



Binder

Jaarstukken 2019



Vanaf mei 2019 verhuren en beheren we 117 kamers in Binder, het voormalige belastingkantoor in het centrum van Nijmegen. Deze huisvesting is voor mensen die vanwege omstandigheden snel, betaalbare en tijdelijke woonruimte zoeken. Dat kunnen mensen zijn die vanwege omstandigheden zoals een tijdelijk arbeidscontract of een scheiding, woonruimte nodig hebben of jongeren die betaalbare woonruimte zoeken. Ook is er woonruimte voor mensen die (tijdelijk) zorg of woonbegeleiding nodig hebben.

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	december 2018
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 Governance-code Woningcorporaties 2015. Deze code kent vijf principes die leidend zijn voor het inrichten van de (bestuurlijke) organisatie, de kwaliteit, de transparantie de cultuur en het gedrag. Het belang van onze huurders en andere belanghebbenden staat hier voorop. De code en de normen die uit de code voortvloeien, beperken zich niet alleen tot de bestuurders en toezichthouders, maar hebben ook betrekking op de medewerkers die werkzaam zijn binnen Talis.

Inhoud

Dit verslag kunt u ook lezen op www.talis.nl

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord van huurdersvereniging Accio 6

Bericht raad van bestuur 8

Verslag ondernemingsraad 11

Governancestructuur 14

1 Inleiding 16

2 Verhuur & Verkoop 18

2.1 Dienstverlening 18

2.2 Betaalbare huisvesting 19

2.3 Verhuren, passend toewijzen en doorstromen 21

2.4 Perspectief op wonen en zorg 23

2.5 Verkoop 24

3 Vastgoed 25

3.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders 25

3.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed 26

3.3 Zorgen voor veilige woningen 28

3.4 Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven 29

3.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud 30

3.6 (Groot) onderhoud 31

3.7 Nieuwbouw 35

3.8 Kostendruk op vastgoedrealisatie en -onderhoud blijft hoog 38

3.9 Vastgoed naar type 39

4 Leefbaarheid 40

4.1 Zichtbaar en aanwezig 40

4.2 Sociaal beheer 42

4.3 Samenwerken en verbinden 43

4.4 Initiatieven 44

5 Algemeen 47

5.1 Biedingen en prestatieafspraken 47

5.2 Huurdersvereniging Accio 48

5.3 Klanttevredenheid 48

5.4 Omgang met klachten 49

5.5	Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten	49
5.6	Planning- en controlcyclus	51
5.7	Ontwikkelingen op ICT-gebied	51
5.8	De organisatie blijft in ontwikkeling	52
5.9	Duurzame inzetbaarheid personeel	53
5.10	Verwachting	55
5.11	Risico's en compliance aan wet- en regelgeving	56

6 Verslag raad van commissarissen 57

7 Financieel beleid en beheer 63

7.1	Bedrijfsresultaat	63
7.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	64
7.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	65
7.4	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	65
7.5	Financiële sturingsvariabelen	66
7.6	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	68
7.7	Treasury	69
7.8	Wet- en regelgeving	70
7.9	Risicomanagement	71

8 JAARREKENING

8.1	Balans per 31 december 2019	74
8.2	Winst-en-verliesrekening 2019	76
8.3	Kasstroomoverzicht 2019	77
8.4	Algemene toelichting	78
8.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	80
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
8.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	96
8.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	98
8.9	Toelichting op de balans	100
8.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	118
8.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	130
	Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2019	130
	Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2019 (x € 1.000)	132
	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2019 (x € 1.000)	134
8.12	Overige toelichtingen	136
8.13	Overige gegevens	139

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 141

Bestuursverslag

Voorwoord van huurdersvereniging Accio

Het bestuur van Accio ziet wederom met tevredenheid terug op het afgelopen jaar 2019. Met name op de prettige, coöperatieve en soms kritische samenwerking met Talis. Dit alles in uitstekende harmonie en samenwerking.

