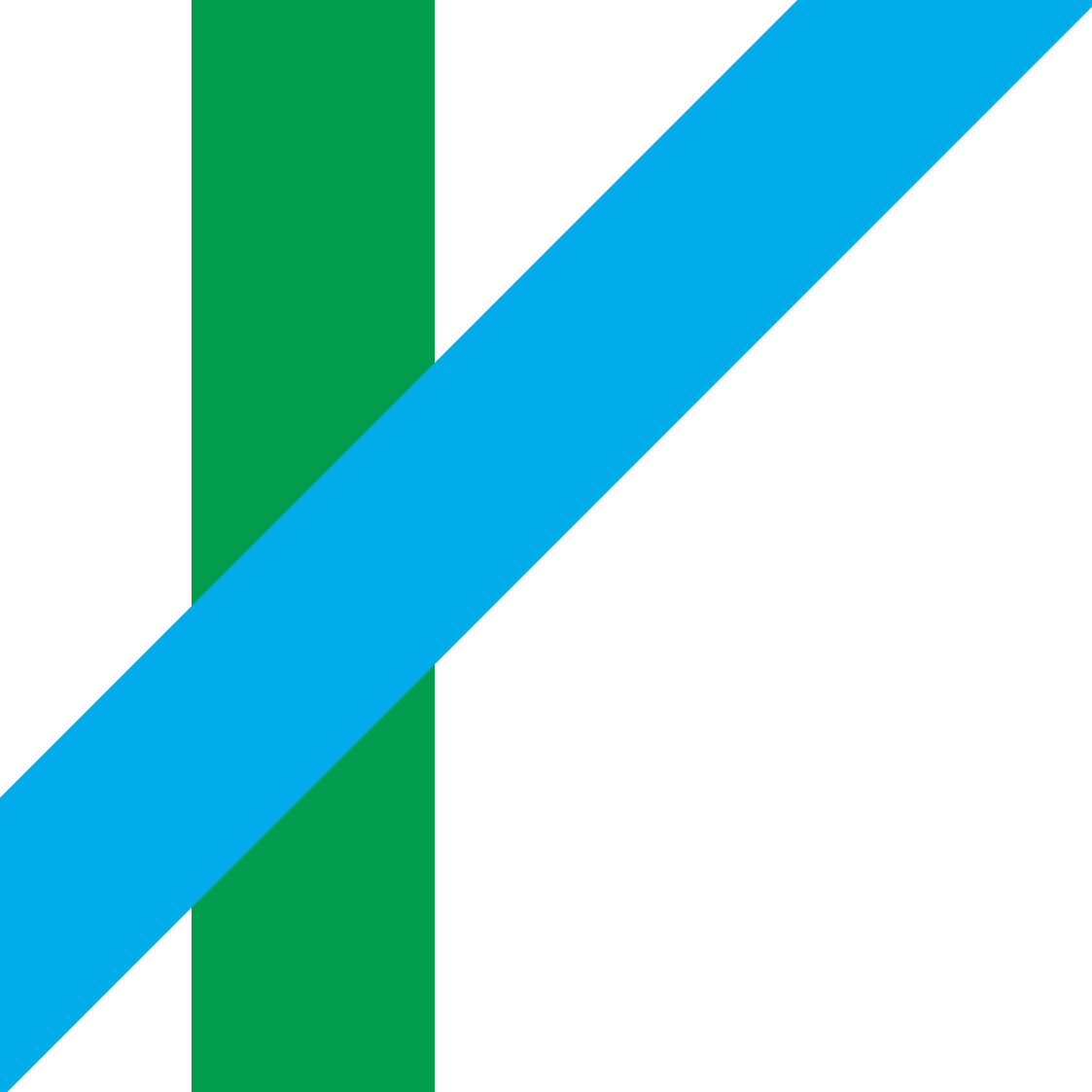
Vormgeving

Carta communicatie & grafisch ontwerp

Fotografie

Isabelle Boon

De tekst van dit jaarverslag is met de
grootst mogelijke zorg samengesteld.
Aan de inhoud ervan kunnen echter
geen rechten worden ontleend.



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