



Vernieuwing en verandering...

Jaarstukken 2018



We vernieuwen in 2018 en 2019 de hele Kolpingbuurt in Nijmegen. In 2018 zijn 127 woningen gerenoveerd en kregen 16 bewoners de sleutel van hun nieuwbouw-appartement. Daarnaast is gestart met de sloop van 115 woningen en bouwen we 99 woningen. Ook de hele openbare ruimte pakken we aan: straten, meer groen en heringerichte pleinen. In de zomer van 2019 wonen de bewoners in een vernieuwde Kolpingbuurt... waarin ziel en zaligheid zijn gebleven!

Algemene gegevens

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

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

Governancecode

Talis onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2017. Deze code kent vijf principes die leidend zijn voor het inrichten van de (bestuurlijke) organisatie, de kwaliteit, de transparantie de cultuur en het gedrag. Het belang van onze huurders en andere belanghebbenden staat hier voorop. De code en de normen die uit de code voortvloeien, beperken zich niet alleen tot de bestuurders en toezichthouders, maar hebben ook betrekking op de medewerkers die werkzaam zijn binnen Talis.

Inhoud

Bestuursverslag 5

Voorwoord van huurdersvereniging Accio 6

Bericht van de raad van bestuur 8

Verslag ondernemingsraad 11

Gorvenance-structuur 14

1 Inleiding 16

2 Verhuur & Verkoop 18

2.1 Extra aandacht voor dienstverlening 18

2.2 Betaalbare huisvesting 19

2.3 Verhuren, passend toewijzen en doorstromen 20

2.4 Perspectief op wonen en zorg 23

2.5 Verkoop 24

3 Vastgoed 25

3.1 Slimmer werken 25

3.2 Duurzaam bijdragen met ons vastgoed 25

3.3 Normaal doen over veiligheid 28

3.4 Dagelijks & Mutatie Onderhoud 29

3.5 (Groot) Onderhoud 30

3.6 Nieuwbouw 33

4 Leefbaarheid 36

4.1 Zichtbaar en aanwezig 38

4.2 Sociaal beheer 38

4.3 Samenwerken en verbinden 39

4.4 Initiatieven 40

5 Algemeen 42

5.1 Biedingen en prestatieafspraken 42

5.2 Huurdersvereniging Accio 43

5.3 Klanttevredenheid 44

5.4 Omgang met klachten 44

5.5 Het verdienmodel van Talis en de toenemende lastendruk 45

5.6 Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten (kostenbewustzijn) 45

5.7 Planning- en controlcyclus 46

5.8 Ontwikkelingen op ICT-gebied 47

- 5.9 Duurzame inzetbaarheid personeel 47
- 5.10 De organisatie blijft in ontwikkeling 48
- 5.11 Risico's en compliance aan wet- en regelgeving 49

6 Verslag raad van commissarissen 50

7 Financieel beleid en beheer 57

- 7.1 Bedrijfsresultaat 57
- 7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde 58
- 7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde 59
- 7.4 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief 60
- 7.5 Financiële sturingsvariabelen 60
- 7.6 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 62
- 7.7 Treasury 63
- 7.8 Wet- en regelgeving 64
- 7.9 Risicomanagement 65

8 Jaarrekening 67

- 8.1 Balans per 31 december 2018 68
- 8.2 Winst-en-verliesrekening 2018 70
- 8.3 Kasstroomoverzicht 2018 71
- 8.4 Algemene toelichting 72
- 8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva 74
- 8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 87
- 8.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing 91
- 8.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 93
- 8.9 Toelichting op de balans 95
- 8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening 112
- 8.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB 123
 - Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2018 123
 - Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2018 (x € 1.000) 125
 - Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018 (x € 1.000) 126
- 8.12 Overige toelichtingen 128
- 8.13 Overige gegevens 131

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 132

Bestuursverslag

Voorwoord huurdersvereniging Accio

Als bestuur van Accio kijken we tevreden terug op de samenwerking met Talis in het afgelopen jaar. De samenwerking was prettig en harmonieus, maar met ruimte voor (opbouwende) kritiek. We hebben het gevoel dat we hierdoor verder zijn gegroeid als huurdersvereniging. We hebben ons ontwikkeld en zijn volwassen en sterker geworden, mede dankzij de professionele ondersteuning en samenwerking met medewerkers en bestuur van Talis.

Op deze plek benoemen we graag enkele hoogtepunten uit 2018:

- / **Huurbeleid** – De huurverhoging voor 2018 is voor de sociale huurder van Talis niet altijd fijn ook al is de verhoging beperkt. Maar we hebben goede afspraken kunnen maken waardoor we vertrouwen in de toekomst hebben. Daarbij houden we oog voor de verontrustende stijging van de totale woonlasten van de huurders. Dat hebben we ook in 2018 onder de aandacht gebracht van alle betrokken partijen. Het bereiken van het Sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond geeft een mooie focus voor de komende jaren.
- / **Prestatieafspraken** – Voor Nijmegen en Wijchen zijn duidelijke prestatieafspraken gemaakt. Accio is in beide gemeenten betrokken bij de opzet voor meerjarige prestatieafspraken. In Nijmegen mogen we meedenken bij de opzet voor de nieuwe Omgevingsvisie.
- / **Klachtenafhandeling** – Op het gebied van klachtenafhandeling van huurders hebben we in 2018 goede procesafspraken gemaakt met Talis. De lijnen zijn significant korter geworden. De aanwezigheid van Talisbestuurder Walter Hamers op de Algemene Ledenvergadering werd dit jaar ook gebruikt om met leden een gesprek te voeren over hun buurt, de woonomstandigheden en de rol van Talis hierbij. Dit is door de aanwezigen gewaardeerd en is voor herhaling vatbaar.
- / **Achterbanraadpleging** – Accio heeft in 2018 een enquête onder huurders gehouden omdat we inzicht willen in het woongenot van huurders. De resultaten hebben we gedeeld met de medewerkers van Talis in een goed bezochte bijeenkomst. In 2019 geven we hier samen met Talis verder vervolg aan.
- / **Duurzaamheid** – In samenwerking met de gemeente Wijchen worden daar energiecoaches opgeleid en ingezet om huurders persoonlijk te ondersteunen bij toekomstige energiebesparingen in en om de woning. De initiatieven van Accio in het kader van Nijmegen Green Capital hebben helaas niet geresulteerd in concrete activiteiten.

- / **RvB en RvC** – We hebben goede, constructieve gesprekken gevoerd met het bestuur en de raad van commissarissen van Talis. We voelen ons gewaardeerd als een volwaardig partner. We zijn tevreden over onze inbreng bij de selectie van een nieuwe huurderscommissaris.
- / **Bewonerscommissies** – Met de diverse bewonerscommissies voerden we goede overleggen. Dit heeft geresulteerd in de realisatie van twee nieuwe commissies (Lent-Dalidastraat en Brakkenstein). We waarderen de bijdrage van Talis hierin. Fijn als Talis blijft meedenken en werven.

We kijken weer uit naar de samenwerking met Talis het komende jaar. Ondertussen houden we oog voor de noden en wensen van de bewoners en huurders. Voor hen doen we het!

In 2018 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:

Riek Janssen – voorzitter
<i>Prestatieafspraken Wijchen, huisvesting jongeren en speciale doelgroepen, leefbaarheid</i>
Hans Heinink – secretaris
<i>Professionalisering van Accio, netwerkbeheer, huurbeleid, ontwikkelingen middenhuur, prestatieafspraken Nijmegen</i>
Arno Broere – penningmeester
<i>Duurzaamheid, huurbeleid, prestatieafspraken Wijchen</i>
Hatice Ozgul – bestuurslid
<i>Communicatie, duurzaamheid</i>
Pim van Ginneken – bestuurslid
<i>Prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid</i>
Melvin Rasoelbaks – bestuurslid
<i>Communicatie, duurzaamheid</i>

Bericht

Raad van Bestuur

Vernieuwing en verandering gaan altijd gepaard met respect en aandacht voor dat wat er al is en van waaruit het vandaan komt. Verleden, heden en toekomst horen bij ons als een onlosmakelijke drie-eenheid. In onze overtuiging worden vandaag alleen maar stappen gezet, vanuit het hier en nu, als we lessen uit het verleden toepassen, vernieuwing en verandering toestaan en nieuwe inzichten combineren met oude adagia. Allemaal om de volgende stappen te kunnen zetten, niet om de revolutie te prediken.

Samenwerken is voor ons een vanzelfsprekendheid geworden en allang geen vraag meer. Meer dan ooit beseffen we dat we de uitdagingen en de voortdurende veranderingen in de wereld om ons heen niet alleen kunnen aangaan. Ons ondernemingsplan, dat we begin 2018 vaststelde, kreeg dan ook de titel *Op zoek naar wat we niet weten*. We willen blijven leren, betrokkenheid en kritiek organiseren, samenwerken en krachten bundelen om onze ambities te kunnen waarmaken.

Bewuste keuzes

De verduurzaming van ons bezit is een opgave waarbij we actief de samenwerking met en expertise en betrokkenheid van bestaande en nieuwe partners opzoeken. Onze na-isolatiestrategie nadert zijn einde met de oplevering in 2018 van zo'n gerenoveerde 400 Pégé-woningen in Wijchen. Het resultaat is dat in 2019 onze woningen gemiddeld label B hebben. Een mooie tussenstap naar CO₂-neutraal. Voor het vervolg hebben we hét antwoord en dé oplossing nog niet gevonden. We volgen en stimuleren ontwikkelingen op gebied van technologie, bewustwording en huurdersparticipatie. Als ze op kleine schaal succesvol zijn, kunnen we ze op grotere schaal toepassen. De verduurzaming zorgt er ook voor dat we aanlopen tegen het uitgangspunt van ons strategisch vastgoedbeleid: Talis sloopt alleen woningen als het niet anders kan. Zo hebben we, na een lang proces, eind 2018 het besluit genomen om de 220 eengezinswoningen in de buurt Jerusalem niet te verduurzamen door renovatie. Dit zorgde voor te hoge kosten en leverde te weinig op. In plaats daarvan worden de woningen gesloopt en op dezelfde plek vervangen door 220 nieuwe, duurzame woningen.

Veranderen door vernieuwen

Een van onze meest bijzondere projecten in 2018 is de herstructurering van de Kolpingbuurt. Een project met zowel renovatie als sloop/nieuwbouw. Een deel van de eengezinswoningen is hier vervangen door levensloopgeschikte appartementen. De Kolping is een voorbeeld voor

de opgave waar we de aankomende jaren voor staan. Onze huurders bestaan steeds meer uit één- en tweepersoonshuishoudens, die steeds ouder worden, en behoefte hebben aan kleinere, levensloopgeschiktere woningen. Om aan te blijven sluiten op deze veranderingen moeten we ons woningbezit blijven verversen en zo flexibel mogelijk (ver-)bouwen en bestemmen.

Al onze bestaande woningen levensloopgeschikt maken volgens het door normen bepaalde label, is onmogelijk. Onze insteek is daarom pragmatisch door te kijken wat kan en wat nodig is. Dat laatste is aan de huurder. Die weet immers het beste wat passend is bij zijn situatie. Dit is de manier waarop we ook tegen andere vraagstukken en uitdagingen blijven aankijken. We blijven ons voortdurend de vragen te stellen: Wat schiet de (veiligheid van de) bewoner hiermee op? Kan het ook eenvoudiger en daarmee goedkoper? En hoe werkt het in de praktijk? Dat lieten we ook al zien bij asbestsanering en gaan we de komende jaren ook doen bij de brandveiligheid van woningen.

Om goed aan te sluiten bij de veranderende woonbehoeften, kunnen we niet zonder nieuwbouw. Er is een stijgende behoefte aan kleine, goedkope appartementen. Door vertraging van planvorming en het ontbreken van bouwlocaties hebben we minder nieuwbouw kunnen realiseren. Vanaf 2020 lijken de vooruitzichten gelukkig gunstiger.

We maken ons niet alleen hard voor nieuwbouw voor onze eigen doelgroep, huishoudens met huurtoeslag. Ook voor de middeninkomens. Wij zijn van mening dat marktpartijen dit segment moeten en kunnen bedienen. Vanaf 2015 voeren we samen met Portaal en Mooiland gesprekken met gemeente Nijmegen en marktpartijen om in de Waalsprong de bouw van middeldure huurwoningen te bevorderen. Tot nu toe zonder resultaat. En het probleem wordt steeds groter. Niet alleen in Nijmegen, ook landelijk is de huisvesting van middeninkomens een groot vraagstuk, waarbij steeds meer naar de corporatiesector gekeken om hier een rol in te spelen. In 2019 bekijken of wij een heroverweging willen maken.

Toekomstbestendig

Financieel sluiten we 2018 af met een positief resultaat van circa € 218 miljoen. Dit komt voornamelijk door de waardeontwikkeling van ons bezit. De financiële positie van Talis blijft goed.

Door toegenomen bouwkosten en schaarste van materialen en personeel, hoge grondprijzen en de grote duurzaamheidsopgaven zijn onderhouds- en nieuwbouwprojecten meer onder druk komen te staan. In 2018 hebben we daarom ons verdienmodel tegen het licht te houden.

Daarnaast hebben we ook te maken met steeds hogere, niet-beïnvloedbare exploitatielasten. Van de twaalf maanden huur die we ontvangen, betalen we een derde aan belastingen en heffingen. Dit legt extra druk op investeringen in lagere woonlasten en duurzaamheid.

In de buurt

Het is goed dat we – in deze dynamische tijd met complexe vraagstukken – een duidelijke koers hebben en plannen maken om hier invulling aan te geven. Wij willen het verschil maken voor onze huurders door de dingen die we doen. Door te zorgen voor passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Door te zorgen dat we weten waar huurders hulp of zorg kunnen krijgen als dat nodig is. En door zichtbaar en aanwezig in de buurt te zijn en bij te dragen aan leefbare en verdraagzame wijken. We kijken er naar uit om ons daar ook de komende tijd voor in te zetten.

Walter Hamers

Ronald Leushuis

Raad van bestuur Talis

Verslag

Ondernemingsraad

2018 was een hectisch jaar voor de ondernemingsraad (OR). Centraal in het overleg met het bestuur stond de samenvoeging van de teams Planmatig Onderhoud en Dagelijks & Mutatie Onderhoud tot één team Vastgoed en de verdere transitie van het team.

Samenstelling

De OR bestond geheel 2018 uit zeven personen in onderstaande samenstelling.

Elly Wolf – voorzitter
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR sinds 2011, aftredend
Leon Verbeek
<i>Adviseur SAP in team Bedrijfsvoering</i>
Lid van de OR sinds 2018
Marlies van Dijk – vicevoorzitter
<i>Incassoconsulent in team Verhuur & Verkoop</i>
Lid van de OR sinds 2016
Wendy Simon
<i>Klantconsulent in team Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2018
Richard Oversluizen – secretaris
<i>Beleidsadviseur vastgoed in team Advies & Ondersteuning</i>
Lid van de OR sinds 2011, aftredend
Eric Wijnveen
<i>Technisch beheerder in team Dagelijks & Mutatie Onderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2015, aftredend
Tim van de Mortel
<i>Onderhoudsmedewerker in team Dagelijks & Mutatie Onderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2017



De leden van de ondernemingsraad van Talis, eind 2018. Van links naar rechts achter: Eric, Leon, Richard. Van links naar rechts voor: Marlies, Tim, Elly, Wendy.

Vergaderingen

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

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR heeft in 2018 geadviseerd aan de RvB over drie adviesaanvragen:

- / herbenoeming Ronald Leushuis (positief advies)
- / organisatieontwikkeling vastgoed (positief advies)
- / staffuncties vastgoed (positief advies)

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

- / WerkVermogensMonitor
- / regeling bijzondere gebeurtenissen, afscheid en jubilea medewerkers Talis
- / rittenregistratie

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

- / onderhoudsmethodiek Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) en de organisatorische gevolgen
- / evaluatie van de arbodienst
- / evaluatie werkkostenregeling
- / plan van aanpak risico inventarisatie & evaluatie (RI&E)
- / vervulling vacatures
- / Cao-onderhandelingen

Geen verkiezingen

Eind 2018 waren Elly, Eric en Richard reglementair aftredend. Daardoor ontstonden drie vacatures in de OR. Elly en Richard hebben na acht jaar definitief afscheid genomen van de OR, Eric heeft zich herkiesbaar gesteld. Naast Eric hebben zich twee nieuwe kandidaten gemeld, Maria Meijaard en Pim Thoonen en daarmee is de OR op 1 januari 2019 weer voltallig. Het nieuwe dagelijkse bestuur bestaat met ingang van het nieuwe jaar uit Marlies (voorzitter), Leon (vicevoorzitter) en Wendy (secretaris).

Ter voorbereiding op een nieuw jaar met een vernieuwde ondernemingsraad, heeft de OR eind 2018 een tweedaagse training gehad. Doel van de training was – naast teambuilding – de OR leden in hun (individuele) kracht te zetten om zo in gezamenlijkheid een krachtige ‘medespeler’ voor het bestuur te zijn.

Governance- structuur

Jaarlijks passen we – indien nodig – ons statuut en diverse reglementen aan in lijn met de Governance Code voor woningcorporaties en de Woningwet. Dit hebben we ook in 2018 gedaan. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- & control cyclus, training en gesprek. Dit zetten we in 2019 voort.

Bestuursmodel Talis

Talis heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel: een raad van bestuur (RvB) met twee bestuurders en een raad van commissarissen (RvC) van vijf personen. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurders en de RvC zijn vastgelegd in statuten, die verder zijn uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement Werkwijze raad van commissarissen. Deze documenten staan op onze website. Hier staat ook de procedure met betrekking tot herbenoeming, werving en selectie van leden van de RvB.

In 2018 zijn er geen personele wijzigingen binnen de RvB geweest. De heer Leushuis is als lid van de RvB in 2018 herbenoemd voor een tweede periode van vier jaar.

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

Per 1 september 2009 benoemd als bestuurder voor vier jaar. Op 29 augustus 2013 voor de eerste keer herbenoemd, op 1 september 2017 herbenoemd voor een derde bestuursperiode van vier jaar. Met de invoering van de tweehoofdige RvB op 1 juni 2014 is hij voorzitter RvB.

Walter Hamers heeft drie nevenfuncties:

/ voorzitter Stichting Nijmeegse Vierdaagsefeesten

/ voorzitter Social Finance.corporatie SRR

/ bestuurder en enig aandeelhouder van Parklust Holding BV Pensioenbedrijf zonder activiteiten

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

Benoemd per 1 juli 2014 tot lid van de RvB voor vier jaar. Op 1 januari 2012 begonnen als directeur vastgoed, daarna benoemd tot algemeen directeur en vervolgens tot lid van de RvB per 1 juli 2014. Per 1 juli 2018 herbenoemd voor een tweede bestuursperiode van vier jaar.

Ronald Leushuis heeft twee nevenfuncties:

/ lid raad van advies JOKAN

/ lid raad van toezicht Conexus

In 2018 is geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen bestuurders en Talis. Voor zijn toetreding als lid van de raad van toezicht van onderwijsinstelling Conexus in 2018 heeft de heer Leushuis op 6 maart 2018 schriftelijk toestemming ontvangen van de RvC van Talis.

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

In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

Beide bestuurders hebben ook in 2018 hun deskundigheid bevorderd.

	PE-punten
Walter Hamers	
/ Duurzaamheid en maatschappelijk ondernemen (FUMA)	13,5
/ FUMA Management Follow-up (FUMA)	10
/ Masterclass Commissarissen en Toezichthoudersprogramma (Tias)	48
Totaal 2018	71,25
Totaal 2017	159,25
Ronald Leushuis	
/ Ketensamenwerking	3
/ PWC 24-uurs sessie (PWC)	10
/ Avicenna	88
/ ADDC	10,5
Totaal 2018	111,5
Totaal 2017	150,5

De RvB heeft het jaarverslag over 2018 ter vaststelling voorgelegd aan de RvC. De RvB heeft de stukken tijdens de vergadering van de RvC van 18 april 2019 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen van het accountantsverslag van BDO. Mede op grond van deze bevindingen stelt de RvC het jaarverslag vast. De goedkeurende controleverklaring is achter in het jaarverslag opgenomen.

Bestuursverklaring

De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting

1 Inleiding

Dit jaarverslag beginnen we graag met de herstructurering van de Kolpingbuurt: een uniek Talis-project dat in 2018 in uitvoering ging. Een project waarbij verleden, heden en toekomst samen komen in een soort van snelkookpan. We ervaren in alle hevigheid alles waar een maatschappelijk betrokken corporatie mee te maken heeft: groot onderhoud, sloop, nieuwbouw en intensief sociaal beheer. We werken samen met bewoners, aannemers, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. En ondertussen hebben we te maken met tegenvallers en juichmomenten, persoonlijk leed van bewoners, gekte in de bouwwereld.

Het verhaal van de Kolpingbuurt

De fysieke verbetering van de Kolping is het sluitstuk van een lang traject. Een traject waarbij eerst jaren is geïnvesteerd om het sociale klimaat in de wijk te verbeteren. Begin 2018 begonnen we met de daadwerkelijke herstructurering, nieuwbouw en renovatie van de Kolpingbuurt. Ons uitgangspunt: bouwen voor de bewoners en mét de bewoners.

Rijke geschiedenis

De Kolpingbuurt, tussen de Muntweg en de spoorlijn, heeft een rijke geschiedenis en had in het verleden soms een wat berucht imago. Er was een groot sociaal gevoel, maar ook een naar binnen gerichte cultuur. Veel bewoners hadden te maken met allerlei problemen. De afgelopen vijftien jaar is er flink geïnvesteerd

In de Kolpingbuurt zijn 127 woningen gerenoveerd, 115 woningen gesloopt en daar komen – doorlopend in 2019 – 99 nieuwe woningen voor terug. Zo komt er meer ruimte in de Kolping, maar blijft de uitstraling behouden. Op 7 december werd de laatste woning aan de Kolpingstraat gesloopt. Deze stond bekend als K73: het wijkbeheerderskantoor van Talis waar bewoners jarenlang hun lief en leed kwamen delen.





De aanpak van de hele Kolpingbuurt is meer dan het bouwen van appartementen (op de achtergrond). Ook de straten gaan boven en onder het oppervlak helemaal op de schop. Foto: oktober 2018

door de gemeente Nijmegen, politie, maatschappelijke instellingen en Talis, om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren. Het verhuurbeleid van Talis, waarbij nieuwe bewoners gescreend werden op inkomen uit werk en het ontbreken van een strafblad, was het meest vergaande instrument.

De screening was effectief en heeft ervoor gezorgd dat ook andere mensen in de buurt kwamen wonen. Voor een deel heeft dit tot een cultuuromslag geleid. De Kolping is weer een 'gewone' buurt met de goede aspecten van een volksbuurt.

Na de sociale aanpak wordt sinds 2018 volop ingezet op de fysieke aanpak. Het uitgangspunt van Talis is: bouwen voor de bewoners en mét de bewoners. Al vanaf 2014 is er een klankbordgroep van bewoners en er zijn regelmatig informatie-avonden voor de bewoners. De straten en pleintjes komen er anders uit te zien, ze worden veel

groener en er is meer ruimte voor ontmoeting, om te spelen of te bewegen. De Kolpingstraat wordt weer een mooie laan.

De fysieke vernieuwing van de buurt is een grote verandering voor alle bewoners. Zo moet iedereen, in ieder geval tijdelijk, zijn huis uit. Bewoners waarvan de woning wordt gerenoveerd, moeten voor een periode van ongeveer 10 weken verhuizen. We regelen tijdelijke woningen, ook in de Kolping, zodat bewoners in de buurt kunnen blijven wonen. En voor 115 huurders geldt dat zij sowieso niet meer in hun eigen woning kunnen terugkeren. We begeleiden de bewoners in dit traject en hebben samen met de klankbordgroep een sociaal plan opgesteld. Bewoners mogen kiezen of ze terug willen komen in de Kolping, of naar een woning buiten de buurt willen verhuizen. Verreweg de meeste bewoners willen terugkeren in de buurt. In 2019 ronden we de herstructurering van de Kolpingbuurt af.

2 Verhuur & Verkoop

Passende en betaalbare woningen voor onze huurders. Daar hebben we ons ook in 2018 weer voor ingezet. Tegelijkertijd proberen we proactief huurachterstanden bij onze huurders te voorkomen en hebben we aandacht voor huisvesting van mensen met een zorgbehoefte, vergunninghouders en woningzoekenden met een kleine portemonnee. Wijken waar veel sociale huurwoningen staan, maken we gedifferentieerder en aantrekkelijker voor andere huishoudens door bestaande huurwoningen te verkopen.

2.1 Extra aandacht voor dienstverlening

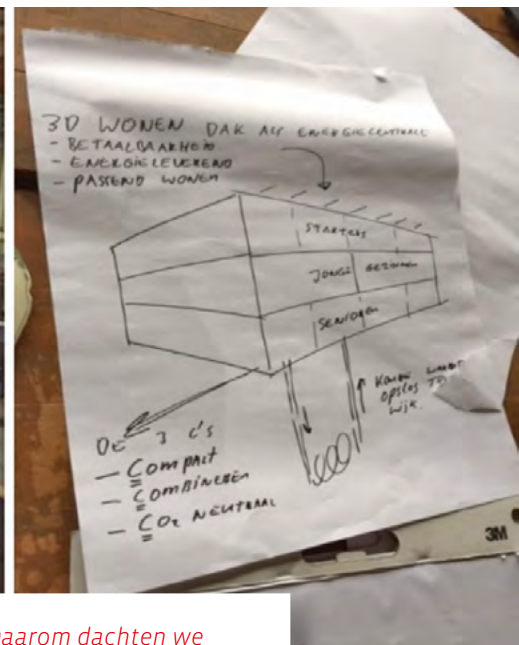
In 2018 hadden we extra aandacht voor de dienstverlening aan onze huurders, in het bijzonder voor de processen rondom nieuwe en vertrokken huurders. Begin 2018 hebben medewerkers in enkele sessies uitvoerig met elkaar gesproken over de kwaliteit van onze dienstverlening en hebben we, samen met huurders, een klantreis gemaakt door het proces Nieuwe huurders. Met de uitkomsten van deze sessies hebben we verbeteringen doorgevoerd, met als resultaat hogere tevredenheid bij bewoners.