De door Talis geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet, heeft Accio wederom laten groeien. Na drie jaar acteren en leren hebben wij eindelijk het portuur om het serieuze gesprek aan te gaan, en serieus genomen te worden door en met de gemeenten Wijchen en Nijmegen. Dit zowel in het tripartite als tijdens het bestuurlijk overleg.

In 2019 is er een aantal hoogtepunten te noemen:

Prestatieafspraken

- / In het kader van de prestatieafspraken en de samenwerkingsovereenkomst zijn in 2019 twee thema's behandeld: leefbaarheid en beschikbaarheid. Voortschrijdend inzicht zorgt dat deze thema's in 2020 doorlopen. Accio heeft aangegeven mee te willen denken over het project 'buurtambassadeur'.
- / In de aanloop naar de vorming van de nieuwe omgevingsvisie zijn wij gesprekspartner geweest tijdens diverse bijeenkomsten.
- / Voor Nijmegen en Wijchen zijn duidelijke prestatieafspraken bereikt. Accio is in beide gemeenten betrokken bij de opzet voor meerjarige prestatieafspraken.

Klachtenafhandeling

- / Op het gebied van het onderhoud is Accio meegenomen in de uitdagingen van RGS. Dit heeft tot gevolg gehad dat wij in goed gesprek zijn geraakt met twee bedrijven: Hagemans en Talen. Hierbij hebben wij gehoor gevonden betreffende de impact van onderhoud/renovatie op de huurders. Ook tijdens deze gesprekken is gebleken dat Accio hierin wederom uniek is in den lande! Wij gaan ook nog met de andere bedrijven in gesprek.
- / Binnen Accio is de werkgroep 'leefbaarheid' opgericht. Hier wordt samen met Talis gewerkt aan diverse gebieden binnen dit domein.

Achterbanraadpleging

- / De voorbereidingen voor een achterbanraadpleging betreffende geluidsoverlast en isolatie is afgerond. In februari 2020 start deze raadpleging.

Renovatie

- / Accio heeft diverse bijeenkomsten bijgewoond betreffende de start en/of oplevering van grootschalige renovatieprojecten, zoals Kolping, Hofjesbuurt, Heideparkseweg.
- / Het project 'Jerusalem' hebben wij op de voet gevolgd en betreffende de verwarming van advies voorzien. Wij hebben hoop op een positief besluit van de wijkbewoners en bij een tegenvallend resultaat kunnen wij ons vinden in het vervolgtraject, betreffende het onderhoud, van Talis.

RvC en RvB

- / We hebben goede, constructieve gesprekken gevoerd met leden van de raad van commissarissen van Talis en de individuele leden van het bestuur. We merken dat de afstand kleiner wordt en de relatie constructiever.

De afgelopen jaren zijn Accio en Talis bijzonder gegroeid in de samenwerking. We blijven elkaar coöperatief, constructief, maar ook kritisch bejegenen. Dit willen wij in 2020 voortzetten. Accio staat voor een goede, comfortabele en betaalbare woonomgeving voor alle bewoners en huurders van Talis, maar heeft ook oog voor de woningzoekenden die door wettelijke beperkingen buiten de boot vallen. Wij blijven ons sterk maken voor een goede woning voor allen.

In 2019 bestond het bestuur van Accio uit de volgende personen:

Riek Janssen – voorzitter
<i>Prestatieafspraken Wijchen; huisvesting jongeren, ouderen en speciale doelgroepen; leefbaarheid</i>
Hans Heinink – secretaris
<i>Prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid, betaalbaarheid/beschikbaarheid, ontwikkelingen middenhuur, netwerkbeheer, professionalisering Accio</i>
Arno Broere – penningmeester
<i>Duurzaamheid, prestatieafspraken Wijchen</i>
Pim van Ginneken – bestuurslid
<i>Leefbaarheid, prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid</i>

Bericht

raad van bestuur

Eind maart, net voor het definitief worden van dit jaarverslag, zitten we in een hele onwerkelijke situatie, de coronacrisis. De hele wereld staat op z'n kop. Juist in deze periode waarin iedereen zoveel mogelijk moet binnenblijven, merken we hoe belangrijk een huis is. Een thuis waar je je terug kunt trekken, waar je je veilig voelt. Juist nu willen we daarom onze dienstverlening blijven aanbieden, waarbij alles erop gericht is om te voorkomen dat we het coronavirus verder verspreiden. Hierbij houden we ons nadrukkelijk aan de adviezen en richtlijnen van het RIVM, de GGD en overheid. We werken op een veilige manier door, voor onze medewerkers, huurders, woningzoekenden en samenwerkingspartners. De coronacrisis heeft geen effect op het rapportagejaar 2019. De financiële effecten op het verslagjaar 2020 kunnen wij op dit moment niet bepalen.

Het jaar 2019 sluiten we af met het behalen van een mooie mijlpaal: gemiddeld energielabel B. Hiermee hebben we de doelstelling van de sector, om eind 2020 voor alle woningen een gemiddelde energie-index van 1,41 of lager te behalen, al een jaar eerder behaald. Dit is niet alleen een mooie tussenstap naar CO₂-neutraal in 2050. Het bevestigt dat onze grootschalige isolatiestrategie van afgelopen jaren heeft gewerkt.

In dit voorwoord staan we hier nog even bij stil, net als bij een aantal andere projecten of onderwerpen van afgelopen jaar. Het zijn voorbeelden van de koers die wij varen en de invulling van onze bestuurlijke agenda van afgelopen jaren.

Goed en betaalbaar wonen

We zijn onze isolatiestrategie tijdens grootonderhoudsprojecten in 2013 gestart. Vooral in die wijken waar veel van onze huurders wonen. Veel van deze woningen en woongebouwen hebben tijdens het groot onderhoud zowel van binnen als van buiten een complete metamorfose ondergaan. Naast dat de woningen comfortabeler, duurzamer en levensloopgeschikter zijn geworden, heeft de zichtbare en grootschalige aanpak ook bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls aan de buurt of wijk. Zoals in Dukenburg, Neerbosch-Oost, Hatert, Kolping en Wijchen-Noord.

In 2019 leverden we op deze manier in Nijmegen ruim 400 woningen op in De Voorstenkamp en Hofjesbuurt en zijn we gestart met de 130 appartementen aan de Heydeparkseweg en de 400 woningen in Valendries in Wijchen.

In totaal hebben we afgelopen 7 jaar zo'n 6.500 woningen van circa 25 jaar of ouder vernieuwd en verduurzaamd, met een totale investering van ruim € 300 miljoen.

In deze isolatiestrategie lag de focus op energie besparen. Daar waar kansen zich voordeden, hebben we gewerkt aan de opwekking van duurzame energie. Tot nu toe voerden we het groot



De raad van bestuur van Talis, Walter Hamers en Ronald Leushuis

onderhoud, inclusief verduurzaming, uit zonder huurverhoging voor de zittende huurders. Dit zorgt voor verlaging van de woonlasten, het energievoordeel is namelijk voor de huurders. Samen met de huurverlaging in 2015 en 2016 hebben we hiermee een belangrijke bijdrage geleverd aan de beheersing van de woonlasten van onze huurders afgelopen jaren.

Zichtbaar en aanwezig

De vernieuwing en verduurzaming van de Kolpingbuurt, die we in juni afrondden, is een goed voorbeeld hoe wij onze volkshuisvestelijke rol in de breedte afgelopen jaren hebben ingevuld. De KRO-NCRV heeft dit treffend in beeld gebracht in een zesdelige serie die eind 2019 is uitgezonden. Duidelijk is te zien welke impact een dergelijke vernieuwing heeft op de bewoners en hun leven, en de toegevoegde waarde van onze mensen in de wijk hierbij. De uitzendingen leverden hele mooie gesprekken en veel positieve reacties op, voornamelijk over de rol van onze collega's Bert en Elly. We realiseren ons hierdoor, dat wat wij gewoon ons werk vinden, bij de buitenwereld niet zo bekend is. Terwijl er al jaren zo'n dertig 'Bert-en-Elly's' in de wijken werken. Ook bij al die andere renovatieprojecten van afgelopen jaren waren medewerkers van team Leefbaarheid betrokken. En niet alleen tijdens projecten. Dagelijks zijn ze daar, in die wijk, die straat of die woning waar het nodig is. Om in gesprek te gaan en blijven met die individuele bewoner die (even) minder zelfredzaam is. Door te luisteren, mee te denken en ze op weg te helpen. En waar het nodig is andere professionals te betrekken.