Huurdersoordeel Aedes benchmark 2018				
	Uw score 2016	Uw score 2017	Uw score 2018	Gemiddelde score sector
Nieuwe huurders	6,8	6,8	7,7	7,5
Huurders met reparatieverzoek	7,0	7,4	7,1	7,5
Vertrokken huurders	7,5	7,2	7,4	7,4

Nazorgconsulent

In april 2018 startten we met de pilot nazorgconsulent. Ongeveer twee maanden na de sleuteloverdracht gaat de nazorgconsulent op bezoek bij nieuwe huurders. De nazorgconsulent geeft informatie over bijvoorbeeld gebruik en onderhouden van de woning en de tuin of de galerij, het servicefonds, de installaties, de wijk en de leefbaarheid enzovoorts. Verder is er aandacht voor automatische incasso en bijzonderheden rondom de financiële situatie van de huurder. Onze eigen ervaringen met deze nieuwe dienstverlening zijn positief. Vanaf 2019 worden in de benchmark ook aanvullende vragen meegenomen voor nieuwe huurders over de nazorgconsulent.

Tenslotte hebben we aan het eind van het jaar ook een klantreis gemaakt door het proces Reparatieverzoeken. Ook met deze uitkomsten voeren we verbeteringen door in de dienstverlening, doorlopend in 2019.



Betaalbaarheid is voor Talis een belangrijk strategisch thema. Daarom dachten we in november 2018 – samen met huurders en samenwerkingspartners – na over de toekomst: hoe houden we de huur betaalbaar? Een greep uit de ideeën: vaker een huis delen, meer flexibele woningen aanpasbaar aan levensfase, huurders inzetten bij de verbetering van leefbaarheid in ruil voor huurverlaging.

2.2 Betaalbare huisvesting

Betaalbaarheid is voor onze huurders én voor ons een belangrijk thema. We richten ons op de EU-doelgroep met een inkomen tot maximaal € 36.798,- (peildatum 2018). Binnen deze groep leggen we het accent op de huishoudens die huurtoeslag nodig hebben. Naast de huurprijsverlagingen in de afgelopen jaren, hebben we in 2018 een gematigde huurverhoging doorgevoerd. In 2018 zijn de huren van bijna alle sociale woningen (93%) met slechts 1,4% verhoogd (inflatievolgend). Een klein deel van onze huurders (6%) heeft een door de wet maximaal toegestane huurverhoging van 5,4% gekregen. Het gaat om huishoudens kleiner dan 4 personen met een inkomen hoger dan € 41.056,- onder de AOW-leeftijd (67 jaar). We proberen hen door deze huurverhoging te bewegen door te stromen naar een ander (middelduur) huursegment of de koopsector. Daarbij houden we scherp in de gaten of hier voldoende mogelijkheden voor zijn. Vanzelfsprekend praat huurdersvereniging Accio jaarlijks mee over ons huurbeleid.

Woonlasten beïnvloeden

We beïnvloeden de woonlasten voor onze huurders ook door woningen energiezuinig te maken, zonder huurverhoging. In 2018 hebben we 1.431 woningen geïsoleerd. Het is de vraag of het mogelijk is dat we deze hoge investeringen in de toekomst kunnen blijven doen zonder huurverhoging. Vooral nog blijft ons uitgangspunt dat de totale woonlasten van een huurder niet stijgen of liever nog dalen. Dit is ook uitgangspunt in het nieuwe Sociaal huurakkoord waar alle corporaties zich vanaf 2020 aan moeten houden.

Daarnaast proberen we bewoners te verleiden hun energiedrag te veranderen zodat ze zelf hun woonlasten beïnvloeden. Dit doen we bijvoorbeeld met inzet van energiemaatjes – die bewoners via een app live laten zien hoeveel elektriciteit en gas zij verbruiken – in combinatie met energiecoaches. We hebben in 2018 aan bewoners van de Heilige Stoel in Wijchen een energiemaatje aangeboden.



Talis gelooft in sociaal incasseren: samen op zoek naar een oplossing voor een betalingsachterstand. In 2018 zijn we met ons deurwaarderskantoor op zoek gegaan naar mogelijkheden voor kostenbewust incasseren. In 2019 starten we met een minnelijk traject verzorgd door de deurwaarder. Hierbij krijgt de huurder langer de gelegenheid om een regeling te treffen. Dat voorkomt een gerechtelijke procedure en hoge kosten.

Het voorkomen van huurachterstanden

Uit cijfers van voorgaande jaren blijkt dat ons aangescherpt incassobeleid om huurachterstanden terug te dringen (en te voorkomen) resultaat heeft gehad. Onze huurders hebben minder snel financiële problemen door huurverlagingen, gematigde huurverhoging en de inzet van ondersteunende middelen, zoals budgetcoaching, voorzieningencheck en deelname aan het convenant Vroegsignalering. Ook in Wijchen zijn in 2018 voorbereidingen getroffen om in 2019 te starten met vroegsignalering.

Verloop huurachterstanden (in euro's)						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Huurachterstanden per 31 december	2.137.413	1.850.674	978.390	693.050	671.796	714.718

We zien een forse daling in huurachterstanden tot 2016. Daarna zijn de bedragen gestabiliseerd. We blijven scherp en denken na over mogelijkheden of en hoe we de achterstanden nog verder kunnen beïnvloeden.

2.3 Verhuren, passend toewijzen en doorstromen

Normaliter verhuren we elk jaar meer woningen dan er worden opgezegd. Dit komt omdat er nieuwbouwwoningen worden opgeleverd en bestaande woningen weer beschikbaar komen na afronding van het groot onderhoud. In 2018 zijn in vergelijking tot voorgaande jaren minder verhuringen geweest. Dit komt omdat relatief veel opgezegde woningen als wisselwoning zijn ingezet bij grootonderhoudsprojecten en er veel minder nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd dan voorgaande jaren.

Opzeggingen en verhuringen				
	2018	2017	2016	2015
Opzeggingen, exclusief voorverkoop gelabelde woningen)	969	963	936	885
Verhuringen	973	1.079	1.091	945



Passend wonen betekent ook dat huishoudens met een zorgvraag passend en betaalbaar in een huurwoning kunnen wonen. In 2018 hebben we 19 volledig rolstoelgeschikte nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Nieuwe verhuringen

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




	Loting	Urgentie	Statushouders	Maatwerk
2018	17,00%	8,00%	5,08%	7,84%
2017	16,00%	5,70%	4,50%	6,60%
2016	16,00%	5,30%	10,00%	10,30%
2015	11,00%	7,07%	6,45%	3,40%

Huurderving

Wanneer woningen beschikbaar komen doordat huurders vertrekken, willen we het liefst ze aansluitend weer verhuren. Helaas lukt dat niet altijd, bijvoorbeeld door mutatieonderhoud aan de woning. De afgelopen jaren zien we een stijging van de huurderving. In 2015 was de huurderving circa € 1,2 miljoen. In 2016 steeg dit bedrag naar € 1,4 miljoen, in 2017 naar bijna € 1,7 miljoen en in 2018 is de huurderving € 1,9 miljoen. Die stijgende trend van de huurderving loopt parallel met de toename van het aantal grootonderhoudsprojecten de afgelopen jaren (waarbij we veel woningen inzetten als wissel- en modelwoningen). Dit veroorzaakt meer dan een derde van de leegstand.

Passend toewijzen

In 2016 is de passendheidsnorm geïntroduceerd. Deze norm zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die passend is bij hun inkomensituatie. De passendheidsnorm heeft een discussie veroorzaakt over mogelijke segregatie-effecten, waardoor ‘arme’ en ‘rijke’ wijken kunnen ontstaan. Wij monitoren voortdurend of dit effect optreedt, maar vooralsnog herkennen wij dit beeld niet.

Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2018)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 597.30	€ 597.31 – € 640.14	€ 640.14 – € 710.68
	≤ € 22.400	✓		
	> € 22.400 ≤ € 30.400	✓	✓	
	> € 30.400 ≤ € 36.798	✓	✓	✓
	> € 36.798*			✓
	≤ € 30.400	✓		
	> € 30.400 ≤ € 36.798	✓	✓	✓
	> € 36.798*			✓
	≤ € 30.400	✓	✓	
	> € 30.400 ≤ € 36.798	✓	✓	✓
	> € 36.798*			✓

✓ Reageren kan en u krijgt voorrang boven ✓

✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang

* Op sommige woningen kunt u ook reageren met een inkomen tot € 41.056 per jaar.
Zie daarvoor de advertentie.

Bron: Entree Corporatiewoningen, regio Arnhem-Nijmegen

Doorstromen naar middeldure huur

Het is voor onze huurders met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning (ook wel de middengroep genoemd) lastig om door te stromen naar een duurdere huurwoning, simpelweg omdat er tekort is aan duurdere huurwoningen. Een andere belemmering om door te stromen is dat er in de afgelopen jaren te weinig (koop) nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. Wij zijn ons hiervan bewust en dit kan wellicht in de toekomst gevolgen hebben voor ons huurbeleid met betrekking tot deze middengroep.

Talis bepleit al enige tijd dat er meer aandacht moet zijn voor middeldure huurwoningen (tussen € 710 en € 900). Uit onderzoek blijkt dat de tekorten in dit segment de komende jaren oplopen. We zien echter dat commerciële partijen zich vooral richten op het duurdere segment: huurwoningen vanaf € 900. Hierdoor lopen de tekorten in het middeldure segment nog verder op. Het is daarom tijd dat andere partijen de handschoen oppakken en dat de markt hier zijn werk gaat doen in samenwerking met gemeenten. Overigens houden we aandacht voor de huisvesting van de middengroep door commerciële partijen, gemeenten en het Rijk te verbinden en gesprekken te voeren over wat we als Talis kunnen bijdragen, bijvoorbeeld selectieve sloop van bestaande sociale huurwoningen ten behoeve van de ontwikkeling van middeldure huurwoningen.

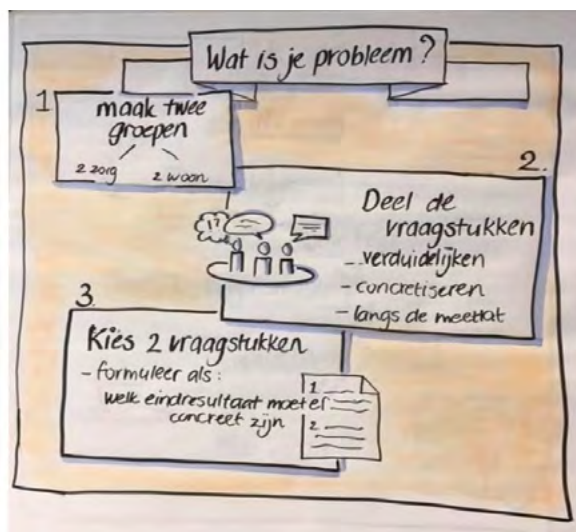
2.4 Perspectief op wonen en zorg

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

Omdat oudere huurders langer in hun woning blijven, wordt het belangrijker dat deze woningen passend worden gemaakt voor mensen met een (fysieke) beperking. Dat noemen we levensloopgeschikt. Het is voor ons echter een forse opgave om woningen volledig levensloopgeschikt te maken. Veel van onze bestaande woningen zijn hiervoor (nog) niet geschikt. Daarom pakken we deze opgave pragmatisch op. We kijken vooral naar welke voorzieningen een huurder in de woning nodig heeft. Vervolgens leveren we maatwerk.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We zien dat vanuit zorginstellingen de vraag naar woningen stijgt, het liefst geclusterd. Zij willen hun cliënten extramuraal huisvesten. In 2018 hebben wij 14 cliënten van diverse instellingen (Onder de Bomen, Hazenkamp Thuisproject, Koninklijke Visio, R75 en Stg. Compass) gehuisvest. Hierbij staat het contract op naam van de bewoner en de betreffende zorginstelling is verantwoordelijk voor de begeleiding.



Hoe krijgen we een goede match tussen het aanbod van woningen en de vraag van zorgpartijen? Faciliteren corporaties nog wel wat zorgpartijen nodig hebben? Op 10 september hebben we – samen met Pluryn – hierover een bijeenkomst georganiseerd. Met collegacorporaties en zorgorganisaties gingen we in gesprek en dat leverde mooie afspraken op die een vervolg krijgen in 2019.

2.5 Verkoop

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

Onze woningverkoop ligt de afgelopen jaren op een stabiel niveau. In 2018 hebben we meer woningen (14) verkocht dan begroot. Daarmee hebben we ook hogere verkoopopbrengsten gegenereerd dan waarmee we rekening hielden in de begroting.

Complexgewijze verkoop De Paladijn

Nog net voor het eind van het jaar (17 december 2018) hebben we het complex De Paladijn aan de IJsvogelpassage in Nijmegen verkocht aan Panta Rhei Properties. Het betreft 80 appartementen (70 vrije sector en 10 sociale huurwoningen) in verhuurde staat. We hebben het complex verkocht omdat we destijds meer woningen hebben afgenomen dan aanvankelijk de bedoeling was (achtervang) en omdat het grotendeels niet-DAEB woningen betreft (70).

Verkocht in 2018	
Sociale huurwoningen regulier verkocht (DAEB)	94
Vrije sector huurwoningen regulier verkocht (Niet-DAEB)	32
Totaal verkocht	126
Totaal begroot	112
Doorverkocht regulier	21
Afkopen KoopGarant	5

Met de transportdatum van De Paladijn is een eind gekomen aan een zorgvuldig proces, waarbij we als corporatie gebonden zijn aan wettelijke regels zoals verwoord in de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Door deze complexgewijze verkoop, en het niet uitpanden van de woningen, blijven de woningen als huurwoningen beschikbaar in het vrije sector segment. De huurders zijn door Talis schriftelijk geïnformeerd en uitgenodigd voor een informatieavond

3

Vastgoed

We willen dat ons vastgoed voldoet aan de huidige woonbehoeften, toekomstbestendig is en een eigentijdse uitstraling heeft.

3.1 Slimmer werken

Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)

In 2018 hebben we stappen gezet in het professioneel samenwerken met onze ketenpartners/aannemers. Die samenwerking heeft – met inzet van de RGS-methodiek – geleid tot 34 onderhoudsscenario's die in 2019 in uitvoer gaan. Daarnaast hebben we alle voorbereidingen afgerond om de RGS-methodiek vanaf 2019 ook bij onderhoud aan de binnenkant van de woning in te kunnen zetten. Dit onderhoud wordt voortaan – nagenoeg volledig vraaggestuurd – door onze ketenpartners uitgevoerd. Onze eigen onderhoudsdienst richt zich voortaan vooral op het serviceonderhoud in woningen en algemene ruimten, en het technisch verkoopgereed maken van woningen.

Kwaliteit in balans

Vanaf 2019 werken we met Kwaliteit in Balans (KIB). Dit biedt voor Talis en de ketenpartners een gezamenlijk afwegingskader voor de kwaliteit van de woningen. Voorheen was dit een eenzijdig proces, waarbij Talis bepaalde en vastlegde waar de aannemers mee moesten werken. In 2018 hebben we de toetsingdocumenten KIB ontwikkeld met behulp van het normenboek van de Stichting RGS en een adviesbureau. Dit nieuwe kader hebben we afgestemd met onze RGS-partners. Met ingang van 2019 wordt het gehanteerd.

Vastgoedorganisatie

Het afgelopen jaar zijn de teams Planmatig Onderhoud en Dagelijks & Mutatie Onderhoud formeel in één team Vastgoed samengevoegd. Het nieuwe team ging aan de slag met thema's als kennis, structuur en cultuur. Het team is sinds eind 2018 tijdelijk versterkt met een co-manager. Deze manager heeft als opdracht de planning en control van Vastgoed te sturen en verbeteren.

3.2 Duurzaam bijdragen met ons vastgoed

Sinds het Parijse Klimaatakkoord is duurzaamheid een strategisch thema. Het doel is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Hiervoor is een flinke energietransitie noodzakelijk. Daarom focussen we op isolatie en opwekking van energie. En we hebben ook aandacht voor circulair bouwen en klimaatadaptatie.



Bijdragen aan duurzaamheid: bij 240 portiekwoningen in Hatert wordt overtollig regenwater sinds 2018 – op een slimme manier – via de kelder naar wadi's geleid.

De ontwikkeling van onze energie-indexen

Onze sector heeft in 2012 afgesproken voor 2021 de woningvoorraad gemiddeld het energielabel B haalt (index 1,4 of beter). Daarom brengen we bij planmatig onderhoud woningen minimaal op een C label. Bij grootonderhoudsprojecten gaan we een stap verder en brengen we woningen naar A of B labels. Daarbij maken we veelvuldig gebruik van subsidieregelingen. Eind 2018 is de gemiddelde energie-index 1,45. En de doelstelling van 1,4 halen we zeker al in 2019. De verdeling van energie-labels eind 2018 en de prognose voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

Ontwikkeling energie-indexen woningbezit Talis					
	2018	2019	2020	2021	
A+++	0%	0%	2%	4%	
A++	1%	3%	3%	3%	
A+	1%	1%	1%	1%	
A	24%	37%	41%	42%	
B	23%	30%	32%	33%	
C	36%	22%	18%	15%	
D	7%	2%	1%	1%	
E	4%	2%	1%	0%	
F	3%	2%	1%	1%	
G	1%	1%	0%	0%	

De ontwikkeling van onze energie-indexen. Eind 2018 heeft 15% van onze woningen nog geen C label (of beter). Eind 2021 is dit percentage naar verwachting nog slechts 2%

Gezamenlijke routekaart naar CO₂-neutrale woningvoorraad

De routekaart geeft een beeld van de te behalen CO₂-reductie en de daarvoor benodigde investeringen. Voor Talis geldt een reductie van 69% bij een investeringsniveau van 430 miljoen euro. Met de Nijmeegse corporaties is afgesproken de routekaart om de twee jaar gezamenlijk in te vullen, en de uitkomsten te delen met de gemeente Nijmegen.

Voor een volledige CO₂-reductie is met de huidige inzichten nog eens 180 miljoen nodig. Voor dit moment is dat een niet financieel haalbare opgave.

Lokale samenwerking; de eerste stappen richting de energietransitie

In 2018 is een start gemaakt met de samenwerking richting de energietransitie in 2050. In Nijmegen hebben corporaties, netbeheerder en energieleveranciers een warmtevisie ontwikkeld.

In de wijken Zwanenveld en Bottendaal – waar ook Talis woningen bezit – worden al vervolgstappen gezet. Voor Zwanenveld is in 2018 een gezamenlijke subsidieaanvraag toegekend voor het gasloos maken van circa 1.000 woningen. Talis heeft hierin 450 woningen. In 2018 is gestart met een haalbaarheidsstudie om deze woningen aan te sluiten op het stedelijk warmtenet. En in Bottendaal worden ook mogelijkheden onderzocht met bewoners en andere vastgoedeigenaren. In Wijchen zoeken de gemeente, netbeheerder en corporaties naar kansrijke wijken om met de energietransitie te starten. De gemeente heeft een plan vastgesteld voor een energieneutraal Wijchen in 2040.

Woonlasten beïnvloeden: energiedaken

In 2018 kregen 121 woningen in Nijmegen en Wijchen een energiedak. Een energiedak is een combinatie van zonnepanelen, een zonneboiler en/of een warmtepomp. De zonnepanelen leveren stroom, de zonneboiler ondersteunt het warm tapwater en de warmtepomp de verwarming. Ook in 2019 voorzien we woningen van een energiedak.

Woonlasten beïnvloeden: van het gas af

We zijn van plan om de 44 appartementen aan de Buffelstraat in de Hazenkamp helemaal van het aardgas af te halen. De eerste stap in 2018: individuele aardgasaansluitingen van de woningen afsluiten. De volgende stap is ook de collectieve verwarming van het gas afhalen. Een onderzoek naar mogelijkheden loopt. Het complex zou dan het eerste bestaande complex van Talis worden dat geheel aardgasvrij gemaakt wordt. In Nijmegen-Noord zijn al wel nieuwbouwwoningen van Talis aardgasvrij op het warmtenet. De kosten van de gasafsluiting nemen we gedeeltelijk voor eigen rekening, naast subsidie van de gemeente. Bewoners die nog op gas koken ontvangen van Talis een inductiekookplaat. Wanneer de werkzaamheden voor het afsluiten van het kookgas zijn afgerond, betalen bewoners geen gasaansluiting meer.



44 appartementen aan de Buffelstraat gaan van het kookaardgas af. Tijdens een kookinstructie en lunch konden de bewoners kennismaken met het koken op inductie.

3.3 Normaal doen over veiligheid

Asbest

In 2018 heeft Talis het asbestbeleid opnieuw vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt is dat we asbest willen saneren op een natuurlijk moment, bijvoorbeeld bij mutatie. Daarnaast onderzoeken we in welke woningen huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht met asbest. Deze voorzieningen saneren we. Deze werkwijze voeren we door in alle onderhoudsprocessen. Met de nieuwe werkwijze kunnen we bij projecten gericht op asbest inventariseren en kosten besparen.

Afgelopen jaar zijn Aedes, ODRN en corporaties in Nijmegen een gezamenlijk project Procesversnelling asbest gestart. Het project heeft als doel om werkafspraken te formaliseren. Hierdoor ontstaat minder tijd- en kostenverlies rondom mutaties. De werkafspraken zijn deels gebaseerd op de werkwijze van Talis waarbij toezicht en controle intern worden uitgevoerd.

Brandveiligheid

Brandveiligheid is een belangrijk thema waar we verantwoordelijk voor zijn. We hebben in 2018 verdere stappen gezet bij inspecties van woongebouwen. Daarnaast is brandveiligheid sinds 2018 een integraal onderdeel van onze onderhoudsscenario's.

Ontwikkelingen in 2018

Om te blijven voldoen aan de Woningwet en om meer grip te krijgen op de staat van onderhoud hebben we in 2018 complexen geïnspecteerd op brandveiligheid. We hebben de gebouwen nagelopen op vluchtwegen, brandcompartimentering, materialisatie, inrichting en gebruik. Eventuele gebreken worden – in overleg met gemeente of ODRN – vervolgens op een natuurlijk onderhoudsmoment hersteld. En de maatregelen worden opgenomen in de onderhoudsbegroting. Situaties waar direct actie nodig is worden uiteraard met prioriteit aangepakt.

Onze ketenpartners hebben direct contact met de brandveiligheidsadviesbureaus die door Talis worden aangestuurd. De ketenpartners verwerken de rapportages in de meerjarenonderhoudsplanningen. Talis houdt de regie en controleert op de proportionaliteit van de maatregelen.

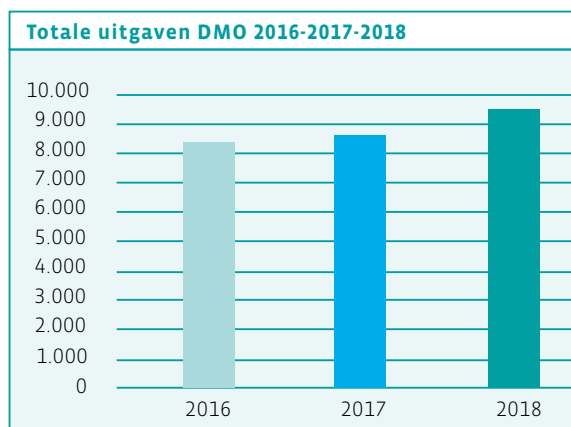
Gevelconstructies bij hoogbouwcomplexen

De gemeente Nijmegen heeft alle gebouweigenaren gevraagd om alle niet-steenachtige gevelconstructies te toetsen op de voorschriften. Talis toetst de betreffende gebouwen op werkelijke gevelopbouw, certificering, brandoverslag en aangevraagde omgevingsvergunning. Daarnaast zijn we – in samenwerking met de Nijmeegse corporaties en adviesbureau CrisisLab – een afwegingskader voor de beoordeling van gevelconstructies aan het uitwerken.

Pilot traject proportionele brandveiligheid

We hebben de gemeente Nijmegen voorgesteld om samen in pilots te onderzoeken hoe ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid het veiligheidsniveau kan waarborgen, zonder door te schieten in een stapeling van procedures en maatregelen vanuit een risicoregelreflex. Het voorstel is goedgekeurd door de gemeente Nijmegen. Er wordt momenteel afstemming gezocht met het Ministerie van BZK. In de nog te starten pilots leveren we een Integraal Plan Brandveiligheid (IPB) aan waarin staat hoe Talis zorgt voor een voldoende niveau van brandveiligheid conform standardeisen of een verwijzing naar door de gemeente geaccepteerde gelijkwaardigheid.

3.4 Dagelijks & Mutatie Onderhoud



In 2018 hebben we de begroting van Dagelijks & Mutatie Onderhoud met € 1 miljoen overschreden.

De overschrijding van de realisatie ten opzichte van de begroting wordt met name veroorzaakt door een toename van de reparatieverzoeken én keuken- en doucherenovaties. De mutatie- en herstelkosten zijn lager dan begroot.