Doen wat nodig is

We merken dat onze aanwezigheid in wijken steeds belangrijker wordt. Door de vergrijzing en de toename van mensen in de wijk met een zorg- of ondersteuningsvraag, wonen er meer mensen die minder zelfredzaam zijn. Dit vraagt om een nog nauwere samenwerking en afstemming met de andere professionals in de wijk. Deze samenwerking is er niet alleen bij leefbaarheid, ook op onze andere werkelden als vastgoed of wonen en zorg. Door de stijging van het aantal mensen met een zorgbehoefte in de wijk en de grote druk op de woningmarkt, zien we een toenemende behoefte aan nieuwe woonconcepten die hier snel en flexibel op kunnen inspelen. Afgelopen jaren hebben we meerdere projecten ontwikkeld die hierop inspelen, zoals de nieuwbouw samen met de drie woongemeenschappen in Nijmegen-Noord en de verschillende kleinschalige flexibele woonzorggebouwen in de wijk samen met een zorgorganisatie. Ook dit jaar hebben wij met bewoners en samenwerkingspartners enkele nieuwe concepten ontwikkeld. Een voorbeeld is Binder. Woonconcept Binder – in het voormalig Belastingkantoor in het centrum van Nijmegen – biedt tijdelijk betaalbare woonruimte aan mensen die snel woonruimte zoeken of een plek nodig hebben om tot rust te komen om weer verder te kunnen. Meer over Binder kunt u lezen in de inleiding.

Een ander nieuw woonidee, waarmee we dit jaar de Aedes Innovatiechallenge Award wonnen, is Social Airbnb. Een voorbeeld van begeleid op kamers wonen voor jongeren met een lichte zorgvraag, als een opstapje naar zelfstandig wonen. Social Airbnb draagt bij aan een ‘zachte landing’ in de wijk, een verbetering van de sociaal economische positie van onze huurders, en meer betaalbare woonruimte. Een geheel andere woonvorm, op initiatief van een toekomstige bewoner, is Mindset Wonen in Nijmegen-Noord. Hier zijn dit jaar de plannen concreet geworden voor een woongemeenschap voor mensen met een fysieke beperking, die de regie over hun leven en zorg in eigen hand willen houden.

Stabiliteit en continuïteit

Om mee te kunnen blijven bewegen met wat de buitenwereld van ons vraagt, blijven we investeren in onze mensen en organisatie. Zo namen we een fiscaal specialist in dienst vanwege de toenemende belastingdruk en zijn we een proef gestart met een nazorgconsulent die bij nieuwe huurders langsgaat. Ook zijn er in 2019 zeven mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt via een participatietraject bij ons aan de slag gegaan. De werkmethode RGS die we ontwikkeld en uitgerold hebben met vier aannemers, inmiddels co-makers, heeft dit jaar zijn inbedding gekregen in de hele organisatie.

En hoewel de buitenwereld meer dan dynamisch is, hebben we als organisatie een stevige basis en een heldere koers. Dat werd dit jaar wederom duidelijk. Ons management, dat jarenlang stabiel is geweest, kwam in beweging. Ondanks de wisselingen op managementniveau hebben we onze ambities gerealiseerd. En hoewel de lastendruk en de bouwkosten stijgen, blijft ook onze financiële continuïteit op orde.

Balanceren

We kijken terug op een mooi jaar. 2019 was een jaar waarin wij onze volkshuisvestelijke opgave in de volle breedte hebben kunnen laten zien. Toch zijn we niet onverdeeld positief als we vooruit kijken. Waar we enkele jaren geleden nog de huren konden verlagen, en we tot nu toe groot onderhoud en verduurzaming uitvoeren zonder huurverhoging, blijft de druk aan zowel de opgaven- als lastenkant toenemen. Alleen al aan verhuurderheffingen betaalden we dit jaar € 11,3 miljoen. Dit vraagt om meer scherpe keuzes en wijsheid om een goede balans te houden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Zichtbaar werd dit eind 2019 bij de ontwikkeling van de sloop/nieuwbouwplannen voor 220 woningen in de naoorlogse buurt Jerusalem. We gaan hier fors investeren in zeer energiezuinige woningen. De keuze voor volledig gasloos kunnen we niet maken zonder steun van de overheid.

Vooruit kijken

Door scherp aan de wind te zeilen, kunnen we onze ambities en plannen nog realiseren binnen de huidige strategische koers. En tegelijkertijd bereiden we ons voor op mogelijk andere keuzes voor de jaren die daar op volgen. In hoeverre de huidige coronacrisis invloed gaat hebben op onze ambities, weten we nu nog niet, maar dat het gevolgen gaat hebben is duidelijk. Maar met onze organisatie, waar mensen werken met bezieling, kennis en doorzettingsvermogen, hebben we er vertrouwen in dat we, samen met bewoners en samenwerkingspartners, de goede dingen kunnen blijven doen in 2020 en de jaren daarna.

Walter Hamers en Ronald Leushuis

Verslag

ondernemingsraad

2019 was een dynamisch jaar voor de ondernemingsraad (OR). Centraal in het overleg met het bestuur stonden onder andere de veranderingen in het management, de uitkomsten van de werkvermogensmonitor, ons advies over de splitsing voor de functie manager Advies & Ondersteuning en bestuurssecretaris, en de samenvoeging van de teams Verhuur & Verkoop en Welkom.

Samenstelling

De OR bestond geheel 2019 uit zeven personen in onderstaande samenstelling.

Marlies van Dijk – voorzitter
<i>Incassoconsulent in team Verhuur & Verkoop</i>
Lid van de OR sinds 2016
Leon Verbeek – vicevoorzitter
<i>Adviseur SAP in team Bedrijfsvoering</i>
Lid van de OR sinds 2018
Wendy Simon – secretaris
<i>Klantconsulent in team Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2018
Eric Wijnveen
<i>Technisch beheerder in team Vastgoed</i>
Lid van de OR sinds 2015
Tim van de Mortel
<i>Onderhoudsmedewerker in team Vastgoed</i>
Lid van de OR sinds 2017
Maria Meijaard
<i>Nieuwbouwconsulent in team Verhuur & Verkoop</i>
Lid van de OR sinds 2019
Pim Thoonen
<i>Adviseur duurzaamheid in team Advies & Ondersteuning</i>
Lid van de OR sinds 2019



De leden van de ondernemingsraad van Talis (2019). Staand van links naar rechts: Leon, Maria, Eric, Marlies en Wendy. Zittend, van links naar rechts: Pim en Tim.

Vergaderingen

De ondernemingsraad heeft zeven keer zelf vergaderd en zes 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 ook overlegd met de bedrijfsarts.

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR heeft in 2019 geadviseerd aan de rvb over twee adviesaanvragen:

- / de benoeming van René Wiersema tot lid rvc (positief advies);
- / de splitsing voor de functie manager A&O en bestuurssecretaris (positief advies);
- / samenvoeging team Welkom met Verhuur & Verkoop (afgezien van adviesrecht: gesprekken over deze organisatieaanpassing liepen al lang, samenvoeging is zorgvuldig met alle betrokkenen in de teams besproken en er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Het opstarten van een adviesprocedure was niet nodig).

De OR is gevraagd instemming te verlenen aan twee verzoeken. Er is instemming gegeven aan beide onderwerpen:

- / aanpassing procedure werving en selectie 'De juiste medewerker op de juiste plek';
- / vaststellen collectieve vrije dagen.