In het vierde kwartaal zijn de reparatieopdrachten, conform de RGS-doelstellingen, uitgezet bij onze vier ketenpartners. Uit ervaring weten we dat er bij grootschalige renovaties extra vraag ontstaat naar douche- en keukenrenovaties in het dagelijks onderhoudsproces. Daarnaast worden douche, keuken en toilet voortaan vraaggestuurd vervangen in plaats van planmatig.

Vraaggestuurd onderhoud

In 2018 hebben we een begin gemaakt met vraaggestuurd onderhoud bij het vervangen van de keuken, badkamer en het toilet. Dit betekent dat we – daar waar dat kan – huurders voortaan vragen zelf een aanvraag te doen. Uiteraard moet de aanvraag aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo wordt een keuken in principe vervangen als deze 20 jaar of ouder is. Voor een badkamer of toilet geldt een leeftijd van 25 jaar.

3.5 (Groot) Onderhoud

In 2018 hadden we 13 grootonderhoudsprojecten in voorbereiding en uitvoering, waarbij in totaal 2.388 woningen betrokken waren. De grootste opgeleverde onderhoudsprojecten in 2018 waren:

- / In Wijchen ongeveer 400 PÉGÉ-woningen – begin jaren 70 gebouwd – in de wijk Achterlo.
- / In de Kolpingbuurt is het groot onderhoud aan de woningen in 2018 afgerond. In 2019 ronden we ook de nieuwbouw af.

Daarnaast hebben we nog meer projecten in uitvoering of in voorbereiding, zowel in Nijmegen als Wijchen (zie plattegrond). Hieronder staat ook een toelichting op de projecten.



(Groot) Onderhoudprojecten in 2018 in Nijmegen en Wijchen.

Toelichting bij de opgeleverde projecten

PÉGÉ-woningen

Het groot onderhoud van de PÉGÉ-woningen is in juni afgerond. De woningen hebben nu label A door isolatie van gevel en vloer en vervanging van het dak. Het asbest is waar mogelijk verwijderd, de brandoverslag is aangepakt en de woningen hebben mechanische ventilatie gekregen. Waar nodig hebben de huurders een nieuwe douche, keuken of toilet gekregen. De woningen hebben ook aan de buitenkant een metamorfose ondergaan. 37 particuliere woningeigenaren, verspreid over de blokken, hebben meegedaan aan (een deel van) de werkzaamheden. Hierdoor blijft de wijk uiterlijk een eenheid. Hiermee laten we zien dat we ook een ‘startmotor’ zijn bij onderhoud.

Kolpingbuurt

De renovatie van 127 woningen is onderdeel van de herstructurering van de Kolpingbuurt. In januari begonnen we met de eerste woning. De laatste woning hebben we in september opgeleverd. Zowel in de woningen (douche, keuken, toilet, installaties, stucwerk, isolatie zolder) als aan de buitenkant van de woningen is het nodige gerenoveerd. Tijdens het onderhoudswerkzaamheden waren de woningen niet bewoonbaar. Bewoners werden tijdelijk gehuisvest in wisselwoningen. De beschikbaarheid van wisselwoningen in de Kolpingbuurt was bepalend voor de bouwvolgorde van de aannemer. Het hoge tempo, de verhuizingen en ook de niet optimale opleverkwaliteit, leidden tot overlast bij de huurders. Eind 2018 waren nog niet alle opleverpunten van de renovatie afgewerkt. Inmiddels zijn wel alle gerenoveerde woningen weer bewoond. Het wooncomfort, de energiezuinigheid en de uitstraling van deze woningen zijn aanmerkelijk verbeterd, zonder huurverhoging voor de zittende huurders.

Stand van zaken projecten die in 2019 doorlopen

Hatert (eengezinswoningen Ruys de Beerenbrouckstraat en omgeving)

Eind 2017 startten we met het groot onderhoud van 221 woningen in Hatert. De werkzaamheden bestonden uit het onderhoud aan de schil (vervanging van de schuiframen, voegwerk, schilderwerk en het opknappen van de schoorstenen) en het plaatsen van zonnepanelen. Door het plaatsen van de zonnepanelen wordt de energierekening van onze huurders verder verlaagd en verminderen we de CO₂ uitstoot. De werkzaamheden aan de schil zijn in de zomer van 2018 opgeleverd. Aannemers inventariseren nu in welke mate huurders behoefte hebben aan renovatie van douche-, keuken- en toilet.

Oud Brakkenstein

Eind mei 2018 zijn de werkzaamheden aan de gevel en het dak gestart en eind 2018 afgerond. Door onder andere de dakrenovatie hebben de meeste woningen nu label A. In maart 2019 starten we met de uitvoering van de douche-, keuken- en toiletrenovaties.

Voorstenkamp flats

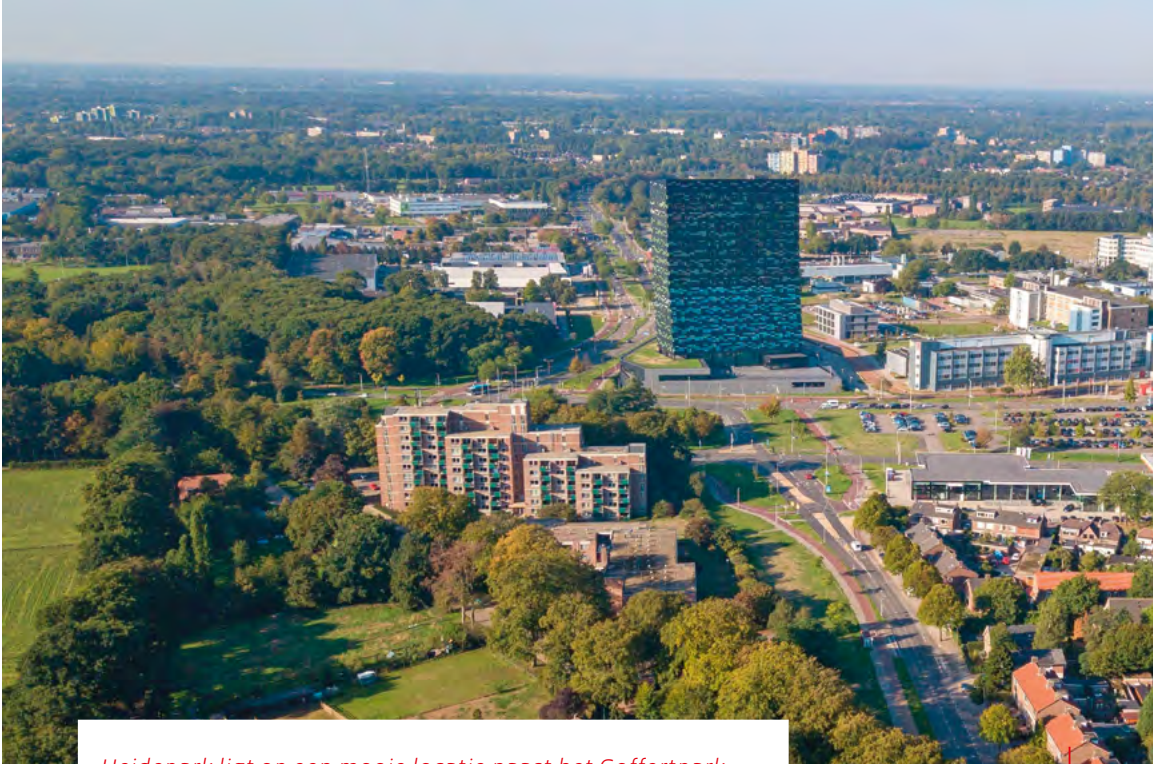
De voorbereiding van het project is in 2018 afgerond. De aanpak bestaat uit: douche-, keuken- en toiletrenovatie, asbestsanering en verbetering van de brandveiligheid. De energetische verbetering betreft na-isolatie van glas, vervangen dak, vervangen van de cv-ketels en mechanische ventilatie. Door de energetische verbetering komen de woningen op energielabel B. Inmiddels treffen we met onze RGS-partner voorbereidingen om met de uitvoering van het project in maart 2019 te starten. Daarbij besteden we extra aandacht aan circulair (ver)bouwen.

Hofjesbuurt

In april 2018 startte de uitvoering van het grootonderhoudsproject in de Hofjesbuurt, 192 etagewoningen en 87 eengezinswoningen. Na de uitvoering van de werkzaamheden zijn alle woningen, comfortabeler en duurzamer (label A+). Daarnaast is de uitstraling verbeterd en zijn de douche, keuken en toilet vernieuwd.

Heidepark

Samen met onze RGS-partner hebben we een onderhoudsplan gemaakt voor de 120 woningen aan de Heideparkseweg. Het gebouw krijgt een frissere uitstraling, zowel aan de buitenkant als aan de binnenzijde. Op verzoek van bewoners wordt de douche vernieuwd. Na uitvoering van de werkzaamheden zijn de woningen duurzamer (label A) en veiliger (brand- en asbestveilig). Het project is tevens een pilot voor het project proportionele brandveiligheid.



Heidepark ligt op een mooie locatie naast het Goffertpark en tegenover het kantoorgebouw FiftyTwoDegrees. In 2019 starten we met het onderhoud aan 130 appartementen. Ook de brandveiligheid wordt aangepakt. Brandveiligheid is sinds 2018 een integraal onderdeel van onze onderhoudsscenario's. Heidepark wordt hierin een pilot.

/ Energetische aanpak Kannunik Mijlinckstraat, Jadestraat, Knollenpad (306 appartementen)

De energetische aanpak van drie complexen, verspreid in Nijmegen, is in één project aanbesteed. Het betreft in het bijzonder het verbeteren van de isolatiewaarde en het vernieuwen van installaties. Omdat de schil toch werd aangepakt, hebben we ook het uiterlijk verbeterd. Vooral de Jadestraat en het Knollenpad ondergingen een metamorfose. Aanvullend vervingen we ook de ophoging van de galerijvloeren in de Jadestraat. Het project heeft vertraging opgelopen door de uitbreiding van de werkzaamheden, het flora- en faunaonderzoek (Knollenpad) en de hoogconjunctuur in de bouw (langere levertijden).

In 2018 werd begroot dat we € 53,2 miljoen zouden uitgeven aan groot onderhoud. De realisatie kwam uit op € 37,5 miljoen en is hiermee € 15,7 miljoen lager uit dan de begroting. Dit komt doordat enkele grootonderhoud projecten uitliepen en andere projecten zijn doorgeschoven (bijvoorbeeld in de Voorstenkamp en Heidepark).

Projectenscan

We hebben een onderzoeksbureau opdracht gegeven een projectenscan uit te voeren over gerealiseerde projecten in 2015, 2016 en 2017. (Dit hebben we eerder ook gedaan in 2012, 2013 en 2014.) De scan richt zich met name op vragen als:

- / 'In welke mate heeft een project bijgedragen (maatschappelijk/volkshuisvestelijk) aan de verwezenlijking van de ambities en doelen van Talis?'
- / 'Zijn de projecten gerealiseerd binnen de daarvoor gestelde kaders?'

3.6 Nieuwbouw

In 2018 hebben we slechts één nieuwbouwproject met 42 woningen opgeleverd in de Waalsprong. Daarnaast hebben we in de herstructureringswijk Kolpingbuurt 42 (vervangende) nieuwbouwwoningen opgeleverd. De overige 57 nieuwe woningen in de Kolping worden in 2019 opgeleverd. In Wijchen hebben we geen nieuwbouw gerealiseerd.

In vergelijking met voorgaande jaren hebben we weinig nieuwbouw gerealiseerd. Dat komt omdat we grotendeels afhankelijk zijn van levering van bouwrijpe gronden door andere partijen (bijvoorbeeld de gemeente en het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront Beheer).

In de Waalsprong wachten we op bouwrijpe grond in Stelt-Zuid, Woenderskamp en Hof van Holland. In Zuiderveld is inmiddels bouwrijpe grond aanwezig waar we gaan bouwen voor een woon-gemeenschap. In het Waalfront gaat de ontwikkeling ook snel. Daar bereiden we – samen met Portaal – de bouw van ongeveer 170 appartementen voor in het Dijkkwartier-Oost, tussen de haven en de Weurtseweg. In 2020 start de bouw.

In Wijchen konden we geen overeenstemming bereiken voor de bouw van sociale huurwoningen in het uitleggebied Huurlingsedam fase 2.

In de Waalsprong hebben we nu bijna 800 woningen gebouwd. Daarmee zitten we op de helft. In 2018 vierden we dit met het maken van een film. Hierin laten we zien dat de Waalsprong onder-tussen is uitgegroeid tot een gewaardeerd stadsdeel, waarvan de sociale huurwoningen van Talis een logisch en organisch onderdeel zijn. De film is te zien via www.talis.nl.

Gerealiseerde nieuwbouw

Opgeleverd 2018	Begroting 2018	Opgeleverd 2017	Opgeleverd 2016	Opgeleverd 2015
84	73	178	295	96

Opleveringen 2018			
Nijmegen-Waalsprong	Grote Boel fase 4	3	Benedenwoningen
		6	Bovenwoningen
		17	Kleine eengezinswoningen
		16	Grote eengezinswoningen
Nijmegen-Goffert	Kolpingbuurt (vervangende nieuwbouw)	16	Appartementen
		26	Grote eengezinswoningen

In lijn met ons portefeuillebeleid – gericht op verversing van ons bezit – ligt het accent bij nieuwbouw op kleinere woningen (42) voor één- en twee persoons huishoudens.



Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2018 in Nijmegen. In Wijchen hebben we geen nieuwbouw gerealiseerd in 2018.

Moeilijke tijden voor nieuwbouw

We bereiden op dit moment diverse nieuwbouwprojecten voor. Maar dat doen we in een context van hoogconjunctuur in de bouw. Dit heeft consequenties voor de financiële haalbaarheid van onze projecten. De hoge bouwkosten dwingen ons tot maatregelen. Veel meer nog dan in het verleden moeten we efficiënte ontwerpen maken. Een toren als Nimbus of een urban villa zoals in de Toledostraat, zijn in de huidige context niet haalbaar. Veel vaker kiezen we voor de meer eenvoudige galerijflat. En bij eengezinswoningen maken we nog meer gebruik van de standaarden die aannemers hebben ontwikkeld. We bezuinigen echter niet op de architectuur van onze nieuwbouw. Wij zijn van mening dat onze sociale huurwoningen weliswaar kleiner zijn en minder luxe uitgerust dan duurdere huur- en koopwoningen, maar dat architectuur een wezenlijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van wijken.

Naast de hoge bouwkosten, ondervinden we ook last van hoge grondkosten. Daarom pleiten we ook onder andere voor het beperken van het aantal parkeerplaatsen, zeker op plekken waar openbaar vervoer in de buurt is. De grondkosten liggen vast in de Vaststellingsovereenkomst (VOK) uit 2013, toen Talis de GEM Waalsprong verliet. Maar deze zijn gebaseerd op hogere huurprijzen en bovendien bestond de verhuurdersheffing toen nog niet en was van passend toewijzen nog geen sprake. Ook gingen we nog uit van een ander programma van eisen. De grondprijzen zijn in de huidige context te hoog. Met de gemeente voeren we, samen met Portaal, gesprekken over aanpassing van de grondprijzen.

3.7 Vastgoed naar type

Type waardering	Type vastgoed	Type huurobject	NIJMEGEN	WIJCHEN	Eindtotaal
Woongelegenheden	EGW	Eindwoning	73	29	102
		Hoekwoning	766	761	1.527
		Tussenwoning	2.466	1.495	3.961
		Twee-onder-een-kap	68	272	340
		Vrijstaand	1	2	3
	MGW	Appartement	5.110	1.301	6.411
		Benedenwoning	80	102	182
		Bovenwoning	110	189	299
		Maisonnette	360	-	360
	Student	Appartement	26	5	31
		Kamer	45	-	45
		Logeer-/buurtkamer	-	2	2
	Zorg (extramuraal)	Aanleunwoning	10	-	10
		Appartement	216	124	340
Woongroep	Diversen	205	-	205	
Subtotaal woongelegenheden			9.536	4.282	13.818
Bedrijfs onroerend goed	BOG	Atelier/werkruimte	1	-	1
		Kantoor	17	-	17
		Opslag/distributie	4	-	4
		Overig horeca	1	-	1
		Overig medisch	1	-	1
		Winkel	15	-	15
	MOG	Centra voor jeugd en gezin	-	20	20
		Dagbesteding gehandicapten/ouderen	58	18	76
		Gemeenschapsgebouw	7	6	13
		Jongerencentra	21	-	21
		Kantoor	13	-	13
		Multifunctionele centra	-	1	1
		Opvangcentra	23	-	23
		Verzorgingstehuis	-	15	15
	Zorg (Intramuraal)	Zorgsteunpunten	1	1	2
		Appartement	96	22	118
		Kantoor	3	1	4
		Logeer-/buurtkamer	3	2	5
		Verzorgingstehuis	-	85	85
	Subtotaal bedrijfs onroerend goed			264	171
Parkeergelegenheden	Garagebox	Berging	9	4	13
		Garage	768	80	848
	Parkeerplaats	Parkeerplaats in parkeergarage	515	189	704
		Parkeerterrein/parkeerplaats	186	74	260
		Stalling	216	174	390
Subtotaal parkeergelegenheden			1.694	521	2.215
Overig		Opstelplaatsen, antennes, etc.	22	4	26
Subtotaal overig			22	4	26
Eindtotaal			11.516	4.978	16.494

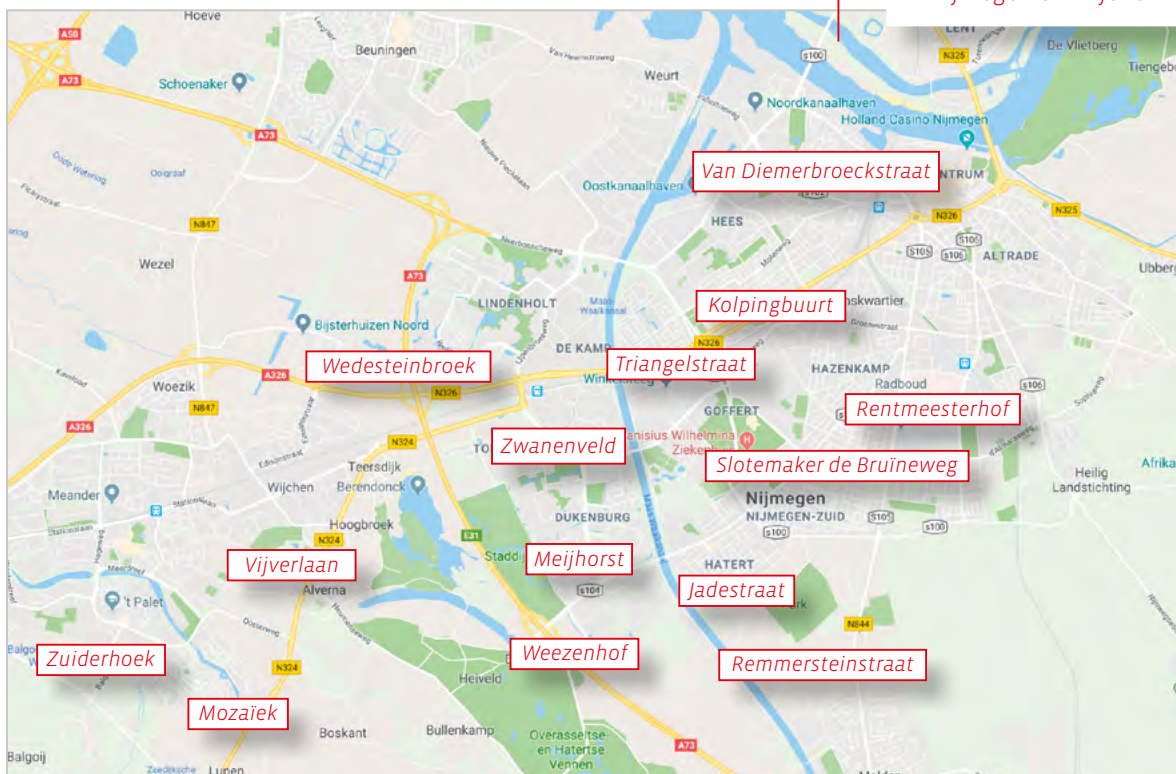
4 Leefbaarheid

In een wijk kan er weleens iets misgaan. Buren die overlast geven, overvolle vuilnisbakken, alleenstaande ouderen die vereenzamen, jeugd die rond hangt. Ook op individueel niveau ervaren huurders problemen, bijvoorbeeld wanneer zij hun huur niet kunnen betalen.

Extra wijkbeheerders en adviseurs

Door actief met huurders en samenwerkingspartners in gesprek te zijn, voorkomen we dat het leefklimaat in wijken achteruit gaat. In 2018 hebben we daarom extra wijkbeheerders en wijkadviseurs ingezet. Er komen geleidelijk meer huurders in de wijk die zorg of extra aandacht nodig hebben. Onze manier van werken is hierop een antwoord. Het in stand houden van leefbare wijken vraagt om veel inzet, van ons maar ook van onze partners in de wijk en van de huurders zelf. Zichtbaar en aanwezig zijn, samenwerken en verbinden. Luisteren, praten, maar vooral ook doen.

De wijkkantoren van Talis
in Nijmegen en Wijchen





Huurders in de Kop van Tolhuis worden heel enthousiast van meer groen in hun tuin en leefomgeving. Dat bleek wel tijdens Operatie Steenbreek in september 2018. Oftewel: 'stenen uit de tuin en groen erin'. Maar liefst 22 huurders gingen aan de slag om hun tuin te vergroenen.

Aanbellen bij onbekende mensen, zomaar. Gewoon om 'hoi' te zeggen en een zakje zelfgebakken koekjes te geven. Een klein project in december 2018 met grote impact. Bindkracht 10 nam eind november het initiatief. En Talis deed mee. We krijgen – door open in gesprek te gaan met bewoners en door goed te luisteren – een beter beeld van wie er wonen in de wijk en welke thema's er leven. We signaleren problemen en kunnen aan de deur direct vragen beantwoorden. Als het nodig is maken we een vervolgspraak of we verwijzen bewoners naar de juiste instanties.



4.1 Zichtbaar en aanwezig

We willen graag in gesprek met al onze huurders, niet alleen met huurders die een probleem hebben of veroorzaken. Daarom zijn onze wijkadviseurs en wijkbeheerders flexibel inzetbaar in alle wijken en werken ze steeds minder tijd- en plaatsgebonden. Ze werken dus niet alleen in de wijkkantoren en tijdens kantooruren, maar steeds vaker ook 's avonds en in de weekenden tijdens een activiteit. Bovendien bellen ze ook spontaan aan bij huurders voor een gesprek, in 2018 bijvoorbeeld tijdens een actie als 'belletje lellen'. Ook met andere acties zoals '50 kopjes koffie' en opruimacties faciliteren we huurders.

In Wijchen willen we nog zichtbaarder zijn voor huurders. In 2019 krijgen we in Wijchen-Zuid een wijkkantoor in woongebouw Zuiderhoek en wijkbeheerders houden inloopsprekuren op markante plekken in Wijchen-Noord.

4.2 Sociaal beheer

Een kerntaak op het gebied van leefbaarheid is sociaal beheer. De toenemende vervuiling in en rondom onze complexen vormt hierbij een uitdaging.



Talis neemt diverse maatregelen die bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving. De bewoners van onder andere de Hofjesbuurt en de Kolpingbuurt konden in 2018 hun afval legaal dumpen. Wij laten deze opruimacties bewust voorafgaan aan het geplande groot onderhoud. Zo voorkomen we dat bewoners hun grofvuil aan straat zetten. En tegelijkertijd is het een mooie gelegenheid voor de bewoners om elkaar te ontmoeten.

Werkervaringsplekken/participatiewet

Talis neemt deel aan het project Springplank van het Werkbedrijf Nijmegen. Het Werkbedrijf levert mensen aan die langdurig werkloos zijn en werkervaring moeten opdoen. Zo worden ze goed voorbereid op de arbeidsmarkt. De deelnemers werken onder begeleiding van een wijkbeheerder aan schone en veilige buurten. Ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt doen mee vanuit de Participatiewet. Deelnemers werken aan het schoonmaken van achterpaden, onkruidvrij houden van garagepleinen, opruimen van leegstaande woningen, bijhouden van tuinen, opruimen van rommel opruimen enzovoorts.

4.3 Samenwerken en verbinden

Goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties, zorginstellingen, welzijnsinstellingen en politie is een voorwaarde voor leefbare wijken. Die samenwerking is in Nijmegen en Wijchen goed, maar kan altijd beter. Ook het afgelopen jaar hebben we daarom de contacten versterkt, deden we mee met allerlei initiatieven en waren aanwezig bij netwerkbijeenkomsten.

In al onze wijken is een wijkbeheerder het aanspreekpunt voor bewoners. Op de foto ziet u (rechts, vierde van voren) onze wijkbeheerder Sermand. In oktober 2018 werd in het wijkcentrum van Dukenburg zijn verhaal tentoongesteld over verbinding en samen leven in de wijk. Sermand maakt vaak een praatje bij eenzame mensen, die niemand hebben om op terug te vallen. En hij organiseert maandelijks een bijeenkomst '50 kopjes koffie' voor de bewoners waar ze elkaar kunnen ontmoeten.



4.4 Initiatieven

Health Deal

Health Deal is een samenwerking tussen organisaties op het gebied van zorg, welzijn en wonen. Samen werken we aan een technische toepassingen om cliënten van zorgorganisaties beter te laten landen in de maatschappij. Bijvoorbeeld met hulp van apps die uitleg geven over het zoeken naar woonruimte en hoe je de huur betaalt. Of apps die helpen bij contact tussen wijkbeheerder, woonbegeleider en cliënt. Het convenant is in juni ondertekend door alle betrokken partijen.