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

- / regeling bijzondere gebeurtenissen medewerkers Talis;
- / werkvermogensmonitor;
- / plan van aanpak risico inventarisatie & evaluatie, onderdeel welzijn (RI&E);
- / vervulling vacatures;
- / cao-onderhandelingen.

Verkiezingen

Eind 2019 was de voorzitter reglementair aftredend. Daardoor ontstond een vacature in de OR. Eind 2019 hebben zich twee nieuwe kandidaten gemeld en op 17 december 2019 hebben er verkiezingen plaatsgevonden. Uit deze verkiezingen is het nieuwe OR-lid gekomen: per 1 januari 2020 is de OR met de komst van Sermand Raoof weer voltallig. In 2020 kiezen we een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter. Met Wendy Simon als secretaris is het dagelijks bestuur dan weer compleet.

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 2019 gedaan. Zo is het investeringsstatuut geactualiseerd en zijn we bezig met het fiscaal statuut. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- en controlcyclus, training en gesprek. Dit zetten we in 2020 voort. Op onze website staat de integriteitscode Talis, het fraudeprotocol en de regeling melding misstand woningcorporaties.

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 Raad van Commissarissen Stichting Talis*. Deze documenten staan op onze website.

In 2019 zijn er geen personele wijzigingen binnen de rvb geweest.
Beide bestuurders hebben ook in 2019 ingezet op het versterken van deskundigheid.

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	
Totaal PE-punten 2019	16
/ Intervisie (M. Bellersen)	16

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 één nevenfunctie: / lid raad van toezicht Conexus	
Totaal PE-punten 2019	14
/ Ketensamenwerking (27 maart & 25 juni)	6
/ PWC bestuurdersbijeenkomst	3
/ PWC 24-uurs sessie (PWC)	5

In 2019 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstremming tussen bestuurders, Talis en haar stakeholders.

De beloning van de bestuurders is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT2). Daarbij heeft Talis, net als vorig jaar, de status van H-corporatie in de zin van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Hierop is het *Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT2* gebaseerd, waarbij dit beleid jaarlijks door de rvc wordt goedgekeurd. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

De rvb heeft het jaarverslag over 2019 ter vaststelling voorgelegd aan de rvc. De rvb heeft de stukken tijdens de vergadering van de rvc van 21 april 2020 besproken, waarbij kennis is genomen van de bevindingen in 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.

Visitatie

Begin 2020 verzorgt Raeflex de visitatie voor Talis over de periode 2015-2019. Raeflex heeft hiertoe de opdracht gekregen vanuit gemeenschappelijk opdrachtgeverschap van de rvc en de rvb. We hebben er gezamenlijk voor gekozen om naast de formele visitatie deel te nemen aan het experiment dat de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) is gestart om te verkennen hoe de toegevoegde waarde van visitaties kan worden vergroot. Het experiment richt zich op 'De kracht van het lokale woonnetwerk'. Ons experiment heeft in 2019 plaatsgevonden in de netwerken waarin Talis participeert voor twee Regieteams in Dukenburg en in Wijchen. Het gaat hier om het lokale sociale domein waarin multiprobleem-vraagstukken opgelost worden in een netwerksetting. De waarnemingen zijn opgenomen in een rapportage en worden meegenomen in de verdere visitatie die in het eerste kwartaal van 2020 start.

Bestuursverklaring

De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

1 Inleiding

Centraal in dit jaarverslag staat Binder. Woonconcept Binder staat symbool voor de actuele maatschappelijke ontwikkelingen en bijbehorende vraagstukken waar we als corporatie mee te maken hebben. Deze woonvorm is nieuw en nodig in Nijmegen. Er is een groep mensen voor wie woonruimte niet betaalbaar en beschikbaar is en die tijdelijk woonruimte zoeken of een plek zoeken van waaruit ze verder kunnen. Binder biedt die kans.