Zorgalliantie

De Zorgalliantie is een initiatief van de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN). Het is een netwerk van onderwijsinstellingen, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en woningcorporaties in Gelderland, Noord-Brabant en Limburg. Het doel is om burgers te ondersteunen in zelfredzaamheid en participatie. Ook wij doen mee. In Brakkenstein bijvoorbeeld zijn initiatieven ontwikkeld om de eenzaamheid onder ouderen te doorbreken.

Innovatiechallenge leefbare wijken

De Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten 2018-2019 is een nieuwe aanpak waarin de wetenschap, de markt en corporaties elkaar vinden om samen te komen tot vernieuwende oplossingen voor leefbare wijken. Ook Talis doet mee en is een van de zes vraagstellers.

Weer Thuis

Het doel van het actieprogramma *Weer Thuis* is dat corporaties, gemeenten en zorgaanbieders afspraken maken over de uitstroom uit de voorzieningen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang naar passende woningen en bijbehorende ondersteuning. Talis, Standvast Wonen en RIBW Nijmegen & Rivierenland hebben in samenwerking met de gemeente Nijmegen een pilot voorbereid om deze afspraken uit te voeren. In maart 2019 wordt het regionale convenant ondertekend. Talis participeert in de werkgroep die het convenant heeft voorbereid. Het uiteindelijke resultaat is een meer evenredigere spreiding van bijzondere doelgroepen over de regio. Multiprobleemaanpak (het kind centraal)

De gemeente, Pluryn, IrisZorg, Bijzondere Zorg (GGD), Willem Schrikkergroep, Bureau Jeugdzorg en Talis hebben een aanpak ontwikkeld waarbij het kind centraal staat. Uitgaan van het kind betekent dat we van de geijkte paden willen wijken om samen tot een andere aanpak te komen. Op de kick-off bijeenkomst in oktober tekenden de betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst.

Fietstocht Wijchen

De wijkadviseurs in Wijchen hebben een fietstocht georganiseerd voor de sociale wijkteams om elkaar, de wijken en het bezit van Talis beter te leren kennen.

Green Capital

Nijmegen was in 2018 Green Capital. In dat kader leverde Talis op diverse locaties een bijdrage door onze wijken groener te maken. Zo werkten we met bewoners, de gemeente en groenbeheerder De Enk in Tolhuis samen aan Operatie Steenbreek met 'stenen er uit en groen er in'. 22 huurders deden mee aan de actie die een vervolg krijgt in 2019. Ook in Zwanenveld is de woonomgeving in kader van Green Capital opgeruimd in samenwerking met Lentekracht, gemeente, Dar, buurtbewoners en de basisschool.



Op Groene Vrijdag 14 december, georganiseerd ter afsluiting van Nijmegen als European Green Capital, werden alle Nijmegenaren uitgenodigd om de stad groener en mooier te maken. Ook Talis en onze huurders helpen mee met acties in Hatert, de Slotemaker de Bruineweg en Oud-West.

Jouw Nijmegen en Oog voor Elkaar

Wij schakelen het netwerk *Jouw Nijmegen* in om ontmoeten in complexen te realiseren. Bijvoorbeeld met het project Oog voor Elkaar worden bewoners geholpen met kleine klusjes in en om de woning. Meestal komen bewoners er door lichamelijke klachten of door ouderdom niet aan toe. Bewoners worden niet alleen geholpen, vooral de ontmoeting is belangrijk.

Samenwerking Bindkracht10

Met welzijnsorganisatie Bindkracht10 voerden we gesprekken om samen te werken in een maatjesproject. Aan een statushouder, een huurder die wordt begeleid of een eenzame oudere wordt een maatje gekoppeld die er voor zorgt dat mensen zich thuis gaan voelen in de wijk. Hierdoor dragen we bij aan een wijk met meer samenhang waar mensen elkaar kennen, groeten, gezamenlijk problemen oplossen en meer accepteren van elkaar. In 2019 start een pilot.

5

Algemeen

De processen en medewerkers die gericht zijn op onze huurders, ons vastgoed en onze wijken worden ondersteund met meer 'algemene' activiteiten. Achter de schermen wordt onder meer gezorgd voor een goede administratie en verantwoording, voor ondersteuning op het gebied van ICT, voor beleidsontwikkeling en voor de voorbereiding van besluitvorming.

5.1 Biedingen en prestatieafspraken

In 2018 hebben we nieuwe prestatieafspraken (2019-2023) gemaakt met onze huurdersvereniging Accio en de gemeenten Nijmegen en Wijchen. De prestatieafspraken liggen in lijn met de biedingen van Talis voor 2019.

In de prestatieafspraken 2018 met de gemeente Wijchen en huurdersvereniging Accio lag de nadruk op afspraken binnen het prestatieveld *Betaalbaarheid en bereikbaarheid*:

- / Conform afspraak een gematigde huurverhoging voor de inkomensgroep tot € 40.439 (inflatievolgend, 1,4%). Voor de inkomensgroep daarboven is een inkomensafhankelijke huurverhoging (maximaal 5,4%).
- / Start pilot doorontwikkeling preventieve schuldhulpverlening met de gemeente en andere partijen.
- / Start pilot Voorzieningencheck aan jongeren tot 23 jaar bij nieuwe verhuringen.

In de afspraken met de gemeente Nijmegen en Accio ligt er een duidelijk accent op de omvang, samenstelling en ontwikkeling van het sociale huurwoningenbezit:

- / Nieuwbouw: 58 woningen, gerealiseerd: 84 woningen
- / Sloop: 69 woningen, gerealiseerd: 115 woningen
- / Verkoop: 79 woningen, gerealiseerd: 183 woningen (incl. 80 woningen complexgewijze verkoop)

In 2018 was de voorraad sociale huurwoningen van Talis in Nijmegen 8 woningen groter dan de uitgangsdatum ultimo 2016, zoals gehanteerd in de prestatieafspraken. Een belangrijk prestatieveld in Nijmegen is *Kwaliteit en duurzaamheid*. Talis onderschrijft de doelstelling om in 2020 haar bezit op gemiddeld energielabel B (index tussen 1,2 en 1,4) te hebben. In 2018 hebben we een energie-index van 1,45. We verwachten dat we de label-B-doelstelling eind 2019 al realiseren.

In 2018 hebben we voor het eerst in Nijmegen een overkoepelende samenwerkingsagenda gemaakt op ambitieniveau voor de komende vijf jaar (2019-2023). Verder is nieuw in 2019 dat tripartiet twee thema's uitgediept worden; *Leefbaarheid* en *Betaalbaarheid/beschikbaarheid*. Ook in Wijchen



Het officiële fotomoment na de ondertekening van de prestatieafspraken 2019 met de verschillende partijen in Nijmegen (links) en Wijchen (rechts).

hebben we de afspraak gemaakt om in 2019 een doorkijk te maken van vier of vijf jaar. In het gesprek met beide gemeenten blijft de wederkerigheid een aandachtspunt. In Nijmegen zijn de grondkosten te hoog om kostendekkend woningbouw te kunnen realiseren door Talis, in het bijzonder in de Waalsprong. De financiële impact van de parkeernorm is ook nadelig om te komen tot vastgoedontwikkeling. In Wijchen is vooral het tekort aan locaties voor sociale woningbouw een knelpunt om onze woningvoorraad te kunnen verversen en om kleinere woningen of appartementen aan onze voorraad toe te voegen.

5.2 Huurdersvereniging Accio

In 2018 hebben we weer prettig en intensief samengewerkt met huurdersvereniging Accio, op onderwerpen als:

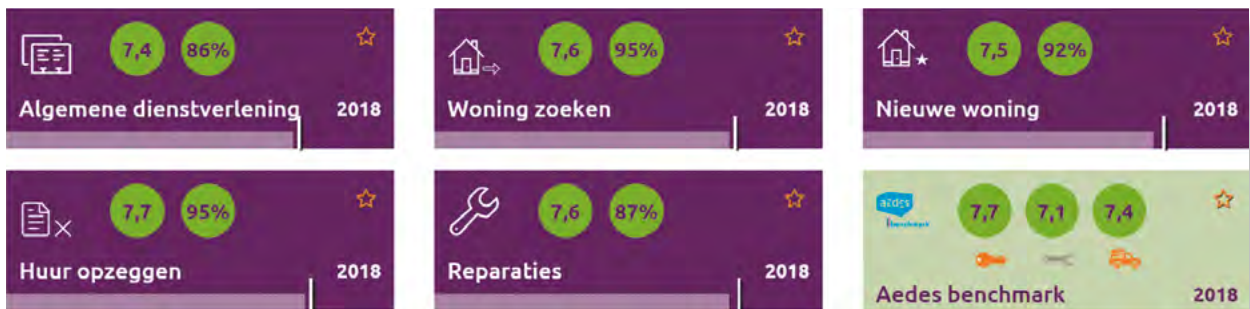
- / het jaarlijkse huurbeleid;
- / de statuten;
- / de samenwerkingsovereenkomst Accio en Talis;
- / de complexgewijze verkoop van het niet-Daeb complex De Paladijn;
- / leefbaarheid. Op verzoek van Accio zijn de wijken Meijhorst en Voorstenkamp bezocht met uitleg door wijkadviseurs en wijkbeheerders over de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken.

De opkomst van huurders tijdens de twee algemene ledenvergaderingen was goed. Tijdens de Accio-heidag in oktober evalueerden ze het functioneren van hun bestuur. Ook Talis was hierbij. We hebben onze gedeelde waarden besproken van waaruit onze samenwerking vorm krijgt. In de tweede helft van 2018 heeft Accio een achterbanraadpleging gedaan, met een goede respons. Accio en Talis wensen in 2019 een verdieping van de punten 'klachten over isolatie' en 'zorgen met betrekking tot betaalbaarheid'. Accio is ook nauw betrokken geweest bij de energicoaches in Wijchen. Ze waren ook aanwezig bij verschillende bewonersinformatieavonden over groot onderhoud, sloop of renovatie, zoals bij Jeruzalem.

Eind 2018 heeft Accio meer dan 1.800 leden en een bestuur van zes leden. Twee bestuursleden hebben aan het einde van het jaar afscheid genomen. Accio wil in 2019 het bestuur weer versterken met enkele nieuwe leden.

5.3 Klanttevredenheid

In 2018 hebben we stevig ingezet op de kwaliteit van onze dienstverlening. We kunnen nu onze klanttevredenheid real time meten op de onderdelen ‘nieuwe huurders’, ‘vertrekkende huurders’, ‘reparatieverzoek’ en ‘algemene dienstverlening’. Sinds dit jaar nemen we contact op met huurders die in het onderzoek aangeven niet tevreden te zijn. Met die informatie optimaliseren we waar nodig onze processen.



Voorbeeld dashboard met real time gegevens. In de paarse blokken de status over heel 2018. In het groene blok de gegevens tot en met juli 2018 van de benchmark.

De implementatie van kennissysteem TEX (juni 2018) draagt ook bij aan een betere dienstverlening. Onze klantconsulenten kunnen nu vragen van huurders makkelijker, sneller en eenduidiger beantwoorden.

5.4 Omgang met klachten

In 2018 hebben we 49 klachten ontvangen. Twee klachten zijn niet Talis-specifiek en gaan over het woonruimteverdeelsysteem Entree. De overige klachten betreffen:

- / de technische staat van de woning en daarmee samenhangende aspecten als renovatie of de verwerktijd van het reparatieverzoek (45%);
- / de door ons ingehuurde bedrijven (6%);
- / de procedure rond het opzeggen van de woning (14%);
- / klachten voor het team Leefbaarheid (25%).

Huurders die niet tevreden zijn over de wijze waarop wij hun klacht hebben afgehandeld, kunnen naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen, een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. In 2018 zijn er 10 klachten over Talis behandeld. Een klacht is voor behandeling opgelost, een klacht is niet-ontvankelijk verklaard en 8 zijn ingediend. Van de behandelde klachten zijn er 4 gegrond en 4 ongegrond verklaard. Drie van de gegronde klachten gaan over reparaties die te lang hebben geduurd en onvoldoende communicatie hierover met de huurder. De vierde gegrond verklaarde klacht ging over miscommunicatie bij een uitnodiging voor een bezichtiging.

5.5 Het verdienmodel van Talis en de toenemende lastendruk

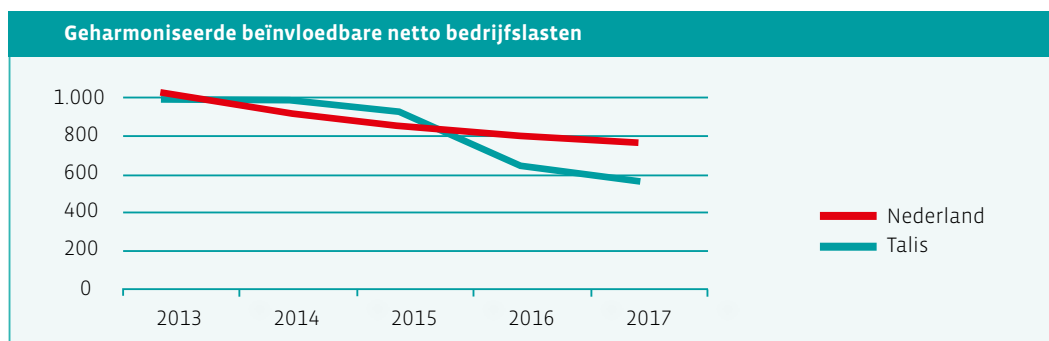
Wij investeren jaarlijks tientallen miljoen euro's in nieuwbouw, groot onderhoud, betaalbare huren en leefbaarheid. De afgelopen jaren merken we dat onze kosten toenemen terwijl onze opbrengsten maar beperkt stijgen. Daarom hebben we samen met externe adviesbureaus in 2018 expliciet stil gestaan bij ons verdienmodel. We hebben de investeringsystematiek tegen het licht gehouden, onze onderhouds- en bouwkosten laten toetsen en ons strategisch voorraadbeleid laten doorlichten. Ook is gekeken naar de forse belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten voor het Warmtenet in de Waalsprong.

Dit vormde de opmaat naar gesprekken tussen RvB en RvC over ons verdienmodel. Hierin is geconcludeerd dat de ingezette koers van Talis voor de woningportefeuille robuust is en dat er in beginsel voldoende financiële ruimte is om die koers te blijven volgen. Dat gaat echter niet vanzelf. Het vraagt om gesprekken met de gemeente over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sectorniveau om gesprekken met de Rijksoverheid over de almaar toenemende belastingdruk voor woningcorporaties die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Maar ook om interne gesprekken, bijvoorbeeld om te komen tot een herijking van ons investeringsstatuut.

Wij monitoren onze financiële positie doorlopend, onder andere door jaarlijks een doorrekening te maken van de financiële ratio's die de externe toezichthouders Aw en WSW hanteren. Daaruit blijkt in 2018 dat Talis een financieel gezonde corporatie is en dat naar verwachting ook de komende jaren zal blijven. In paragraaf 7.5 Financiële sturingsvariabelen zijn de grafieken met de uitkomsten in meerjarenperspectief weergegeven, waarbij de uitkomsten uit de begroting 2019 zijn afgezet tegen de normen van de toezichthouders.

5.6 Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten (kostenbewustzijn)

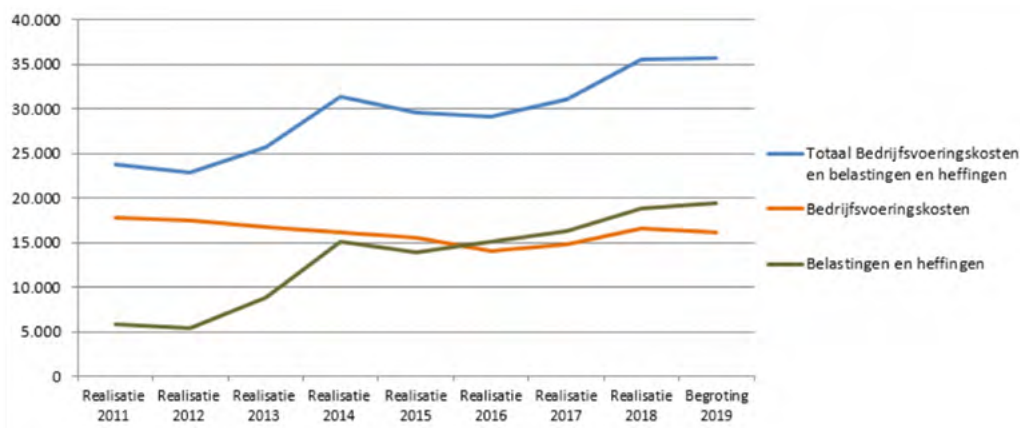
Met het programma Kostenbewustzijn is afgelopen jaren in de hele organisatie gewerkt aan bewustwording op het gebied van bedrijfsvoeringskosten. De inspanningen hebben hun vruchten afgeworpen. In onderstaande grafiek uit de Aedes-benchmark zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten weergegeven ten opzichte van het gemiddelde van alle woningcorporaties samen. Daarbij valt te zien dat wij sinds 2016 (ruim) onder gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten hebben. In het meest recente benchmarkjaar 2017 bedragen onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten 590 euro per verhuureenheid ten opzichte van een sectorgemiddelde van 764 euro. Hiermee behalen wij een 'A' op bedrijfslasten in de Aedes-benchmark. Dat wil zeggen dat we behoren tot 33% van alle woningcorporaties met de laagste bedrijfslasten.



We verwachten dat de beïnvloedbare bedrijfslasten van Talis de komende jaren zullen stijgen door bijvoorbeeld investeringen in personele kwaliteit en capaciteit en stijging van de ICT-kosten.

De ontwikkeling van de totale bedrijfsvoeringskosten en de kosten van te betalen belastingen en heffingen staan in onderstaande grafiek. Wat opvalt, is de sterke stijging van de belastingen en heffingen de afgelopen jaren: van circa € 5,8 miljoen in 2011 naar circa € 16,2 miljoen in 2017 en € 18,9 miljoen in 2018, exclusief diverse belastingen die onder andere posten zijn opgenomen. Zo zijn bijvoorbeeld de werkgeverslasten onderdeel van de salarislasten. Als we ook deze belastingen meenemen, bedraagt onze totale belastingdruk circa € 30 miljoen per jaar. Dit is nog los van de toename van de vennootschapsbelasting die we de komende jaren verwachten, mede vanwege de beperking van de renteaftrek voor woningbouwcorporaties ter uitwerking van de Europese Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). We zien ook lokale effecten optreden; gemeente Nijmegen brengt de afvalstoffenheffing via de onroerende zaakbelasting (OZB) bij eigenaren (en dus Talis) in rekening. De belastingdruk is daarmee een belangrijke zorg voor Talis.

De ‘bedrijfsvoeringskosten’ in onderstaande grafiek laten een minder sterke daling zien dan ‘geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten’ in de grafiek uit de Aedes-benchmark. Dat komt voornamelijk omdat in de Aedes-benchmark een deel van de bedrijfslasten wordt toegerekend aan onderhoud om een goede vergelijking te kunnen maken tussen corporaties. Wij hebben een eigen onderhoudsdienst en het is ‘oneerlijk’ om die kosten wel mee te nemen en de kosten die een andere corporatie moet maken voor inhuur van derden voor onderhoud niet mee te rekenen.



Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten en belastingen en heffingen.

5.7 Planning- en controlcyclus

In 2018 hebben we in de managementrapportages en het jaarverslag meer samenhang aangebracht tussen de verschillende processen door een relatie te leggen met organisatiebrede thema's zoals duurzaamheid, de Aedes-benchmark en de prestatieafspraken. Een andere verbetering die we hebben doorgevoerd is de infographic die per P&C-product verschijnt onder de noemer 'in één oogopslag'. Verdere versnelling/optimalisering van de processen heeft continu onze aandacht. Zo zijn we momenteel in overleg met de accountant bezig te kijken of en hoe het taxatieproces in het kader van de jaarrekening versneld/geoptimaliseerd kan worden.

5.8 Ontwikkelingen op ICT-gebied

Data en de kennisbank TEX

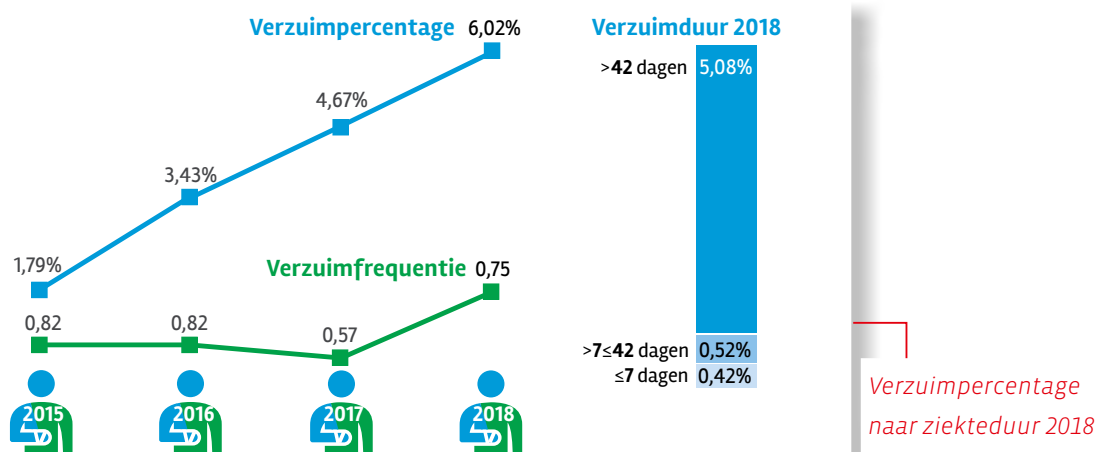
We zijn in 2018 verder gegaan met het gebruik van (open en big) data op de thema's duurzaamheid en betaalbaarheid. We hebben het energieverbruik van ons bezit letterlijk in kaart gebracht, in combinatie met de geschiktheid voor nul-op-de-meter (NOM). Ook hebben we op basis van CBS-cijfers het gemiddelde inkomen per wijk(deel) en de (gemiddelde) huurachterstand toegevoegd. Zo kunnen we eenvoudiger verbanden leggen en worden data een initiator om meer preventief te kunnen handelen.

We zijn ook gestart met de ontwikkeling van dashboards met stuurinformatie voor onze primaire processen. Voor Vastgoed en Verhuur & Verkoop zijn deze dashboards bijna gereed. De dashboards voor Leefbaarheid en Algemeen volgen. Vanaf mei 2018 werken we ook met kennisstelsel TEX (zie ook paragraaf 5.3. 'Klanttevredenheid').

SAP

Wij gebruiken sinds negen jaar SAP als ICT systeem voor onze bedrijfsvoering. Onze ICT-kosten liggen beduidend lager dan bij andere corporaties. Het aantal corporaties dat SAP gebruikt echter neemt af. Hierdoor daalt de prikkel voor de softwareleverancier om het systeem te enten op de context van woningcorporaties. We volgen dit. De leverancier garandeert dat SAP in ieder geval tot en met 2025 een ondersteund pakket blijft voor Talis.

5.9 Duurzame inzetbaarheid personeel



Het ziekteverzuimpercentage binnen Talis is opgelopen van 4.67% in 2017 naar 6.02% in 2018. Dit wordt vooral veroorzaakt door langdurend verzuim. Analyse hiervan laat zien dat de oorzaken overwegend liggen bij de leeftijdsgroepen van 55 jaar (fysieke klachten) en tussen de 30 en de 40 jaar (fysieke/mentale klachten), en niet werkgerelateerd zijn. Kortdurend en middellang verzuim is (blijvend) laag. Daarmee wordt bevestigd dat er binnen Talis geen verzuimcultuur is. De verzuimfrequentie van 0,75% ligt in 2018 iets hoger dan in 2017 (0,57%), maar is nog steeds laag. Dit geeft aan dat de verzuimdrempel hoog is.

Werkvermogen

We hebben de risico's op verlies van werkvermogen geanalyseerd bij medewerkers in de leeftijdsgroepen 30, 40 en 50+. Dit beeld vullen we aan met de uitkomsten uit de tweede WerkVermogensMonitor uit 2018 (de eerste was in 2015). De WerkvermogensMonitor onderzoekt de factoren die van invloed zijn op het werkvermogen. De rapportage geeft met een response van 86% een representatief beeld op organisatieniveau en per team van de factoren die van invloed zijn op de duurzame inzetbaarheid van de medewerkers van Talis. Met de uitkomsten kunnen we verzuim gerichter voorkomen. Per team worden begin 2019 de uitkomsten van de rapportage besproken en actie-/verbeterpunten uitgewerkt en uitgevoerd.

Samenwerking regionale corporaties: kracht in mobiliteit

Binnen Woonkr8, een samenwerkingsverband van zeventien corporaties in de regio, is Talis actief in Kracht in Mobiliteit. Hier worden gezamenlijk arbeidsmobiliteitsvraagstukken opgepakt en activiteiten ontwikkeld als inspiratiemeetings voor bestuurders, leidinggevend en medewerkers, kennisbijeenkomsten voor ondernemingsraden, de dag van de mobiliteit en een pool van (loopbaan) coaches vanuit en voor de corporaties.

Opleiding en ontwikkeling

Ontwikkel- en opleidingskosten	2018	2017	2016	2015
1 Incompany ontwikkeling	€ 154.871	€ 86.854	€ 82.823	€ 70.055
2 Reguliere opleidingen	€ 249.169	€ 128.603	€ 129.387	€ 146.686
3 LOB	€ 20.472	€ 7.955	€ 17.830	€ 63.827
4 Coaching	€ 12.050	€ 23.215	€ 24.781	€ 15.742
5 BHV	€ 11.082	€ 10.887	€ 8.120	€ 5.852
Totaal	€ 447.644	€ 257.514	€ 262.941	€ 302.162

Het opleidingsbudget 2018, begroot op € 350.994 (4,1% bruto loonsom), is met 28% overschreden. Dat is een unicum. In 2018 is gemiddeld per fte € 2.953 aan opleiding en ontwikkeling besteed. In 2017 was dit € 1.705.

Het thema *opleiding en ontwikkeling* staat expliciet op de agenda. We voeren met medewerkers actief het gesprek op het belang van continue leren en ontwikkelen, met een stijgende lijn in het leerbudget per medewerker als resultaat. Daarnaast is flink geïnvesteerd in opleidingen van de medewerkers Vastgoed in het kader van de organisatietransitie Vastgoed. De leer- en opleidingsvraagstukken zijn faciliterend aan de organisatiedoelen, vaardigheden, vakkennis, wettelijk verplichte opleidingen en de implementatie van nieuwe werkmethodek(en).

5.10 De organisatie blijft in ontwikkeling

De visie van Talis op de inrichting en de besturing van de organisatie komt tot uiting de hoofdstructuur met teams en een procesinrichting met primaire processen en algemene processen. Volgens deze inrichtingsprincipes is in 2018 het nieuwe team Vastgoed ontstaan door samenvoeging van de teams DMO en PO. In de transitie die Vastgoed doormaakt is in 2018 veel aandacht uitgegaan naar professionalisering, de implementatie van RGS, de positionering van staftaken en een effectieve samenwerking en rolverdeling tussen Vastgoed en Bedrijfsvoering. Medio 2018 is besloten om

het vervolgproces te beleggen bij een co-manager Vastgoed, die tijdelijk verantwoordelijk is voor de aansturing van de P&C-cyclus en projecten binnen Vastgoed.

Met het vertrek in 2018 van de manager Verhuur & Verkoop ontstond er ruimte voor interne doorstroming in het managementteam.

Organisatie-kengetallen	2018	2017
Aantal medewerkers	162	155
Fte's	146,56	139,14
Mannen	79	75
Vrouwen	83	80
In deeltijd	64	64
Gemiddelde leeftijd	47,8	47,1
Gemiddelde lengte dienstverband	11,2	11,7
In dienst getreden	34	27
Uit dienst getreden	24	31

5.11 Risico's en compliance aan wet- en regelgeving

Verantwoordingsdruk

We merken dat de verantwoordingsdruk verder toeneemt. In het eerste kwartaal van 2018 moest een balans gesplitst in DAEB en niet-DAEB opgenomen worden in de jaarrekening 2017, gevolgd door een volledige splitsing van de jaarrekening naar DAEB en niet-DAEB in 2018. Ook de voor ons belangrijke externe partijen hebben nog niet allemaal de capaciteit en kwaliteit op orde hebben. Er is een tekort aan taxatiecapaciteit ten behoeve van de marktwaardering. Dit leidt tot planningsproblematiek. Ook accountantskantoren ervaren dit. We beperken deze risico's zo veel mogelijk door met de betreffende partijen vroegtijdig in gesprek te gaan en waar mogelijk onze inzet verder te flexibiliseren.

AVG

Op 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. We hebben diverse stappen gezet om compliant te zijn aan de AVG, met werkinstructies voor medewerkers en het opschonen van oude dossiers. De AVG blijft onze aandacht houden, vooral op het gebied van het bewustzijn van medewerkers. We hebben onze accountant gevraagd om in het kader van zijn interim controle aan te geven waar hij nog aandachtspunten op het gebied van de AVG ziet.

SAP

De kwetsbaarheid op ICT-gebied staat in paragraaf 5.8. onder het kopje SAP, inclusief de mitigerende maatregelen.

6

Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag geven wij aan hoe wij als raad van commissarissen (RvC) in 2018 toezicht hebben gehouden. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur (RvB) en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren en de kwaliteit van het bestuur en de besturing.

Werkwijze

Onze werkwijze is vastgelegd in het reglement *Werkwijze raad van commissarissen*. Het reglement noemt als belangrijkste taken:

- / bewaken van de doelstellingen van Talis;
- / het vervullen van de werkgeversrol met betrekking tot de RvB;
- / toezicht houden op de werking van het interne controle- en het risicomanagementsysteem;
- / gevraagd en ongevraagd adviseren van de RvB en deze een klankbord bieden.

We werken vanuit onze visie vastgelegd in *Toezicht houden bij Talis*. Belangrijke waarden vinden wij ‘integer en open’, ‘distantie en overview’, ‘handelingsvrijheid met betrokkenheid’, ‘maatschappelijk ondernemen’ en ‘terugkijken en vooruitzien’. Voor de uitvoering van onze taken laten wij ons informeren door de RvB. Wij overleggen ook twee keer per jaar met de ondernemingsraad en huurdersvereniging Accio. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Deze instrumenten zijn onder andere:

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

Talis voldoet op vrijwel alle punten aan de Governancecode, maar hanteert op een aantal punten bewust een eigen lijn.

- / De RvC kiest niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders. Diverse maatwerk-bijeenkomsten bieden de raad uitstekende mogelijkheden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten.
- / De RvC heeft geen eigen integriteitsreglement. Wij onderschrijven de integriteitscode van Talis en houden ons aan de integriteitsartikelen uit het reglement *Werkwijze raad van commissarissen*.

Samenstelling

Op 30 november 2018 is de tweede zittingsperiode van de heer Bleker – benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie – beëindigd. Mevrouw de Wit heeft hem per 1 juli 2018 opgevolgd, ook op voordracht van de huurdersorganisatie. Zij heeft een veelzijdig introductieprogramma doorlopen. In 2019 is mevrouw van der Bijl reglementair aftredend. De werving voor een nieuw lid is gestart. De procedure met betrekking tot (her)benoeming, werving en selectie van leden van de raad van commissarissen staat op de website van Talis.

Eind 2018 telde de raad van commissarissen vijf leden.

Mevrouw E. (Elly) van der Bijl – voorzitter
<i>Eigenaar van Trait d'Union, bureau voor interim-management en advies.</i>
Relevante nevenfuncties:
/ vicevoorzitter van de raad van toezicht van RIBW Arnhem Veluwe Vallei
/ voorzitter van de raad van toezicht van Zorggroep Amsterdam Oost
De eerste vierjaarstermijn liep af op 30 april 2015. Per 1 mei 2015 herbenoemd voor een tweede periode tot 1 mei 2019 en per die datum reglementair aftredend.
Mevrouw Y.S. (Yolande) Ulenaers – lid benoemd op voordracht van de huurders
<i>Sinds 1 december 2018 voorzitter College van Bestuur van het Koning Willem 1 College in 's Hertogenbosch en tot 30 november 2018 bestuursvoorzitter van Scholengroep Rijk van Nijmegen.</i>
De eerste vierjaarstermijn liep af op 30 november 2016. Per 1 december 2016 herbenoemd voor een tweede periode tot 1 december 2020 en per die datum reglementair aftredend.
Voorzitter van de remuneratiecommissie.
De heer B. (Bram) Peperzak – lid
<i>Operationeel Directeur KiesZon in Rosmalen, gespecialiseerd in energieopwekking met zonnepanelen (dochterbedrijf van Greenchoice).</i>
Op 1 juni 2016 benoemd en aftredend op 31 mei 2020. Komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2024.
Lid van de auditcommissie.
De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren – lid
<i>Financieel manager bij de Sint Maartenskliniek in Nijmegen.</i>
Relevante nevenfuncties:
/ lid raad van toezicht bij scholengroep Over en Midden Betuwe;
/ lid raad van toezicht bij Rijnbrink, ondersteuningsorganisatie Bibliotheken;
/ lid raad van toezicht bij Stichting Gezondheidscentra Eindhoven SGE.
Benoemd per 1 juni 2015 en aftredend op 31 mei 2019. Komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2023.
Voorzitter van de auditcommissie.

Vervolg op volgende pagina

Mevrouw T.H.M. de Wit – lid benoemd op voordracht van de huurders
<i>Zelfstandig adviseur (De Zaak van Dorien), verbonden aan De Beuk Organisatieadvies, Coöperatieve Vereniging.</i>
Relevante nevenfuncties:
/ voorzitter van de Provinciale Commissie Leefomgeving Utrecht;
/ lid van de Raad van Toezicht Architectuur Instituut Rotterdam;
/ lid van het bestuur van Stichting Dress for Success Utrecht
Benoemd per 1 juli 2018 en aftredend op 30 juni 2022. Komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2026. Vicevoorzitter en lid van de remuneratiecommissie.

Vergaderingen

In 2018 heeft de RvC, in aanwezigheid van het bestuur, vijf keer regulier vergaderd en eenmaal via een WhatsApp-groepsvergadering. De WhatsApp-groepsvergadering is gedownload naar een hardcopy bestand en opgenomen in de reguliere archivering. De RvC was viermaal voltallig aanwezig en eenmaal was een van de leden met kennisgeving afwezig. In de vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en-control cyclus door de RvB ter goedkeuring of ter vaststelling voorgelegd, zoals de begroting 2019, jaarverslag en jaarrekening 2017, en treasuryjaarplan 2019. Er is een extra bijeenkomst geweest waarin het verdienmodel van Talis is besproken met de RvC, de RvB, de controller, de managers bedrijfsvoering en A&O en enkele adviseurs. Deze bijeenkomst werd gefaciliteerd door de STEC-groep.

Een aantal onderwerpen heeft in 2018 onze extra aandacht gekregen, onder andere:

- / de herbenoeming van de heer Leushuis als bestuurder van Talis voor een tweede termijn van vier jaar;
- / diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (onder andere Hof van Holland en Dijkkwartier-Oost), groot onderhoud en herstructurering (onder andere Jerusalem, De Pas & De Waaij);
- / complexgewijze verkoop 80 appartementen De Paladijn;
- / doorontwikkeling huurbeleid;
- / omvang en inzet overwaarde;
- / bod 2019 aan de gemeenten Nijmegen en Wijchen en prestatieafspraken 2018;
- / risicoanalyse zorgvastgoed.

Verder hebben wij kennis genomen van onder andere de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2017 en de managementletter van de accountant.

Projectendag

Vijf jaar geleden is de Projectendag raad van commissarissen ingevoerd. Zo worden wij jaarlijks vroegtijdig geïnformeerd over grote projecten, inclusief het inzicht in de financiële consequenties op basis van realistische kostenramingen en in de mate waarin de projecten al dan niet voldoen aan de rendementseisen. Deze werkwijze leidt tot verbetering van de besluitvorming binnen Talis en de RvC. De projectendag in juni 2018 was de eerste kennismaking met Talis voor de nieuwe commissaris mevrouw de Wit.

Kerncommissies

De RvC heeft twee kerncommissies; de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om het toezicht door de RvC te ondersteunen en klankbord te zijn voor het bestuur op de volgende onderwerpen:

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

De auditcommissie richt zich hierbij met name op de financiële kant, control en/of risicomanagementkant en neemt alleen andere beleidsterreinen in ogenschouw wanneer dat relevant is. De andere beleidsterreinen worden echter zoveel als mogelijk in de voltallige raad van commissarissen behandeld.

De auditcommissie bestond in 2018 uit de heren Van Duren (voorzitter) en Peperzak. De commissie beschikt met hen over voldoende financiële, control en/of risicomanagement expertise. De commissie is in 2018 vijf keer bij elkaar geweest en heeft de RvC over een breed scala aan onderwerpen geadviseerd.

Naast de jaarlijkse planning & control stukken heeft de auditcommissie de volgende thema's besproken en op een aantal van deze thema's ook de RvC geadviseerd:

- / de pilot herstelkosten
- / de vervolgotitie overwaarde
- / het treasuryjaarplan
- / investeringsvoorstellen voor diverse vastgoedprojecten zoals Jerusalem en Hof van Holland
- / het energetisch verbeteren van diverse bestaande complexen en groot onderhoud aan project Damianusstraat en Antonellusstraat.

Het meest prominente onderwerp dit jaar waarbij de auditcommissie haar klankbordrol heeft vormgegeven betreft het verdienmodel van Talis, mede in relatie tot de overwaarde.

Remuneratiecommissie

De belangrijkste taken van de remuneratiecommissie zijn het doen van voorstellen over het bezoldigingsbeleid van het bestuur en het voeren van het jaarlijkse functioneringsgesprek met het bestuur. De commissie haalt bij de RvC input op ten behoeve van de jaargesprekken en koppelt terug over de gesprekken, mede op basis van een gespreksverslag, in een RvC-vergadering. Daarnaast initieert de remuneratiecommissie de werving en herbenoeming van de commissarissen, de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad en de afstemming over de deskundigheidsbevordering van de raad. De remuneratiecommissie werkt hierbij met een jaaragenda en treft de noodzakelijke voorbereiding en afstemming gedurende meerdere momenten in het jaar.

Het beleidsdocument *Evaluatie RvB en evaluatie RvC* biedt een leidraad voor het jaargesprek van het bestuur en de zelfevaluatie van de raad. Deze gesprekken kennen een reflecterend, evaluerend en beoordelend karakter. Eind 2018 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Ulenaers (voorzitter) en mevrouw de Wit, die de werkzaamheden heeft overgenomen van de heer Bleker.

In 2018 is de notitie *Toezichthouden bij Talis, de visie van de raad van commissarissen* definitief tot stand gekomen in een sessie met een externe governance deskundige en geïnitieerd door de remuneratiecommissie. Met deze notitie wordt invulling gegeven aan de Governancecode. Bij wisselingen in de raad is deze visie een hulpmiddel voor het behouden van continuïteit in de kleuring van toezichthouden.

Jaargesprekken met de raad van bestuur

Aan het begin van het jaar heeft de remuneratiecommissie de jaargesprekken met de leden van de RvB. Het jaargesprek over 2017 is dit keer om pragmatische redenen al in december 2017 gevoerd en hiervan is begin 2018 verslag gedaan aan de RvC. De gesprekken zijn in een constructieve sfeer verlopen. Er is veel lof voor de wijze waarop de organisatie zich verder ontwikkelt. Het bestuur geeft aan dat het de komende vier jaar volop wil inzetten op het terugvinden van de huurder in een lastige samenleving door nog meer aanwezig en zichtbaar in de wijk te zijn. Verder wordt afgesproken dat het bestuur een voorstel doet aan de RvC hoe wij meer zicht krijgen op de ontwikkeling en volwassenheid van de 'tweede' laag bij Talis. Daarnaast maken beide bestuurders aan de hand van de hoofdpunten in het 'koersdocument' een verdeling waar ieders individuele focus ligt en waarvoor ze dus ook aanspreekbaar zijn. Daarbij gaat het vooral om proceseffectiviteit.

Behalve via de bestuurlijke evaluatie is de RvC gedurende het jaar door het bestuur inzicht gegeven in de voortgang van de resultaten ten opzichte van het jaarplan via managementrapportages en bestuurlijke mededelingen. Ook de bevindingen van de accountant in de jaarlijkse managementletter zijn besproken in de RvC als instrument om de kwaliteit van het bestuur te beoordelen, evenals de oordelen/brieven van externe toezichthouders.

Zelfevaluatie

De RvC moet één keer per twee jaar onder externe begeleiding haar eigen functioneren evalueren. De zelfevaluatie heeft in 2017 plaatsgevonden met behulp de tool 'Board Research' van de Rijks Universiteit Groningen onder leiding van mevrouw prof. dr. Hooge. In 2018 heeft de zelfevaluatie op 17 december plaatsgevonden onder leiding van de leden van de remuneratiecommissie. Bij het opstellen van de agenda maakte de commissie o.a. gebruik van het rooster van aftreden RvC, de geschiktheidsmatrix en het beleidsdocument evaluatie RvB en RvC. Het bestuur sloot aan voor reflectie over het gezamenlijke functioneren en de opbrengst van de zelfevaluatie RvC. Na iedere vergadering reflecteren we samen met de RvC op ons functioneren tijdens de vergadering.

Deskundigheidsbevordering

Wij hebben ons verplicht op basis van de Governancecode jaarlijks PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar. Wij hebben in 2018 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd. Daarnaast hebben de RvC en RvB gezamenlijk een bezoek gebracht aan Enschede in het licht van transformatie van vastgoed. Er is gekeken naar grootonderhoud en renovatieprojecten waarbij ook gesproken is met een woningcorporatie.

	PE-punten
Elly van der Bij	
/ <i>Het ongezegde in de Boardroom (6 april 2018)</i>	2
/ <i>VTW Congresfestival (VTW, 28 september 2018)</i>	4
Totaal 2018	6
Yolande Ulenaers	
/ <i>Governance in the Netherlands module 1 (1 t/m 4 oktober 2018)</i>	20
/ <i>Publieke waarde en Maatschappelijk ondernemerschap module 2 (28 t/m 30 november 2018)</i>	18
/ <i>Strategie, Innovatie, Governance (TIAS, complete programma 2018-2019)</i>	92
Totaal 2018	130
Roelof Bleker	
/ <i>Sturing en toezicht op cultuur en gedrag (VTW, 8 mei 2018)</i>	5
Totaal 2018	5
Jeroen van Duren	
/ <i>Leergang voor de Voorzitter van de Raad van Toezicht (NVTZ Academie/VTOI-NVTK Academie, 2018)</i>	5
Totaal 2018	5
Bram Peperzak	
/ <i>PIT bijeenkomst, PIT groep 14PIT (Platform Innovatie in Toezicht, 6 november 2018)</i>	3
/ <i>VTW Masterclass Risicomanagement (VTW, 1 oktober 2018)</i>	5
/ <i>VTW Masterclass Toezicht op duurzaamheid (VTW, 10 april 2018)</i>	5
Totaal 2018	13
Dorien de Wit	
/ <i>Inspiratiegroep Platform Innovatie Toezicht</i>	13
Totaal 2018	13

Integriteit

Talis beschikt over een integriteitscode, waarin is vastgelegd wat van elkaar kan worden verlangd en waarop men door elkaar kan worden aangesproken. Ook voor huurders, leveranciers en andere belanghebbenden maakt deze code duidelijk waar Talis voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. Wij stellen vast dat het toezicht in 2018 is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden, waarbij de eigen onafhankelijkheid steeds gewaarborgd is. Er is geen sprake geweest van situaties van belangenverstremming tussen (leden van) de RvC en Talis. Er hebben zich drie situaties voorgedaan die de schijn van belangenverstremming met zich mee zouden kunnen brengen. Eén situatie betreft mevrouw Yolande Ulenaers in haar hoedanigheid van bestuurder van de Scholengroep Rijk van Nijmegen. Het gaat hier om de tijdelijke huisvesting van Het Rijks vmbo campus in een pand van Talis. Deze situatie is opgelost door het ondertekenen van een mandateringsovereenkomst betreffende 'het aangaan van een huurovereenkomst voor tijdelijke huisvesting voor Het Rijks vmbo campus'. De tweede betreft de heer Roelof Bleker in zijn hoedanigheid als dijkgraaf van Waterschap Rivierenland. In deze situatie gaat het om directe betrokkenheid van zowel Talis als het Waterschap Rivierenland bij het nieuwbouwproject Hof van Holland in Nijmegen-Noord. Deze situatie is opgelost door ondertekening van de 'Gedragscode Integriteit Waterschap Rivierenland'. De derde situatie betreft mevrouw Dorien de Wit in haar hoedanigheid als zelfstandig adviseur waarin zij vanuit een tender met focus op participatie voor BPD een opdracht doet. Om de schijn van mogelijke belangenverstremming te voorkomen heeft zij zich onthouden van besluitvorming op het project Dijkkwartier-Oost.

Relatie met de belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft twee bijeenkomsten bijgewoond met huurdersvereniging Accio. Tijdens deze bijeenkomsten is onder meer gesproken over leefbaarheid, ontwikkelingen in de sector algemeen, het bod aan de gemeenten Nijmegen en Wijchen, het jaarplan van Accio en over de enorme inzet en het aanbrenge van focus.

Leden van de RvC zijn in 2018 aanwezig geweest bij een inspiratiebijeenkomst met een diversiteit aan stakeholders over *Duurzaamheid in relatie tot betaalbaarheid*. De leden spraken hier met vertegenwoordigers van de gemeenten Nijmegen en Wijchen, Accio, collegacorporaties en experts uit het bedrijfsleven, belangenbehartigers etcetera.

Een vertegenwoordiging van de RvC is twee keer aanwezig geweest bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad, waarbij onder andere de organisatie-ontwikkeling onderwerp van gesprek was.

Bij beleidsmatige en projectmatige onderwerpen op agenda van de RvC-vergaderingen komt standaard ter sprake op welke wijze belanghebbenden zijn geconsulteerd en wat er met hun inbreng is gedaan.

Relatie met de externe accountant

In 2017 is BDO benoemd tot accountant van Talis voor de duur van maximaal de wettelijke toegestane termijn (maximaal vier jaar met mogelijkheid tot éénmaal herbenoeming voor maximaal drie jaar). De auditcommissie bespreekt tweemaal per jaar met de accountant over de managementletter en het accountantsverslag. De voltallige raad heeft jaarlijks overleg met de accountant over het jaarverslag.

Honorering

Het reglement *Werkwijze raad van commissarissen* bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de RvC niet afhankelijk is van de resultaten van Talis. De commissarissen zijn aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en conformeren zich vanaf 2017 aan de adviesregeling van de VTW betreffende vergoedingen, waardoor de vergoeding in 2017 is verhoogd. Argumenten om zich te conformeren zijn:

- / Talis is een ondernemende corporatie met een forse investeringstaak. Dit vraagt ook van de RvC een forse tijdsbesteding.
- / De tijdsinvestering is in de afgelopen jaren flink gestegen door de invoering van projectendagen, gezamenlijke nascholingen, periodiek overleg met de huurdersvereniging en ondernemingsraad, ontmoetingen met stakeholders, andere themabijeenkomsten en (zelf)evaluaties die door Talis en/of de remuneratiecommissie worden georganiseerd.
- / Statutair mag de RvC van Talis uit zes leden bestaan. De RvC heeft voor vijf personen gekozen waardoor er een zwaardere werkbelasting per persoon is.

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

7

Financieel beleid en beheer

De financiële resultaten van 2018 en de meerjarenprognose laten zien dat Talis een goede financiële positie heeft. De financiële ratio's blijven binnen de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties. Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging, wat van belang is om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op het bereikte bedrijfsresultaat, onze huidige en verwachte financiële positie en daaraan verwante onderwerpen.

7.1 Bedrijfsresultaat

We sluiten het boekjaar 2018 af met een positief jaarresultaat van circa € 218 miljoen (2017: negatief € 1,5 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Bedrijfsopbrengsten	108.483	105.932	102.261
Bedrijfslasten	-56.393	-71.236	-79.820
Bedrijfsresultaat	52.090	34.696	22.441
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	199.672	59.999	-17.093
Financiële baten en lasten	-13.693	-14.098	-14.664
Jaarresultaat voor belastingen	238.069	80.597	-9.316
Belastingen	-20.022	-	7.835
Jaarresultaat na belastingen	218.047	80.597	-1.481

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Het jaarresultaat zoals verantwoord in de winst-en-verliesrekening kent een aantal mutaties welke geen effect hebben op de kasstromen. Het betreft de waardering van de vastgoedportefeuille, de onrendabele investeringen en de effecten voor de belasting latenties. Als deze mutaties buiten beschouwing gelaten worden dan geeft dit inzicht in het resultaat uit normale bedrijfsvoering. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een batig saldo van € 29,6 miljoen (2017: € 26,7 miljoen positief), zie volgende tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkopen)	99.199	98.815	384
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen)	-55.939	-57.420	1.481
Financiële baten en lasten	-13.693	-14.664	971
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	29.567	26.731	2.836

Het positieve verschil van € 2,8 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2018 ten opzichte van 2017, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving (bedragen x € 1.000) + = voordelig verschil; - = nadelig verschil	Realisatie 2018 t.o.v. 2017
Huuropbrengsten	+ 658
Vergoedingen	- 240
Overige effecten	- 34
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>384</i>
Hogere personeelslasten	- 461
Lagere onderhoudskosten	+ 4.173
Hogere beheerkosten	- 1.306
Toename zakelijke lasten en heffingen	- 2.672
Lagere overige bedrijfslasten	+ 1.395
Overige effecten	+ 352
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>+ 1.481</i>
Rente baten en lasten	+ 971
Totaal	+ 2.836

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2018 € 137,5 miljoen hoger uit. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.

7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Talis heeft de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Talis heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 195 miljoen gegroeid naar een waarde € 1.745 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passen toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- / Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuurlaan. In de praktijk bepaalt Talis bij mutatie de nieuwe huurlaan mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurlaanvereniging over huurlaanstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuurlaan niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- / Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huurlaan (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- / Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- / Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van de beheerskosten.

In de grondslagen van de waardering in de jaarrekening (paragraaf 8.5) is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen.

7.4 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2018 is de begroting voor 2019 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2020 tot en met 2023. In de begroting zetten we het gematigde huurbeleid voort en investeren we net als in de voorgaande jaren een aanzienlijk bedrag in groot onderhoud, nieuwbouw en duurzaamheid. Uit de begroting en de meerjarenprognose blijkt dat de financiële positie van Talis gezond is. Bij het samenstellen van de begroting is, voor zover bekend, rekening gehouden met de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting.

De jaarrekening van Stichting Talis is opgesteld op basis van het 'going concern principe'. Dit betekent dat de continuïteit van Talis langer dan één jaar wordt beoordeeld. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de posten gewaardeerd op basis van het continuïteit principe. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de financiële resultaten uit de begroting 2019 en de meerjarenprognose is dat de financiële positie van Talis gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan het beoogde investeringsprogramma. Om dit ook voor de toekomst zo te houden, moeten nieuwe investeringsvoorstellen, conform ons investeringsstatuut, voldoen aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's.

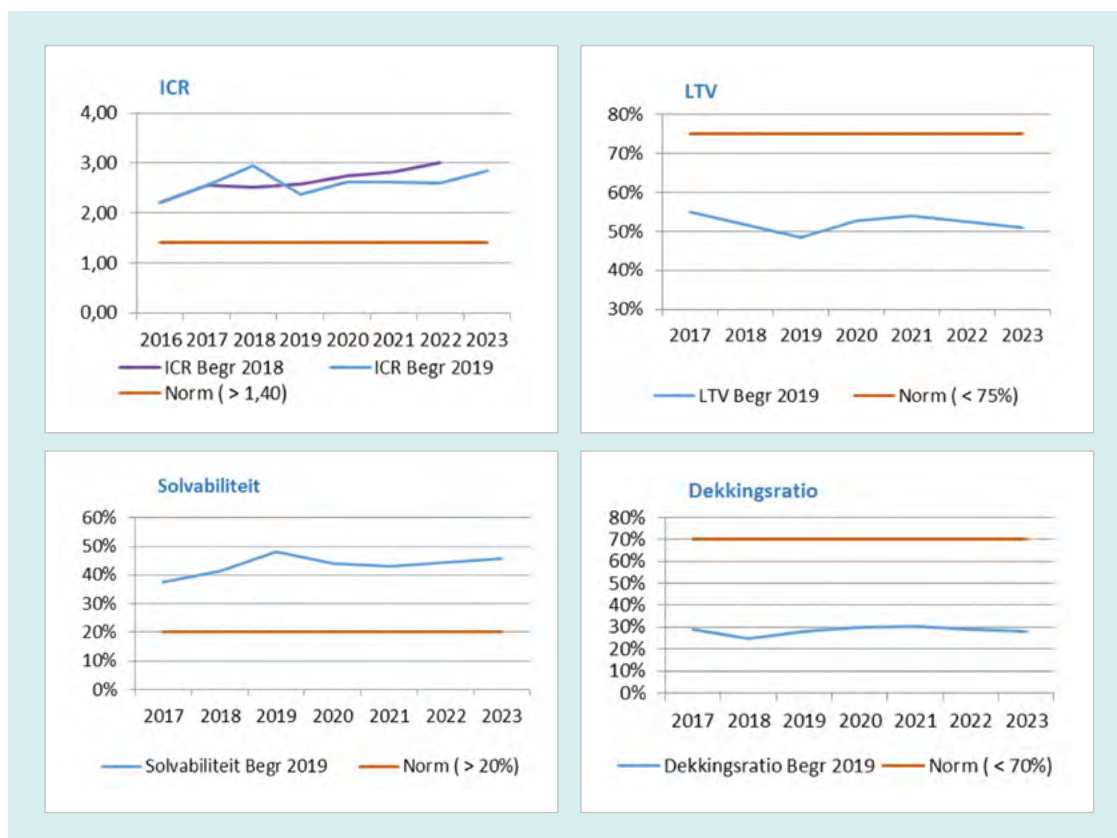
7.5 Financiële sturingsvariabelen

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

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. In haar rol richt de Aw zich niet alleen op het financiële toezicht, maar ziet ze ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. Naast de Aw is ook de beoordeling van het WSW van belang. Het WSW bepaalt in grote mate de financiële continuïteit door de bereidheid om borgingsfaciliteit toe te kennen aan een corporatie waardoor financiering aangetrokken kan worden.

In de afgelopen jaren is door de Aw en het WSW gewerkt aan de ontwikkeling van een gezamenlijk beoordelingskader dat in 2018 is geïntroduceerd. Het gezamenlijke beoordelingskader kijkt naar verschillende aspecten: de financiële positie, portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordeling vooral uit een kwantitatieve toets op de financiële kengetallen ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio die aan normen dienen te voldoen. Talis gebruikt deze ratio's voor de toetsing van het financiële beleid en voor interne sturing.

Op basis van de begroting 2019 en de meerjarenprognose 2020-2023 zijn deze financiële ratio's doorgerekend voor Talis. De uitkomsten zijn weergegeven in onderstaande grafieken. Zoals kan worden opgemaakt uit de grafiek voldoen we in meerjarig perspectief ruimschoots aan de gestelde



normen. We verwachten de komende jaren dan ook om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. De hoogte van de solvabiliteitsratio is afhankelijk van de waarderingsgrondslag die wordt gehanteerd. In de prognose ten behoeve van het gezamenlijke normenkader wordt de beleidswaarde gebruikt. De ‘voorlopige’ normstelling is dat de solvabiliteit minimaal 20% moet bedragen. Hier voldoen we aan.

Loan to value

De loan to value geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen (leningportefeuille) en de (beleids)waarde van het vastgoed. Het WSW en AW stelt dat deze ‘voorlopig’ maximaal 75% mag bedragen. Hier blijven we onder.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de lening portefeuille en de marktwaarde. Er wordt gesteld door het WSW en AW dat de dekkingsratio maximaal 70% mag bedragen. Hier blijven we onder.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin de rente kan worden betaald uit de normale exploitatie van het vastgoed. De gezamenlijke norm van WSW en AW is dat deze minimaal 1,4 moet bedragen. Hier blijven we ruim boven.

Conclusie: Talis is financieel een gezonde organisatie.

7.6 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor het derde jaar op rij de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) gepubliceerd. De IBW is een indicatie van het maatschappelijk gebonden vermogen dat een corporatie tot haar beschikking heeft om haar volkshuisvestelijke taak nu, maar ook in de toekomst, uit te oefenen.

De bestedingsruimte voor DAEB wordt uitgedrukt in drie verschillende vormen van inzet: investeringen in nieuwbouw, investeringen in renovatie / duurzaamheid en huurverlaging- of matiging. Bij iedere categorie afzonderlijk wordt aangegeven wat de maximale bestedingsruimte is wanneer alle middelen op dat betreffende doel ingezet worden. Dat betekent dat de bedragen in de drie verschillende categorieën niet optelbaar zijn: het is of/of. Nieuw in 2018 is de toevoeging van de bestedingsruimte niet-DAEB. Daarbij zijn er twee bestedingsdoelen: nieuwbouw van middenhuurwoningen en een eenmalige dividenduitkering aan de DAEB-tak. De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit dPi 2017 en dus op de begroting 2018 en meerjarenprognose 2019-2022. De uitkomsten van Talis zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB (bedragen x € 1.000)						
	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nijmegen	84.840	134.790	75.870	106.450	4.240	5.870
Wijchen	38.160	60.220	34.130	47.560	1.910	2.620
Totaal	123.000	195.010	110.000	154.010	6.150	8.490

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB (bedragen x € 1.000)		
	Nieuwbouw	Bijdrage DAEB
Nijmegen	71.740	28.900
Wijchen	32.270	13.000
Totaal	104.000	41.900

De indicatieve bestedingsruimte DAEB daalt in alle categorieën ten opzichte van de uitkomsten van IBW 2017. De oorzaak hiervan ligt in een toename van de voorgenomen investeringen in de begroting ten opzichte van vorig jaar en in de gestegen bouwkosten.

Net als in voorgaande jaren overwegend het geval was, is in de IBW 2018 bij Talis de LTV (Loan to Value) de ratio die als eerste de kritische grens van de norm bereikt en daardoor de beperkende ratio vormt voor de berekening van de bestedingsruimte. Desondanks zagen we eerder in de paragraaf over de financiële sturingsvariabelen al dat de LTV van Talis nog ruim onder de norm van 75% vanuit het beoordelingskader Aw / WSW ligt. Voornog is er dus nog voldoende ruimte voor de realisatie van de maatschappelijke vraagstukken waar wij voor staan. In 2019 zal het ministerie een nieuwe indicatieve bestedingsruimte bekendmaken op basis van de nieuwe begrotingsgegevens en aangepast op basis van het nieuwe beoordelingskader van Aw en WSW.

7.7 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. De basis voor het treasury beleid ligt in het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasury statuut en het treasury jaarplan.

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. In het treasury statuut van Talis zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. Alle treasuryactiviteiten zijn vervolgens gebaseerd op het treasuryjaarplan dat jaarlijks wordt opgesteld. Daarin wordt op basis van de bestaande leningportefeuille en de meest recente meerjarenramingen het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd. Het geformuleerde treasurybeleid dient te worden opgesteld binnen de kaders zoals vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

Talis onderkent de mogelijkheden van het gebruik van financiële derivaten. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten dient uitsluitend te zijn gericht op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en gebeurt enkel na goedkeuring van de Raad van Toezicht. Voor het gebruik van rentederivaten gelden interne regels, vastgelegd in het treasurystatuut en de vigerende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW en de Aw.

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

Treasuryactiviteiten in 2018

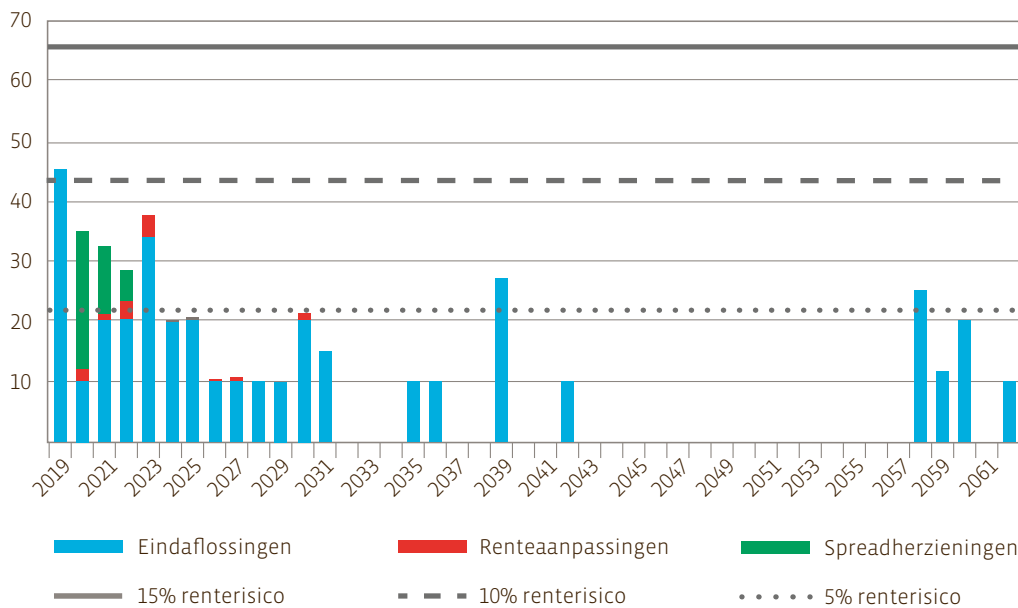
De omvang van de lening portefeuille is in 2018 afgenomen met € 15 miljoen. Ultimo december 2018 bedraagt de totale lening portefeuille van Talis circa € 433 miljoen (2017: € 448 miljoen). In 2018 zijn vier nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 40 miljoen gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de herfinanciering van aflopende leningen van in totaal € 52 miljoen.

In 2018 zijn de nog resterende renteswaps volgens contract afgewikkeld. Per 31 december 2018 is er daarom niet langer sprake van een derivatenportefeuille bij Talis.

Renterisicoprofiel

Talis hanteert intern de richtlijn dat jaarlijks maximaal 15% van de omvang van de lening portefeuille renterisico mag lopen in de vorm van renteherzieningen en eindaflossingen. Dit doen we om spreiding in het renterisico te behouden.

Het renterisicoprofiel van Talis (bedragen x € miljoen)



Bij spreadherzieningen van basisrenteleningen nemen we 50% van de hoofdsom mee in de berekening vanwege het lagere renterisico dat hiermee gemoeid is. Naast de 15% renterisico norm zal Talis bij renteherzieningen en het afsluiten van nieuwe financiering ook rekening houden met de normen voor spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico zoals opgenomen in het beoordelingskader Aw / WSW.

Zoals blijkt uit de grafiek blijven de renterisico's op basis van bovengenoemde definitie in alle jaren onder de norm van 15% waarbij er alleen in 2019 sprake is van een renterisico hoger dan 10%. Ook laat Talis bij de spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico zoals opgenomen in het beoordelingskader van Aw / WSW geen hoge risicoscore zien.

7.8 Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving en veranderingen daarin hebben impact op ons financieel beleid en beheer. We zien dat op verschillende gebieden terug.

Saneringsheffing

In specifieke situaties kan een woningcorporatie een beroep doen op steun vanuit het WSW als uitvoerder van de saneringstaak. De steun van het WSW wordt bekostigd uit middelen die zijn opgebracht door een heffing bij alle woningcorporaties. De minister heeft in 2018 besloten om een saneringsheffing op te leggen ten aanzien van Stichting WSG. Voor Talis resulteerde dit in een opgelegde heffing van circa € 970.000. De heffing voor de komende jaren is nog niet bekend en hangt mede af van lopende of nieuwe saneringsgevallen.

Verhuurderheffing

In 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd, met jaarlijks oplopende heffingstarieven. Het tarief voor 2019 laat ten opzichte van het tarief voor 2018 een daling zien. Desondanks betreft het jaarlijks een grote uitgavenpost. In 2018 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 10,8 miljoen.

Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2016 ingediend. 2015 is het meest recente jaar waarvoor door de Belastingdienst een definitieve aanslag is opgelegd. De aangifte vennootschapsbelasting 2017 is onderhanden en zal in 2019 binnen de geldende termijn worden ingediend.

In overleg met de Belastingdienst is in de aangifte vennootschapsbelasting 2016 een onderhoudsvoorziening opgenomen. De onderhoudsvoorziening is initieel opgenomen teneinde de formele rechten van deze fiscale voorziening, mede gelet op de lopende procedures op landelijk niveau, veilig te stellen.

Bij het vormen van de onderhoudsvoorziening zijn standpunten ingenomen waarover naar verwachting discussie met de Belastingdienst zal gaan ontstaan, dit gelet op feit dat de Belastingdienst bij alle corporaties dezelfde standpunten inneemt. De in overleg met de belastingadviseur ingenomen standpunten worden goed verdedigbaar en conform de huidige wetgeving geacht. Het gesprek met de Belastingdienst over onderdelen van de onderhoudsvoorziening zoals het fiscaal te hanteren onderhoud tussen onderhoud en verbetering loopt reeds langere tijd.

De verwachte discussie met de Belastingdienst leidt tot onzekerheid over met name het vormen, en de manier waarop, van een fiscale onderhoudsvoorziening. Hierdoor is vooralsnog onzeker of de Belastingdienst akkoord zal gaan met een onderhoudsvoorziening, en zo ja, voor welk bedrag deze kan worden gevormd. Als gevolg hiervan is in de jaarrekening 2018 uit voorzichtigheidsoverwegingen geen latentie voor de onderhoudsvoorziening gevormd.

7.9 Risicomanagement

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

De risicokaart

Risico's waarvan de oorzaken en gevolgen in klassen ingedeeld zijn, plaatsen we in een risicokaart. Deze geeft inzicht in de spreiding van de risico's naar kans en (geld)gevolg. Zo is zichtbaar welke risico's (direct) aandacht vragen om te voorkomen dat de continuïteit van de organisatie wordt bedreigd.

De risico's met de hoogste urgentie worden vervolgens nader onderzocht als mogelijk auditonderwerp. De risico's die zich bevinden in de groene gebieden vragen niet direct aandacht, maar monitoren we wel periodiek. Op basis van deze risicoanalyse wordt jaarlijks het auditjaarplan opgesteld, waarin de voor dat jaar uit te voeren auditplanning is opgenomen. In de managementrapportage worden de strategische risico's als bijlage opgenomen.

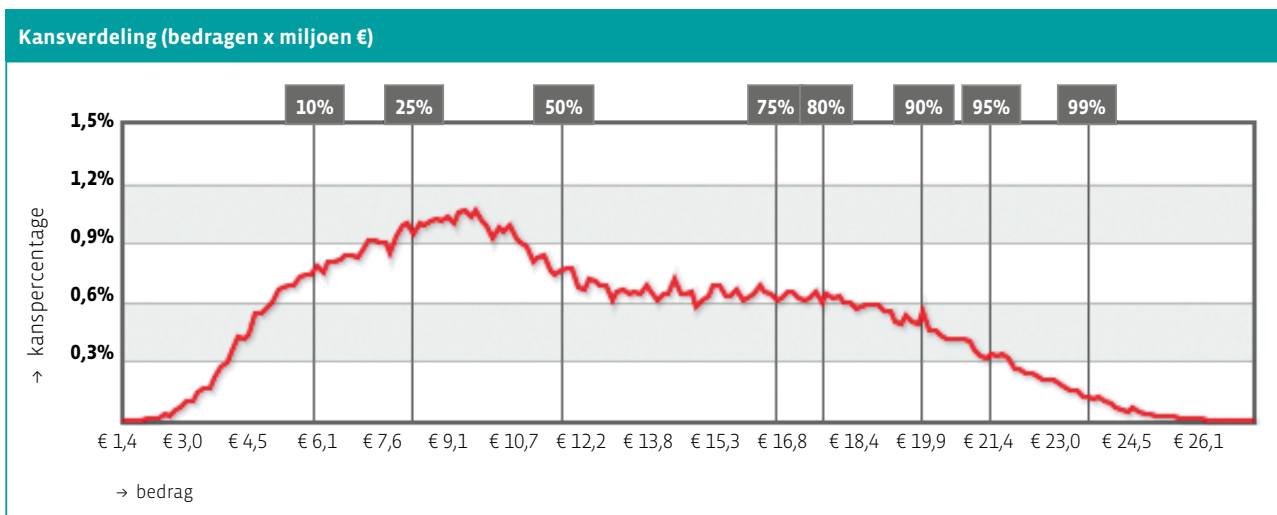
Risicokaart					
$x > € 700.000$					
$€ 350.000 < x < € 700.000$					
$€ 140.000 < x < € 350.000$					
$€ 35.000 < x < € 140.000$					
$x < € 35.000$					
Kans	10%	30%	50%	70%	90%

Interne audits

Het belang van de interne audits is het tijdig signaleren van aandachtspunten, verbeterpunten en risico's om zo in staat te zijn maatregelen te nemen om deze enerzijds te herstellen en anderzijds te voorkomen. Het uiteindelijke doel is om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het optimaliseren van (primaire) processen van de organisatie. De bevindingen uit de interne controlewerkzaamheden worden vermeld in controle rapportages. De rapportages gaan naar de verantwoordelijke proces-eigenaren en procescontrollers. De bestuurders, de controller en de manager Bedrijfsvoering krijgen een afschrift. In het rapport staan de bevindingen n.a.v. de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. In 2018 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, het verkoopproces en de eigenaarsrol binnen de VvE.

Scenario's

Het is niet waarschijnlijk dat alle risico's zich gelijktijdig en in hun maximale omvang voordoen. Daarom wordt op basis van de ingevoerde risico's een risicosimulatie uitgevoerd. We hanteren binnen Talis een zekerheidspercentage van 95%. Dit correspondeert met een waarde van € 20,9 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 20,9 miljoen om alle risico's af te dekken. Met de huidige financiële positie is dit voor Talis geen probleem.



8

Jaarrekening

8.1 Balans per 31 december 2018 na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.658.281	1.458.955
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.733	90.789
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	67.146	65.192
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.840	2.542
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.828.000</i>	<i>1.617.478</i>
1.2 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.365	2.739
<i>Som der materiële vaste activa</i>	<i>2.365</i>	<i>2.739</i>
1.3 Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	-	12.142
<i>Som der financiële vaste activa</i>	<i>-</i>	<i>12.142</i>
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.830.365</i>	<i>1.632.359</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	647	997
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	45	60
<i>Som der voorraden</i>	<i>692</i>	<i>1.057</i>
Onderhanden projecten	-	-
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	382	317
Belastingen en premies sociale verzekeringen	305	3.905
Overige vorderingen	4.727	5.922
Overlopende activa	750	523
<i>Som der vorderingen</i>	<i>6.164</i>	<i>10.667</i>
1.6 Liquide middelen	16.086	15.232
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>22.942</i>	<i>26.956</i>
TOTAAL ACTIVA	1.853.307	1.659.315

	PASSIVA	31-12-2018	31-12-2017
1.7	Eigen vermogen		
	Herwaarderingsreserve	828.105	702.359
	Overige reserves	472.294	379.993
	<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>1.300.399</i>	<i>1.082.352</i>
1.8	Voorzieningen		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	25.318	41.694
	Voorziening latente belastingverplichting	7.880	-
	Overige voorzieningen	567	1.202
	<i>Som der voorzieningen</i>	<i>33.765</i>	<i>42.896</i>
1.9	Langlopende schulden		
	Schulden/leningen overheid	14.082	15.639
	Schulden/leningen kredietinstellingen	370.953	377.494
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.394	63.955
	<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>449.429</i>	<i>457.088</i>
1.10	Kortlopende schulden		
	Schulden aan overheid	1.503	1.481
	Schulden aan kredietinstellingen	46.541	53.489
	Schulden aan leveranciers	5.249	5.635
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.776	4.675
	Overlopende passiva	12.645	11.699
	<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>69.714</i>	<i>76.979</i>
	TOTAAL PASSIVA	1.853.307	1.659.315

8.2 Winst-en-verliesrekening 2017

(x € 1.000)

		2018	2017
2.1	Huuropbrengsten	93.478	92.819
2.2	Opbrengsten servicecontracten	3.994	4.234
2.3	Lasten servicecontracten	-4.172	-4.416
2.4	Overheidsbijdragen	12	49
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.652	-4.996
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.330	-25.532
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.267	-16.624
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>45.063</i>	<i>45.535</i>
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	249
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-235
2.10	Toegerekende organisatiekosten	0	-6
2.11	Toegerekende financieringskosten	0	-3
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>4</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	42.950	19.780
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-568	-535
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-33.715	-16.409
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>8.668</i>	<i>2.836</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-454	-22.400
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	198.792	-17.952
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	879	859
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>199.218</i>	<i>-39.494</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.608	845
2.19	Kosten overige activiteiten	-477	-2.143
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>1.131</i>	<i>-1.297</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-774	-751
2.21	Leefbaarheid	-1.543	-1.486
2.23	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	24
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.713	-14.688
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-13.693</i>	<i>-14.664</i>
	Resultaat voor belastingen	238.069	-9.316
2.24	Belastingen	-20.022	7.835
	Totaalresultaat boekjaar	218.047	-1.481

8.3 Kasstroomoverzicht 2018 directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2018	2017
Huren	93.732	93.379
Vergoedingen	4.150	3.938
Overheidsontvangsten	12	49
Overige bedrijfsontvangsten	1.133	1.166
Renteontvangsten	4	30
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>99.031</i>	<i>98.562</i>
Personeelsuitgaven	-9.922	-9.085
Onderhoudsuitgaven	-19.163	-19.375
Overige bedrijfsuitgaven	-19.810	-17.987
Rente uitgaven	-14.121	-15.100
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.059	-74
Verhuurdersheffing	-10.783	-9.404
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-442	-473
Vennootschapsbelasting	3.634	-3.634
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-71.666</i>	<i>-75.132</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.365	23.430
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2018	2017
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en nietwoongelegenheden	39.616	22.743
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.201	1.824
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en nietwoongelegenheden	-	1.130
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>43.817</i>	<i>25.697</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-15.048	-11.675
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-35.520	-40.654
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-447	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-119
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop voor doorverkoop	-3.003	-1.526
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-157	-
Investerings overig	-134	-185
Externe kosten bij verkoop	-996	-1.135
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-55.305</i>	<i>-55.294</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-11.488</i>	<i>-29.597</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-11.488	-29.597

Vervolg op volgende pagina

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2018	2017
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000	35.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-	-
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>40.000</i>	<i>35.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-53.799	-26.862
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.224	-1.136
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-55.023</i>	<i>-27.998</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.023	7.002
Mutatie liquide middelen	854	835
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1-1	15.232	14.397
Liquide middelen per 31-12	16.086	15.232

8.4 Algemene toelichting

Algemeen

Woningcorporatie Talis is een stichting met de status van ‘Toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De vestigingsplaatsen zijn Nijmegen en Wijchen. De statutaire vestigingsplaats is Waalbandijk 18 te Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van woningcorporatie Talis is 10017157.

Schattingswijzigingen

In het kader van een zo accuraat mogelijke bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ten behoeve van de berekening van de onrendabele investering van groot onderhoudsprojecten is een schattingswijziging doorgevoerd in de berekeningsmethodiek hiervan. In het boekjaar 2018 is in tegenstelling tot het boekjaar 2017 de jaarlijkse autonome waardeontwikkeling, van de complexen waar groot onderhoudswerkzaamheden aan worden verricht, geïntegreerd in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat om de onrendabele investering van groot onderhoudsprojecten te kunnen berekenen. De wijziging van de methodiek heeft tot doel om de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat voor groot onderhoudsprojecten, waarvan met name de uitvoering enkele jaren in beslag neemt, zo goed mogelijk aan te laten sluiten met de werkelijkheid. Aangezien de berekeningsmethodiek van de onrendabele investering niet wordt gewijzigd, maar enkel sprake is van een update van de gehanteerde parameters binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2018 bedraagt circa € 15 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Schattingen

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

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- / Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet DAEB-tak toegerekend;
- / Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is voor de algemene kosten gebaseerd op het aandeel van de kostenfactoren van de DAEB- verhuureenheden ten opzichte van het aandeel kostenfactoren van de niet-DAEB-verhuureenheden. Indien vanuit de toewijzing een duidelijke verdeling is aan te brengen in de DAEB- of niet-DAEB-activiteiten wordt het op basis van deze verdeling toegerekend.

/ Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegeregend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel of fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in de betreffende paragraaf. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 19 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Talis als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Talis voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

De waarderingen zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 2018.2.2) van Ortec Finance B.V. Dit TMS is door BDO Audit & Assurance B.V. gecertificeerd volgens de NV COS standaard 3000 voor Assurance opdrachten.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing. Dit vastgoed is geheel en volledig gewaardeerd (full-waardering) door taxateurs van Cushman & Wakefield.

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

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

Talis heeft de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018* voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Talis de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Talis opereert.

Bij de marktwaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Type objecten	Wonen		BOG/MOG		Parkeren		ZOG	
Parameter	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Markthuur	€ 256 – € 1.657	€ 246 – € 1.508	N.v.t.	N.v.t.	€ 4 – € 163	€ 3 – € 160	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 46.000 – € 481.000	€ 27.000 – € 509.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 1.000 – € 99.000	€ 1.000 – € 78.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	6,23% – 8,03%	5,98% – 9,47%	5,91% – 10,44%	6,33% – 9,53%	5,44% – 8,44%	6,33% – 12,83%	6,94% – 10,84%	6,55% – 8,60%
Exit Yield	3,60% – 7,60%	3,89% – 10,00%	4,20% – 9,50%	5,50% – 12,65%	0,80% – 8,70%	3,00% – 10,00%	5,00% – 9,00%	9,00% – 10,00%
Mutatie- en verkoopkans	2,0% – 19,3%	2,6% – 20,0%	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	€ 462 – € 1.929	€ 389 – € 1.972	€ 3,32 – € 9,97	€ 5,00 – € 5,00	€ 38 – € 498	€ 47 – € 157	€ 4,65 – € 8,54	€ 5,00 – € 5,00
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 256 – € 1.657	€ 237 – € 1.326	N.v.t.	N.v.t.	€ 4 – € 163	€ 4 – € 163	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 46.000 – € 481.000	€ 40.000 – € 345.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 1.000 – € 99.000	€ 1.000 – € 89.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	6,23% – 8,03%	6,31% – 7,54%	5,91% – 10,44%	8,57% – 9,47%	5,44% – 8,44%	6,55% – 7,64%	6,94% – 10,84%	8,78% – 9,55%
Exit Yield	3,60% – 7,60%	2,90% – 14,60%	4,20% – 9,50%	3,40% – 31,44%	0,80% – 8,70%	8,38% – 26,49%	5,00% – 9,00%	9,03% – 16,27%
Mutatie- en verkoopkans	2,0% – 19,3%	2,0% – 19,3%	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	€ 462 – € 1.929	€ 286 – € 1.091	€ 3,32 – € 9,97	€ 5,40 – € 6,55	€ 38 – € 498	€ 50 – € 166	€ 4,65 – € 8,54	€ 6,55 – € 8,60
Exploitatie-scenario	Deels afgedwongen	Auto-matisch	N.v.t.	N.v.t.	Auto-matisch	Auto-matisch	N.v.t.	N.v.t.

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring bepaald.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaardering van het vastgoed kent vele aannames die gestoeld zijn op historie of verwachtingen. De betekenis van die aannames, en mogelijke veranderingen hierin, wordt hieronder inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en exit yield de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2018. Een aanpassing van 1% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van bijna € 145 miljoen in de waardering tot gevolg. Dit leidt tot andere uitkomsten ten aanzien van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2018 zoals de loan to value. De beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's blijft desondanks positief. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

Gevoeligheidsanalyse (bedragen x € 1.000)					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2018	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door-exploiteren/uitponden)	+ 7,39% + 6,84%	-/- 1,00%	-35.103	-/- 1,99%
2	Exit yield (door-exploiteren/uitponden)	+ 6,27% + 5,29%	+ 1,00%	-88.894	-/- 5,03%
3	Disconteringsvoet (door-exploiteren/uitponden)	+ 6,81% + 7,10%	+ 1,00%	-144.303	-/- 8,17%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 3,70%	-/- 1,00%	-41.643	-/- 2,36%
5	Huurverhoging boven inflatie			-2.905	-/- 0,16%
	- jaar 1	+ 0,00%	-/- 0,50%		
	- jaar 2	+ 0,00%	-/- 0,40%		
	- jaar 3	+ 0,00%	+ 0,00%		
	- vanaf jaar 4	+ 0,00%	+ 0,00%		
6	Verhuurderheffing	Conform tarief	+ 10,00%	-9.320	-/- 0,53%

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Talis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnomen in de markt.

- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Talis heeft daarbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt beleidswaarde	2018
Disconteringsvoet	6,32%
Streefhuur per maand	€ 582 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.738 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1000,-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 65.437 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 46.880 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 20.513 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals geduid in het bestuursverslag.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarden en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 828 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 702 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Talis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren

zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger da ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Talis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit (DAEB en niet-DAEB bezit) in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 932 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.766.721*
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 390.344	
Betaalbaarheid (huren)	€ 357.214	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 160.240	
Beheer (beheerkosten)	€ 23.379	
	€ 931.726	
Beleidswaarde		€ 835.545

* Bedrag wijkt af van de balanswaardering met 22 miljoen omdat in de balanswaardering rekening is gehouden met een voorziening onrendabele investering.

Dit impliceert dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

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

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van het aangetrokken vreemde vermogen in 2018. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Talis heeft tot en met 2017 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Talis onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

- / Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden

van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;

- / Indien de woning een ‘verhuurbestemming’ krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- / Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte opbrengst-waarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van de nieuw aangetrokken leningen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde tegen een percentage van 2,09% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen). Wanneer latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gevormd, worden deze gesaldeerd. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW geen latentie gevormd.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vorraden

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

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

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde tegen een percentage van 2,09% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen).

Voorziening pensioenen

Talis heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middel-loonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Talis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3% (2017: 113,4%). De minimale vereiste dekkingsgraad bedraagt in 2018 104,4%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeels-

kosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders is aangegeven. Voor nadere informatie verwijzen we naar desbetreffende paragraaf in de toelichting op de balans.

Langlopende schulden

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

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

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

Leasing

Operationele leasing

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

8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De inflatie over 2018 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- / 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- / 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 41.056 (inkomensjaar 2016);

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- / vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- / overige overheidsbijdragen.

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Talis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is

opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van de nieuw aangetrokken leningen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Belastingen

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

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

8.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasury statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer onverkort houdt aan de regels die gelden voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarnaast is in het statuut opgenomen dat voor het afsluiten van nieuwe rentederivaten goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist is, hetzij met mandaat middels het treasury jaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële derivaten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Treasury Commissie, waar ook een extern financieel adviseur deel van uitmaakt. Indien sprake is van rentederivaten zal de marktwaardeontwikkeling periodiek gemonitord worden en zal na worden gegaan of een liquiditeitsbuffer aangehouden dient te worden. Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

Prijrisico

Talis loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa 'Overige effecten'.

Valutarisico

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten:

- a) de financieringsbehoefte;
- b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
- c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Hierdoor wordt het risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden gemitigeerd.

Kredietrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Talis heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Talis voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Talis heeft de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom in de niet-DAEB tak. De verwachting is dat Talis ook in 2019 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Overigens zal er waarschijnlijk slechts in beperkte mate sprake zijn van niet-DAEB investeringen doordat Talis zich nadrukkelijk richt op activiteiten in de DAEB sfeer. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

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

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2018
Banktegoed per 1 januari 2019	16.086
Kredietlimiet	15.000
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen	20.826
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-68.708
Aflossingen	-48.044
Financieringsbehoefte	-64.840
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	124.511 ¹

¹ Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in augustus 2018

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte ad € 64,8 miljoen worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Het indekken van de aflossingen van € 48 miljoen in 2019 zorgt er daarbij niet voor dat er een beslag op de nog beschikbare ruimte voor het borgingsplafond wordt gelegd. Bij herfinancieringen blijft de beschikbare borgingsruimte namelijk per saldo gelijk. De omvang van de aan te trekken leningen past daarmee binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW voor 2019.

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

Talis heeft met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 7,5 miljoen. Eind 2018 is de kredietfaciliteit tijdelijk verhoogd tot € 15 miljoen vanwege een af te lossen lening, maar deze zal in januari 2019 weer worden teruggebracht naar het oorspronkelijke niveau. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

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

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. Talis heeft in de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie rekening gehouden met tarieven voor de verhuurderheffing van 0,561% (2019), 0,562% (2020-2021), 0,563% (2022) en 0,537% (2023 en verder) van de WOZ-waarde.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale meerjarenprognose opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2016 tot en met 2018 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zal afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

8.9 Toelichting op de balans (x € 1.000)

1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
<i>Stand per 31 december 2017</i>				
Verkrijgingsprijzen	866.713	797.033	94.485	102.657
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	592.242	655.605	-3.696	-5.301
<i>Boekwaarden per 1 januari 2018</i>	<i>1.458.955</i>	<i>1.452.638</i>	<i>90.789</i>	<i>97.356</i>
Mutaties 2018				
Investerings	37.627	42.638	251	152
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-20.888	-6.939	-18.478	-8.622
Mutatie actuele waarde	187.430	-20.138	12.625	2.064
Waardeverminderingen	-3.218	-29.955	11	-94
Herclassificatie	-1.535	46	1.535	-46
Overboekingen	-90	20.665	0	-21
<i>Totaal mutaties</i>	<i>199.326</i>	<i>6.317</i>	<i>-4.056</i>	<i>-6.567</i>
<i>Stand per 31 december 2018</i>				
Verkrijgingsprijzen	899.294	866.713	75.544	94.485
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	758.987	592.242	11.189	-3.696
Boekwaarden	1.658.281	1.458.955	86.733	90.789
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
<i>Stand per 31 december 2017</i>				
Verkrijgingsprijzen	62.841	60.925	8.138	28.996
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	2.351	-891	-5.596	-7.499
<i>Boekwaarden per 1 januari 2018</i>	<i>65.192</i>	<i>60.034</i>	<i>2.542</i>	<i>21.497</i>
Mutaties 2018				
Investerings	653	858	18.852	10.996
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-3.601	-2.354	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	535	126
Herwaardering	4.579	2.390	-	-

Vervolg op volgende pagina

Waardeverminderingen	-249	-16	-11.304	-6.944
Terugneming waardeverminderingen	572	1.236	5.125	555
Overboekingen	0	3.044	90	-23.688
Totaal mutaties	1.954	5.158	13.298	-18.955
<i>Stand per 31 december 2018</i>				
Verkrijgingsprijzen	59.786	62.841	27.615	8.138
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	7.360	2.351	-11.775	-5.596
Boekwaarden	67.146	65.192	15.840	2.542

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.818 woningen, 435 BOG/MOG/ZOG en 2.215 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen

Talis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018').

Verhuurderheffing

In de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2019 t/m 2033 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,561% (2019), 0,562% (2020-2021), 0,563% (2022) en 0,537% (2023-2033) van de WOZ waarde.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.300 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 16% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 91 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt €17,8 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 14,6 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 454 (2017: 481) verhuureenheden opgenomen. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 770 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 65 miljoen. De beleidswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 8.5 'grondslagen van waardering'.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,1 miljoen (2017: € 0,1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,04 % (2017: 1.09 %).

Verzekering & zekerheden

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1.633 miljoen (2017: € 1.605 miljoen).

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

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

Vastgoed in ontwikkeling – in 2018 opgeleverde nieuwbouwprojecten	
Boekwaarde ultimo 2017	2.257
Investerings 2018	3.773
<i>Subtotaal</i>	<i>6.030</i>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2017 voor deze projecten	588
Dotatie onrendabele investering in 2018	-
Vrijval onrendabele investering in 2018	588
Herwaardering 2018	535
Totale marktwaarde projecten die in 2018 in exploitatie zijn genomen	6.565

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele investeringen	Marktwaarde
Grote Boel fase 4	6.029	-	6.565
Totaal	6.029	-	6.565

De onrendabele investeringen op basis van marktwaarde zijn als volgt:

Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Passerot	729	729	-
Kolpingbuurt, herstructurering en nieuwbouw	3.944	3.944	-
Dijkkwartier / Havenkade	2.509	-	2.509
Jerusalem, sloop-nieuwbouw eengezinswoningen	22.911	7.102	15.809
Totaal	30.093	11.775	18.318

Voor een totaal van € 11,8 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 18,3 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2018</i>	17.143
Dotatie projecten ultimo 2018 nog in ontwikkeling	25.518
Dotatie projecten die in 2018 zijn opgeleverd	-
Subtotaal	42.661
Vrijval projecten ultimo 2018 nog in ontwikkeling	-4.536
Vrijval projecten die in 2018 zijn opgeleverd	-588
Subtotaal	37.537
Ottrekking 2018	-7.444
Stand per 31 december 2018	30.093

1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

1.2 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE	
<i>Stand per 31 december 2017</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.416
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.677
Boekwaarden per 1 januari 2018	2.739
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	147
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-521
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Overboeking naar materiële vaste activa	-
Totaal mutaties	-374
<i>Stand per 31 december 2018</i>	
Verkrijgingsprijzen	8.564
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.199
Boekwaarden	2.365

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- / Grond geen afschrijvingen
- / Opstal lineair 5 tot 10 jaar
- / Installaties lineair 10 jaar

/ Inventaris	lineair 5 tot 10 jaar
/ Automatisering	lineair 3 tot 6 jaar
/ Vervoermiddelen	lineair 3 tot 6 jaar
/ Telefooncentrale	lineair 5 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 0,8 miljoen (2017: € 0,8 miljoen) en de inventaris is voor € 1,5 miljoen (2017: € 1,5 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	Latente belastingvordering(en)	Totaal
Stand per 1 januari 2018	12.142	12.142
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-11.233	-11.233
Vrijval t.g.v. exploitatie	-21	-21
Vrijval latentie verkoopresultaten	-385	-385
Vrijval latentie afschrijving	-503	-503
Waardeverminderingen	-	-
Stand per 31 december 2018	-	-

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waarde-
ring per 31 december 2018 bedraagt afgerond € 49.200. De fiscale claim bedraagt afgerond € 10.900.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2018	€ 135
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 86
Stand per 31 december 2018	€ 49

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. Het per ultimo 2018 resterend saldo van de compensabele verliezen bedraagt € 12,8 miljoen. De belastinglatentie voor de compensabele verliezen bedraagt ultimo 2018 € 3,1 miljoen.

Bovendien is een belastinglatentie gevormd voor de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen en parkeermogelijkheden die Talis de komende vijf jaar verwacht te verkopen en een belastinglatentie voor het afschrijvingspotentieel van het vastgoed.

De actieve latenties zijn gesaldeerd met de passieve latentie van de opwaardering van het vastgoed. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 51,4 miljoen.

De waardering van de latenties is gedaan tegen het meest actuele belastingtarieven.

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

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

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

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

Het deel van de latenties dat naar verwachting binnen een jaar wordt afgewikkeld bedraagt per saldo € 3,8 miljoen.

De fiscale waarde van het vastgoed bedraagt € 1.675 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 1.745 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 70 miljoen. Voor het betreffende waarderingsverschil is geen latentie gevormd.

1.4 VOORRADEN

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

1.4 VOORRADEN	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoed bestemd voor de verkoop	647	997
Overige voorraden	45	60
Totaal	692	1.057

Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant. Het gaat om 5 woningen die eind 2018 zijn teruggekocht en in 2019 regulier doorverkocht zullen worden.

Overige voorraden

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

	31-12-2018	31-12-2017
Voorraad materialen	45	60
Overige voorraden	45	60

1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	382	317
Belastingen en premies sociale verzekeringen	305	3.905
Overige vorderingen	4.727	5.922
Overlopende activa	750	523
Totaal	6.164	10.667

1.5.1 Huurdebiteuren		
	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	658	629
Vorderingen uit hoofde van herstelkosten	57	43
Voorziening wegens oninbaarheid	-333	-355
Totaal	382	317

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 406.000 uit zittende huurders en € 252.000 uit vertrokken huurders.

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

1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2018	31-12-2017
Vennootschapsbelasting	-	3.633
Omzetbelasting	287	252
Overdrachtsbelasting	14	20
Pensioenen en premies sociale verzekeringen	4	-
Totaal	305	3.905

Voor de omzetbelasting is er sprake van teruggaafverzoeken voor de kalenderjaren 2013, 2017 en 2018. Deze vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen over deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding wordt BTW teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

1.5.3 Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen is een bedrag van € 3,9 miljoen opgenomen vanwege nog te ontvangen subsidies vanwege groot onderhoudsprojecten en energieprojecten (2017: € 5,5 miljoen). De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

1.5.4 Overlopende activa		
	31-12-2018	31-12-2017
Te ontvangen rente	1	3
Te vorderen inzake verzekeringen	116	2
Vooruitbetaalde bedragen	2	3
Te verrekenen servicecontracten	417	430
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	146	28
Overige	68	57
Totaal	750	523

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

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

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2018	31-12-2017
Direct opvraagbaar	16.086	15.232
Totaal	16.086	15.232

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd van korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder 8.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen.

1.7 EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2018	2017	2018	2017
Stand per 1 januari	699.221	734.532	3.138	1.196
Realisatie door verkoop	-7.292	-8.083	-149	-31
Realisatie door sloop	-7.447	-61	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	136.075	-27.167	4.559	1.973
Overige mutaties	-	-	-	-
Stand per 31 december	820.557	699.221	7.548	3.138

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	379.993	348.106
Gevolgen stelselwijziging	-	-
Stand per 1 januari	379.993	348.106
Uit resultaatbestemming	218.047	-1.481
Overige mutaties	-125.746	33.368
Stand per 31 december	472.294	379.993

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad. € 218,0 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves. De resultaatbestemming is gelijk aan het totaalresultaat boekjaar. De overige mutaties betreft de overboeking naar de herwaarderingsreserve.

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

1.8 VOORZIENINGEN

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2018 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2018	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2018
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	41.694	19.702	-	36.078	25.318
Voorziening latente belastingverplichting	-	7.880	-	-	7.880
Overige voorzieningen	1.202	-	-	635	567
Totaal	42.896	27.582	-	36.713	33.765

Van de voorzieningen is een bedrag van € 19,3 miljoen (2017: € 26,2 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook re classificaties van de post voorzieningen.

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
	31-12-2018	31-12-2017
Onrendabele investeringen nieuwbouw	18.318	11.548
Onrendabele investeringen herstructurering	7.000	30.146
Totaal	25.318	41.694

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Voor een specificatie verwijzen wij naar paragraaf 1.2 en de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie'.

Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering.

	31-12-2018	31-12-2017
Kolpingbuurt Herstructurering Onderhoud	-	5.958
PeGe Wijchen	-	2.683
Jerusalem etagewoningen	2.397	1.962
Damianus Antonellus	-	397
Energieproject	-	4.990
Voorstenkamp	1.462	2.637
Hofjesbuurt etagewoningen	-	6.140
Hofjesbuurt eengezinswoningen	1.213	3.707
Heideparkseweg	979	1.672
De Pas	345	-
De Waaij	604	-
	7.000	30.146

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in deze jaarrekening.

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting	31-12-2018	31-12-2017
Latentie disagio	-11	-33
Latentie compensabele verliezen	-3.136	-15.154
Latentie opwaardering vastgoed	12.547	5.453
Latentie verkoopresultaten	-649	-1.034
Latentie afschrijving	-871	-1.374
Totaal	7.880	-12.142

1.8.3 Overige voorzieningen

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

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2018 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2018	Aflossingsverplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	15.586	1.503	278	13.805
Schulden/leningen kredietinstellingen	417.494	46.541	84.940	286.013
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.394	-	-	64.394
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	497.474	48.044	85.218	364.212

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 48,0 miljoen.

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

Vervalschema langlopende schulden				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.343	1.089	1.114	1.139
Schulden/leningen kredietinstellingen	11.133	20.987	20.757	34.783
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	12.476	22.076	21.871	35.922

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/leningen overheid	Schulden/leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2018 (lang- en kortlopend)	17.120	430.982	448.102
Nieuwe leningen	-	40.000	40.000
Aflossingen	-1.534	-53.488	-55.022
Stand per 31 december 2018 (lang- en kortlopend)	15.586	417.494	433.080

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 48.044

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 385.035

De reële waarde van de leningen ultimo 2018 is € 528 miljoen. Deze berekening is gebaseerd op de Euro Interest Rate Swap (IRS) forward tarieven.

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen. De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen overheid	
	31-12-2018
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	15.586
Gewogen gemiddelde rente	2,67%
Gewogen gemiddelde looptijd	12

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

Vastrentende leningen kredietinstellingen	
	31-12-2018
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	417.494
Gewogen gemiddelde rente	2,78%
Gewogen gemiddelde looptijd	14

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 424 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen met een marktwaarde per 31-12-2018 van € 132 miljoen negatief. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,28%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spreadherzieningen (bedragen x € 1000)							
Transactie	Tegenpartij	Begingdatum	Einddatum	Basisrente%	Spread	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-4-2010	14-4-2059	4,030	0,220	12-4-2021	11.500
69	BNG	28-9-2011	2-9-2058	3,825	0,220	1-9-2020	25.500
70	BNG	1-10-2010	1-10-2060	3,377	0,460	1-10-2020	20.000
90	NWB	10-9-2012	1-9-2062	3,979	0,230	1-9-2022	10.000
91	BNG	3-4-2012	3-4-2042	2,990	0,160	6-4-2021	10.000
Totaal							77.000

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

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2018	2017
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.982	60.925
Verminderingen / vermeerderingen	1.973	-826
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>63.955</i>	<i>60.099</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	3.596
Toevoeging	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.585	-2.490
Herwaardering	4.049	2.763
Afwaarderingen	-26	-13
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	58.491	61.982
Verminderingen / vermeerderingen	5.903	1.973
Totaal	64.394	63.955

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

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan overheid	1.503	1.481
Schulden aan kredietinstellingen	46.541	53.489
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	48.044	54.970

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Talis maakt ultimo kalenderjaar geen gebruik van de kredietfaciliteit. Talis heeft per 31 december 2018 een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 15,0 miljoen.

	31-12-2018	31-12-2017
Omzetbelasting	3.252	3.825
Pensioen en premies sociale verzekeringen	524	850
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.776	4.675

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2018, nog af te dragen integratieheffing en loonheffing over de periode december 2018.

	31-12-2018	31-12-2017
Waarborgsommen	47	29
Vooruit ontvangen huren	1.192	1.128
Niet vervallen rente per 31 december	5.130	5.440
Vakantiedagenverplichting	243	296
Servicekosten	655	490
Nog te ontvangen facturen	5.378	4.316
Totaal overlopende passiva	12.645	11.699

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 74.000. Van dit bedrag heeft € 13.000 een looptijd van 2 tot 5 jaar. Het restant van afgerond € 62.000 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd van meer dan 5 jaar. De huurverplichtingen lopen tot 2024.

Operationele leases

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

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

Te betalen	
Binnen één jaar	€ 138.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 292.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 190.000
--------------------------	-----------

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 2,1 miljoen (2017: 17,7 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen een periode van één tot twee jaar na balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1.000)	
Kolpingbuurt Herstructurering nieuwbouw	€ 2.113
Totaal	€ 2.113

Onderhoudsverplichtingen

Uit het laatste boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 8,9 miljoen (2017: 23,2 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee jaar plaatsvinden.

Saneren grondvervuiling

In 1999 heeft Talis grond verworven voor de bouw van 28 woningen op het voormalige ASW terrein (Jan van Speyckstraat en omgeving) in Nijmegen. Op dit terrein is door de gemeente geconstateerd dat er verhoogde uitstoot van PER, boven de maximaal toegestane waarde, in 3 woningen plaatsvindt. Uit gesprekken met de gemeente blijkt dat de PER ook uitspoelt naar het grondwater.

PER is een stof waarbij er gezondheidsschade kan optreden. De bewoner die hier woont is geïnformeerd over de te hoge waarde. Om het binnenmilieu van deze ene woning nu binnen de normen te krijgen moet de kruipruimte natuurlijk geventileerd worden. Dit is een pilot waarmee de verwachting is dat de PER-waarde in de woning binnen de norm valt. Deze pilot moet gemonitord worden. Als deze pilot niet blijkt te werken kan er nog een pomp tussen gezet worden. Deze werkzaamheden zullen door onze ketenpartner worden uitgevoerd in 2019. Als dat niet blijkt te werken is er een nieuwe discussie die kan leiden tot hoge kosten.

De gemeente start een formele procedure voor zowel bodemverontreiniging als grondwaterverontreiniging. De gemeente neemt het adresseren van de grondwaterverontreiniging voor haar rekening.

Lopend geschil

Er is een lopend geschil, betrekking hebbende op een asbestbesmetting, dat onder de rechter is en waarbij de aansprakelijkheid van Talis door de kantonrechter is vastgesteld. In een vervolprocedure (een zogenaamde schadestaatprocedure) zal moeten worden vastgesteld wat de financiële consequenties hiervan zouden kunnen zijn voor Talis. Naar verwachting zal de uitkomst hiervan binnen enkele jaren duidelijk worden.

Afnameverplichting Waalsprong

Talis heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de GEM Waalsprong over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1.100 kavels voor sociale huurwoningen af. Een deel van deze kavels is al afgenomen, waardoor voor de periode 2019 t/m 2029 nog een verplichting is van circa 760 kavels met een grondprijs van circa € 27,2 miljoen (prijspeil 2019). Van de totale verplichting zullen naar verwachting 50 kavels met een grondprijs van € 0,7 miljoen binnen 1 jaar worden afgenomen. Circa 640 kavels met een grondprijs van circa € 23,2 miljoen zullen binnen 2 tot 5 jaar worden afgenomen. De overgebleven verplichtingen van 93 woningen met een grondprijs van circa € 3,4 miljoen komen in latere jaren tot afwikkeling. De afnameverplichting jegens de GEM zijn aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

Contracten aannemers

In het kader van resultaatgericht samenwerken is Talis medio 2014 gestart met het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten met aannemers. Begin 2019 zijn vernieuwde raamovereenkomsten gesloten met vier co-makers, die tevens aansluiten op de doorontwikkeling van de RGS werk-

methodiek. De aannemer schrijft voor Talis het meest optimale scenario voor de resterende exploitatieduur van de gebouwen en garandeert de daarvoor te leveren prestaties. Na overeenstemming over het scenario krijgt de aannemer de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus, welke gemiddeld een periode van zes tot acht jaar bedraagt.

Heffing saneringsfonds

In 2018 heeft Talis een saneringsheffing moeten afdragen, de kans bestaat dat ook de komende jaren een saneringsheffing afgedragen moet worden aan het WSW. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Het verzoek aan corporaties is gedaan om voor de jaren 2019 tot en met 2023 een bedrag hiervoor op te nemen. Dit bedrag is gebaseerd op 1 procent van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar, dit voor zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. Voor de jaren daar opvolgend is het voor de corporaties niet nodig om in de prognoses hier een bedrag voor op te nemen.

Verhuurderheffing

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2018). In 2018 is de verhuurderheffing 0,591%. In 2019 is de verhuurderheffing 0,561% waarna dit tarief oploopt tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 geldt een tarief van 0,537%. In 2018 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 10,8 miljoen. Dit loopt naar verwachting op naar circa € 12,3 miljoen in 2022.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 16,3 miljoen (2017: € 16,9 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Kredietfaciliteit

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen. Deze faciliteit is aangegaan voor de duur van een jaar maar kan tussentijds worden opgezegd. In december 2018 is de faciliteit tijdelijk verhoogd tot € 15 miljoen. In januari 2019 wordt de faciliteit weer teruggebracht naar € 7,5 miljoen.

Eigenbouwerschap

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

in relatie tot een mogelijke aansprakelijkstelling op grond van de ketenaansprakelijkheid is Talis ook in overleg met de Belastingdienst op welke wijze Talis kan voldoen aan haar administratieve verplichtingen in het geval Talis wel als eigenbouwer aangemerkt wordt in het licht van zowel de ketenaansprakelijkheid als de Wet bescherming persoonsgegevens en per 25 mei 2018 de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 454 contracten (2017: 481) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 58 miljoen (2017: € 62 miljoen). Zie hiervoor de balanspost 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. Per 1 januari 2017 is Talis gestopt deze verkoopvorm aan te bieden. Teruggekochte woningen worden regulier doorverkocht.

Correctiemethode Koopgarant

Bij de verkoop van Koopgarantwoningen hebben woningcorporaties bij taxaties tussen 2007 en 2011 incidenteel procedurele fouten gemaakt. Voor compensatie van eventuele geleden schade door (oud)bewoners als gevolg van deze fouten heeft Stichting OpMaat een correctiemethode ontwikkeld. Deze methode is besproken met het ministerie van BZK, de Vereniging Eigen Huis en Aedes. De correctiemethode houdt in dat kopers bij terugkoop tegemoet worden gekomen indien de taxatiewaarde bij de oorspronkelijke verkoop 7,5% hoger is dan bij een nieuw uitgevoerde hertaxatie. Corporaties zijn niet verplicht deze methode te gebruiken. Zij kunnen ook samen met (oud-)bewoners tot een andere oplossing komen of delen van de correctiemethode toepassen. Bij Talis komt er mogelijk één verkoopcomplex in aanmerking voor de correctiemethode.

Starters Renteregeling

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

Karakterpanden

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland (WVBG) afgesloten. WVBG beheert karaktervolle panden met collectieve woonvormen in onder andere Nijmegen. Om het voortbestaan van deze woonvorm in Nijmegen te garanderen, bieden WVBG en Talis aan woonverenigingen een mogelijkheid tot overname, waarbij Talis de panden aankoopt en WVBG in vruchtgebruik het beheer voortzet op een wijze die nauw aansluit bij de huidige woonvorm. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht. In 2018 heeft Talis geen panden verworven. De verwachting is dat er vanaf 2019 gemiddeld drie panden per jaar worden aangekocht.

8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 HUROPBRENGSTEN		
	2018	2017
Woningen en woongebouwen	92.559	91.657
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.077	2.981
Huurderving wegens leegstand	-1.852	-1.689
Huurderving wegens oninbaarheid	-306	-130
Totaal	93.478	92.819

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van :

- / verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1.047 (x € 1.000)
- / het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 687 (x € 1.000)
- / verkoop van woningen tot een bedrag van € 1.106 (x € 1.000)

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

	2018	2017
Gemeente Nijmegen	63.906	63.822
Gemeente Wijchen	29.572	28.997
Totaal	93.478	92.819

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	4.073	4.300
Contributies	-	-
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-79	-66
Totaal	3.994	4.234

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten en de warmtekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. In deze opbrengsten zit een bedrag begrepen van €79.000 wegens leegstand.

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2018	2017
Schoonmaken	1.095	1.060
Elektra	181	177
Halverlichting	417	402
Waterlevering	296	318
Groenvoorziening	330	304
Lift	221	212
Glasverzekering	224	222
Diversen	222	216
Totaal lasten servicecontracten	2.986	2.911
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	1.186	1.505
Totaal servicekosten en warmtewet	4.172	4.416

Deze kosten betreffen lasten in het kader van de service- en stookkosten en de warmtewet. Deze worden gecompenseerd door de opbrengsten servicekosten.

2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
	2018	2017
Overige rijksbijdragen	12	49
Totaal	12	49

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

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	5.454	4.772
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	198	224
Totaal	5.652	4.996

De geactiveerde productie met betrekking tot nieuwbouw ten behoeve van verhuur worden toegerekend aan de activiteit verhuur en beheer, omdat de gemaakte personeelskosten ook aan deze activiteit zijn toegerekend. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten is gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
	2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	13.656	12.283
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	9.674	13.249
Totaal onderhoudslasten	23.330	25.532

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2018	2017
Planmatig onderhoud	5.724	9.678
Portefeuille beleid	166	5
Klachtenonderhoud	2.784	2.299
Mutatie-onderhoud	1.926	2.310
Overig dagelijks onderhoud	4.354	3.894
Toegerekende organisatiekosten	8.376	7.346
Totaal	23.330	25.532

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

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
	2018	2017
Gemeentelijke heffingen	6.668	6.435
Verhuurderheffing	10.783	9.404
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	1.059	74
Juridische kosten	46	41
Verzekeringskosten	442	367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	268	303
Totaal	19.267	16.624

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

		2018	2017
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	249
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-235
2.10	Toegerekende organisatiekosten	0	-6
2.11	Toegerekende financieringskosten	0	-3
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	4

In 2018 geen verkoop van vastgoed in ontwikkeling, 2017 betreft het resultaat voor het deelproject Klapstraat fase 2 koop.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12 VERKOOPBRENGET VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2018	2017
Voormalige huurwoningen	38.749	18.705
Voormalige koopwoningen	4.201	1.076
Bedrijfsruimtes	0	0
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	42.950	19.780

De verkoopopbrengst betreft 206 uit exploitatie genomen woningen (2017: 111 woningen) en een ruimte uit een zorgcomplex. De stijging van het aantal verkochte woningen is vooral toe te schrijven aan de verkoop van een complex waarbij 80 woningen verkocht zijn. De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

In 2018 zijn er geen woningen meer verkocht via het principe van Koopgarant. Onder de verkoopopbrengst van voormalige koopwoningen wordt het resultaat verantwoord dat wordt veroorzaakt door de terugkoop en doorverkoop van voormalige koopgarant woningen. In 2018 betrof dit 21 woningen (2017: 5 woningen). Daarnaast is bij 5 woningen de koopvorm Koopgarant afgekocht waar door de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN		
	2018	2017
Lonen en salarissen verkoopafdeling	125	121
Overige indirecte kosten	443	414
Totaal toegerekende organisatiekosten	568	535

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

2.14 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2018	2017
Boekwaarde huurwoningen	30.712	15.561
Boekwaarde koopwoningen	3.003	848
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	33.715	16.409

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	27.523	36.784
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	27.069	14.384
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	454	22.400
Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2018	2017
Nieuwbouw	20.393	6.543
Renovatie	-19.939	15.857
Totaal	454	22.400

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2018	2017
<i>Projecten die ultimo 2018 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Passerot	98	-
Metterswane	-	1.763
Oostflank huur	-	-
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	-	457
Grote Boel fase 4	-	588
Dijkkwartier / Havenkade	2.509	-
Jerusalem sloop-nieuwbouw	22.911	-
<i>Subtotaal</i>	<i>25.518</i>	<i>2.808</i>
<i>Projecten die in 2017 zijn opgeleverd</i>		
Klapstraat Elsthoof fase 2	-	3.397
Villa Sterappel	-	535
Eiland van Laauwik	-	357
<i>Subtotaal</i>	<i>-</i>	<i>4.289</i>
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 383 eengezinswoningen PéGé Wijchen	-	1.456
Renovatie 81 appartementen Jerusalem	1.042	782
Renovatie 20 appartementen De Pas	357	-
Renovatie 45 appartementen De Waaij	605	-
Renovatie 77 appartementen Neerbosch Symfoniestraat	-	247
Renovatie 77 appartementen Neerbosch Nocturnestraat	-	308
Renovatie 34 objecten Wedesteinbroek	-	561
Renovatie 14 woningen Damianus Antonellus	-	400
Energieproject 306 appartementen	-	11.621
Renovatie Voorstenkamp 125 appartementen	-	2.661
Renovatie Hofjesbuurt 192 appartementen	-	6.190

Vervolg op volgende pagina

Renovatie Hofjesbuurt 87 eengezinswoningen	-	3.783
Renovatie Heideparkseweg 130 appartementen	-	1.678
<i>Subtotaal</i>	2.004	29.687
Totaal toevoeging onrendabele investeringen	27.522	36.784
Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
	2018	2017
<i>Projecten die ultimo 2018 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Passerot	-	29
Metterswane	1.957	-
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	2.579	
<i>Subtotaal</i>	4.536	29
<i>Projecten die in 2018 zijn opgeleverd</i>		
Grote Boel fase 4	588	-
<i>Subtotaal</i>	588	-
<i>Projecten die in 2017 zijn opgeleverd</i>		
Oostflank	-	526
<i>Subtotaal</i>	-	526
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 383 eengezinswoningen PeGe Wijchen	6.398	-
Zuiderhoek	-	381
Kruisbergseweg	-	290
Herstructurering Onderhoud 126 woningen Kolpingbuurt	4.554	931
Jerusalem eengezinswoningen	-	12.227
Renovatie 14 woningen Damianus Antonellus	400	-
Energieproject 306 appartementen	3.559	-
Renovatie Voorstenkamp 125 appartementen	1.067	-
Renovatie Hofjesbuurt 192 appartementen	2.852	-
Renovatie Hofjesbuurt 87 eengezinswoningen	2.415	-
Renovatie Heideparkseweg 130 appartementen	699	-
<i>Subtotaal</i>	21.944	13.829
Totaal vrijval onrendabele investeringen	27.068	14.384
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	454	22.400

Renovatie

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

2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2018	2017
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	535	126
DAEB Vastgoed in exploitatie	187.429	-20.092
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	12.625	2.018
Overige waardemutaties	-1.797	-4
Totaal	198.792	-17.952

De marktwaarde ultimo 2018 ligt 12% hoger dan de marktwaarde ultimo 2017. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de stijging van de leegwaarde en een hogere eindwaarde die in de waarderingen zijn opgenomen.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2018	2017
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	323	1.220
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-4.023	-2.750
Herwaardering onroerende zaken VOV	4.579	2.389
Totaal	879	859

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

Netto resultaat overige activiteiten

2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2018	2017
Opbrengst overige dienstverlening	779	785
Overige baten	829	60
Totaal	1.608	845

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en opbrengsten warmte en koudeopslag installaties. Daarnaast is er in 2018 een bate door een mutatie in de overige voorzieningen in verband met een bijstelling van de verwachte kosten voor de gestapelde woningen in de wijk Jerusalem die in het verleden zijn verkocht.

2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	190	214
Kosten overige dienstverlening	287	524
Overige kosten	0	1.405
Totaal	477	2.143

Dit betreft de kosten van het servicefonds en intern doorberekende kosten voor administratieve dienstverlening uit hoofde van VVE-beheer.

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	86	81
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	237	232
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	278	291
Kosten strategische beleidskeuze	173	147
Totaal	774	751

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

2.21 LEEFBAARHEID		
	2018	2017
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	357	395
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.186	1.091
Totaal leefbaarheid	1.543	1.486

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

Saldo financiële baten en lasten

2.22 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2018	2017
Rente op liquide middelen	1	3
Overige rentebaten	19	21
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	24

2.23 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2018	2017
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	437	481
Leningen kredietinstellingen **	13.229	14.158
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	144	137
Geactiveerde rente	-97	-88
Totaal	13.713	14.688

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 1,04% (2017: 1,09%).

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

	2018	2017
rentelasten van leningen met een vaste rente	11.362	11.502
rentelasten van leningen met een variabele rente	-95	-117
rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	1.962	2.773
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	13.229	14.158

Gedurende 2018 beschikte Talis nog over enkele renteswaps om het renterisico over variabel rentende leningen af te dekken. Tegelijkertijd met de afloop van deze variabel rentende leningen zijn de renteswaps volgens contract afgewikkeld in de loop van 2018.

2.24 BELASTINGEN

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

2.24 BELASTINGEN		
	2018	2017
Actieve latentie compensabel verlies	-12.018	13.768
Passieve latentie opwaardering vastgoed	-7.095	-5.452
Actieve latentie disagio	-21	-48
Actieve latentie toekomstige verkopen	-385	-1.808
Actieve latentie afschrijvingen	-503	1.375
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering	-20.022	7.835

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Acute belastinglast		
	2018	
<i>Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening</i>		238.069
Bijzondere waardeverminderingen	-199.217	
Afschrijvingen	-2.984	
Tijdelijke verschillen	-24.602	
HIR verkoop woningen	-6.339	
Fiscale regelingen	884	
Gemengde kosten	28	
Verkoopopbrengsten	-3.581	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-7.497	
Opwaardering woningbezit	54.938	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-188.370
Belastbaar bedrag		49.699
<i>Af: Fiscaal compensabele verliezen</i>		49.699
Verschuldigde winstbelasting		-

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
	2018	2017
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	521	563
Totaal	521	563

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

Lonen en salarissen		
	2018	2017
Lonen en salarissen	7.283	7.004
Sociale lasten	1.335	1.186
Pensioenpremies	1.084	1.051
Overige personeelskosten	2.644	1.766
Totaal	12.346	11.007

Ultimo 2018 had Talis 162 (2017: 155) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 141,72 (2017: 138,63) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2018 146,56 (2017: 139,14). De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 68.459 (2017: € 66.663). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

Het gemiddeld aantal FTE over 2018 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2018
Raad van bestuur	2,00
Controller en bestuurlijke ondersteuning	3,25
Leefbaarheid	24,74
Nieuwbouw	4,39
Planmatig onderhoud	16,22
Dagelijks- en mutatieonderhoud	22,41
Verhuur & Verkoop	13,28
Advies & Ondersteuning	20,45
Bedrijfsvoering	23,26
Welkom	11,72
Totaal	141,72

Accountants honoraria

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

Accountants honoraria		
	2018	2017
Controle van de jaarrekening (BDO)	121	110
Controle van de jaarrekening 2016 (PWC)	-	38
Andere controlewerkzaamheden (BDO)	16	-
Andere controlewerkzaamheden PWC	-	31
Andere niet-controlediensten PWC	-	4
Totaal	137	183

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Talis zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De honoraria zijn in rekening gebracht door onderdelen van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Verbonden partijen

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

8.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2018

Na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA				
1.1 Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	1.658.281	-		1.658.821
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	86.733		86.733
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.921	13.225		67.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.840	-		15.840
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.728.042</i>	<i>99.958</i>		<i>1.828.000</i>
1.2 Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.365	-		2.365
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.365</i>	<i>-</i>		<i>2.365</i>
1.3 Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	-	-		-
Netto vermogenswaarden-DAEB	87.166	-	-87.166	-
<i>Som der financiële vaste activa</i>	<i>87.166</i>	<i>-</i>	<i>-87.166</i>	<i>-</i>
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.817.573</i>	<i>99.958</i>	<i>-87.166</i>	<i>1.830.365</i>
VLOTTENDE ACTIVA				
1.4 Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	647		647
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-		-
Overige voorraden	43	2		45
<i>Som der voorraden</i>	<i>43</i>	<i>649</i>		<i>692</i>
Onderhanden projecten	-	-	-	-
1.5 Vorderingen				
Huurdebiteuren	353	29		382
Belastingen en premies sociale verzekeringen	290	15		305
Overige vorderingen	4.384	343		4.727
Overlopende activa	714	36		750
<i>Som der vorderingen</i>	<i>5.741</i>	<i>423</i>		<i>6.164</i>
1.6 Liquide middelen	15.686	400		16.086
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>21.470</i>	<i>1.472</i>		<i>22.942</i>
TOTAAL ACTIVA	1.839.043	101.430	-87.166	1.853.307

	PASSIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
1.7	Eigen vermogen				
	Herwaarderingsreserve	812.936	15.169		828.105
	Overige reserves	487.463	71.997	-87.166	472.294
	<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>1.300.399</i>	<i>87.166</i>	<i>-87.166</i>	<i>1.300.399</i>
1.8	Vorzieningen				
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	25.278	40		25.318
	Voorziening latente belastingverplichting	7.502	378		7.880
	Overige voorzieningen	567	-		567
	<i>Som der voorzieningen</i>	<i>33.347</i>	<i>418</i>		<i>33.765</i>
1.9	Langlopende schulden				
	Schulden/leningen overheid	14.082	-		14.082
	Schulden/leningen kredietinstellingen	370.953	-		370.953
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.342	13.052		64.394
	<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>436.377</i>	<i>13.052</i>		<i>449.429</i>
1.10	Kortlopende schulden				
	Onderhanden projecten	-	-		-
	Schulden aan overheid	1.503	-		1.503
	Schulden aan kredietinstellingen	46.541	-		46.541
	Schulden aan leveranciers	4.997	252		5.249
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.595	181		3.776
	Overlopende passiva	12.284	361		12.645
	<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>68.920</i>	<i>794</i>		<i>69.714</i>
	TOTAAL PASSIVA	1.839.043	101.430	-87.166	1.853.307

Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2018 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2018	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	88.429	5.048		93.478
Opbrengsten servicecontracten	3.809	185		3.994
Lasten servicecontracten	-3.947	-225		-4.172
Overheidsbijdragen	12	-		12
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.284	-368		-5.652
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.276	-1.054		-23.330
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.767	-500		-19.267
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>41.976</i>	<i>3.086</i>		<i>45.062</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-		-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-		-
Toegerekende organisatiekosten	-	-		-
Toegerekende financieringskosten	-	-		-
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>-</i>	<i>-</i>		<i>-</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.537	23.780		45.317
Toegerekende organisatiekosten	-270	-298		-568
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.999	-20.082		-36.081
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>5.268</i>	<i>3.400</i>		<i>8.668</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-544	89		-454
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	186.365	12.428		198.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	682	197		879
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-	-		-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>186.503</i>	<i>12.714</i>		<i>199.217</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.577	31		1.608
Kosten overige activiteiten	-457	-20		-477
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>1.120</i>	<i>12</i>		<i>1.131</i>
Overige organisatiekosten	-737	-37		-774
Leefbaarheid	-1.474	-69		-1.543
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	-		20
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.713	-		-13.713
Rentelasten interne lening	-	-335	335	-
Rentebaten interne lening	335	-	-335	-
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-13.358</i>	<i>-335</i>	<i>-</i>	<i>-13.693</i>
Resultaat voor belastingen	219.298	18.771	-	238.068
Belastingen	-19.061	-961		-20.022
Resultaat niet-DAEB tak	17.810	-	-17.810	-
Totaalresultaat boekjaar	218.046	17.810	-17.810	218.046

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018, directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huren	88.632	5.099		93.731
Vergoedingen	3.961	189		4.150
Overheidsontvangsten	12	0		12
Overige bedrijfsontvangsten	1.091	42		1.133
Renteontvangsten	4	0		4
Renteontvangsten interne lening	335	0	-335	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>94.035</i>	<i>5.330</i>	<i>-335</i>	<i>99.031</i>
Erfpacht	0	0		0
Personeelsuitgaven	-9.446	-476		-9.922
Onderhoudsuitgaven	-18.065	-1.098		-19.163
Overige bedrijfsuitgaven	-18.770	-1.040		-19.810
Rente uitgaven	-14.121	0		-14.121
Rente uitgaven interne lening	0	-335	335	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.010	-49		-1.059
Verhuurdersheffing	-10.783	0		-10.783
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-428	-14		-442
Vennootschapsbelasting	3.452	182		3.634
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-69.171</i>	<i>-2.831</i>	<i>335</i>	<i>-71.666</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.864	2.500	0	27.364
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.665	21.951		39.616
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.599	1.602		4.201
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0		0
Ontvangsten i.v.m. overheveling bezit DAEB en niet-DAEB	1.951	416	-2.367	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>22.215</i>	<i>23.969</i>	<i>-2.367</i>	<i>43.817</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-15.048	0		-15.048
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-35.285	-235		-35.520
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0		0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-447	0		-447
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.814	-1.189		-3.003
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-157	0		-157

Vervolg op volgende pagina

Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	-134	0		-134
Externe kosten bij verkoop	-642	-355		-996
Uitgaven ivm overheveling bezit DAEB en niet-DAEB	-416	-1.951	-2.367	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-53.942</i>	<i>-3.729</i>	<i>-2.367</i>	<i>55.305</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-31.727</i>	<i>20.240</i>	<i>0</i>	<i>-11.488</i>
Ontvangsten verbindingen	0	0		0
Ontvangsten overig	0	0		0
Ontvangsten aflossing interne lening	18.298	0	-18.298	0
Dividend vanuit niet-DAEB	4.441	0	-4.441	0
Uitgaven verbindingen	0	0		0
Uitgaven overig	0	0		0
Uitgaven dividend	0	-4.441	4.441	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>22.739</i>	<i>-4.441</i>	<i>-18.298</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.989	15.799	-18.298	-11.488
FINANCIERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000	0		40.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	0	0		0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	0	0		0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>40.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>40.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-53.799	0		-53.799
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.224	0		-1.224
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0		0
Aflossing interne lening	0	-18.298	18.298	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-55.023</i>	<i>-18.298</i>	<i>18.298</i>	<i>-55.023</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.023	-18.298	18.298	-15.023
Mutatie liquide middelen	853	0	0	854
Liquide middelen per 1-1	14.832	400	0	15.232
Liquide middelen per 31-12	15.685	400	0	16.086

8.12 Overige toelichtingen

Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 157 werknemers in dienst (2017: 155). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

Bestuurders en commissarissen

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

- / Bestuurders en voormalige bestuurders € 375.924 (voorgaand jaar: € 357.157)
- / Commissarissen en voormalige commissarissen € 122.054 (voorgaand jaar: € 102.170)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- / periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden);
- / beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileum-uitkeringen);
- / computers en dergelijke apparatuur die ook buiten de werkplek te gebruiken zijn;
- / uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- / winstdelingen en bonusbetalingen (voor Talis niet van toepassing)

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Talis van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Talis is € 189.000 dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen (bedragen x € 1)		
	W.H.C.M. Hamers	R.P.J. Leushuis
Functiegegevens	<i>RvB voorzitter</i>	<i>RvB lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.305	152.307
Beloningen betaalbaar op termijn	21.497	21.226
<i>Subtotaal</i>	<i>179.802</i>	<i>173.534</i>

Vervolg op volgende pagina

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	179.802	173.534
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.243	141.224
Beloningen betaalbaar op termijn	20.768	20.312
Totale bezoldiging 2017	175.011	161.536

De bezoldiging van de toezichhoudende topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging toezichhoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)						
	E.M.A. van der Bijl	R.W. Bleker	Y.S. Ulenaers	J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	T.H.M. de Wit
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 30/11	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.184	13.750	15.043	15.088	15.000	7.868
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>23.184</i>	<i>13.750</i>	<i>15.043</i>	<i>15.088</i>	<i>15.000</i>	<i>7.868</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	17.295	18.900	18.900	18.900	9.528
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	23.184	13.750	15.043	15.088	15.000	7.868
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Vervolg op volgende pagina

Gegevens 2017						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	-
Totale bezoldiging 2017	22.657	14.500	14.616	14.609	14.500	-
Individueel toepasselijk maximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100	-

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2017: eveneens geen). Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen (2017: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Nijmegen, 18 april 2019

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

W.H.C.M. Hamers

R.P.J. Leushuis

Raad van toezicht

E.M.A. van der Bijl

B. Peperzak

R.w. Bleker

Y.S. Ulenaers

J.V.C.T. van Duren

T. H. M. de Wit

8.13 Overige gegevens

8.13.1 Statutaire resultaatbestemming

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

8.13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op pagina 132 t/m 136 opgenomen.

Controleverklaring

van de
onafhankelijke
accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Talis

A Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

de balans per 31 december 2018;

de winst-en-verliesrekening over 2018; en

de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatie-bepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- / bestuursverslag;
- / verslag van de raad van commissarissen;
- / overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie: met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- / het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- / het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- / het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- / het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- / het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- / het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 18 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs G.J. Verwoert RA

Colofon

Uitgave

© Talis, mei 2019

Postbus 628

6500 AP Nijmegen

Telefoon (024) 352 39 11

E-mail welkom@talis.nl

www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis

Vormgeving

Carta | Anky Neut

Fotografie

William Moore, medewerkers Talis

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