Binder is een project waar ons werk als sociaal huisvester in de breedte naar voren komt; waarin we samenwerken om vraagstukken op te lossen, een bestaand pand tijdelijk een andere bestemming krijgt, waarbij we woonruimte bieden aan die mensen die het écht nodig hebben, waar we maatwerk leveren in de begeleiding en tijdelijkheid en waar mensen – naar draagkracht – iets voor elkaar kunnen en moeten betekenen.

Samen wonen in Binder

Op een mooie plek, naast het Centraal Station in Nijmegen, staat Binder. Binder is een nieuw woonconcept in het voormalig belastingkantoor.

In dit gebouw, gehuurd door gemeente Nijmegen, verhuren we vanaf mei 2019 kamers aan mensen die door omstandigheden snel een betaalbare en tijdelijke woonruimte zoeken. Bijvoorbeeld door een scheiding of in verband met een tijdelijk arbeidscontract. Ook jongeren die betaalbare woonruimte zoeken, kunnen in aanmerking komen. Een deel van de kamers is voor mensen die (tijdelijk) zorg of woonbegeleiding nodig hebben. Zij komen binnen via Sterker sociaal werk en Sociaal Wijkteam Centrum.

Bewoners tijdens hun wekelijkse tosti-middag. Jasper Weerkamp, wijkadviseur Talis in Binder: 'Ik hoop dat het project voor veel mensen gaat werken als een springplank in hun woon-loopbaan. Dat ze door de tijdelijke bewoning in Binder meer bagage kunnen opdoen voor hun leven, tot rust kunnen komen en meer 'skills' kunnen ontwikkelen om straks weer toegerust verder te kunnen.'





Binder ligt midden in de stad, met prachtig uitzicht op de St. Stevenskerk, het Kronenburgerpark en de spoorbrug. Een bijzonder project waar onze volkshuisvestelijke rol een extra gezicht krijgt.

Verhuur

In Binder zijn 117 kamers, verdeeld over 9 verdiepingen. Bewoners delen de keukens en de sanitaire voorzieningen. Zij betalen ongeveer een huur van € 400,- per maand, inclusief servicekosten, gas, water en elektra. Niet iedereen kan hier terecht. De kamers worden verhuurd aan mensen die het écht nodig hebben. We stellen dan ook voorwaarden; er mogen geen studenten wonen, je moet de afgelopen tien jaar minimaal drie jaar in Nijmegen gewoond hebben en een inkomen hebben van maximaal € 38.035,-. Wonen in Binder is tijdelijk. We sluiten huurcontracten af van een half tot vijf jaar, afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden. Voor alle bewoners is deze woonvorm een springplank naar een zelfstandige woning.

Verbinding

De naam Binder staat voor een plek waar verbindingen ontstaan tussen mensen. Dit is een belangrijk uitgangspunt bij het wonen in dit gebouw. Iedereen die een kamer huurt, kan hier iets voor een ander betekenen. De bewoners verschillen in wat ze nodig hebben en kunnen bieden. Daar maken we bij de intake afspraken over. Wat vinden de mensen leuk om te doen, waar zijn ze goed in, waar ligt hun talent en passie, wat zouden ze aan andere bewoners willen aanbieden als dienst of als project om gezamenlijk vorm te geven? Deze gesprekken voeren we niet alleen bij de intake, ook tijdens het wonen ondersteunt onze beheerder de bewoners om prettig samen te kunnen wonen.



2 Verhuur & Verkoop

We zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor onze huurders. Dat doen we op verschillende manieren. We maken ons hard voor betaalbare huren door een gematigde huurverhoging door te voeren. Tegelijkertijd proberen we proactief huurachterstanden bij onze huurders te voorkomen. Daarnaast houden we onze sociale voorraad van woningen op peil. Ook hebben we woonruimte beschikbaar voor mensen met een zorgbehoefte en voor vergunninghouders. In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, verkopen we woningen aan andere doelgroepen. Zo hebben wij een gedifferentieerde opbouw met voldoende draagkracht. In 2019 was sprake van een hoge verkoop-snelheid van onze sociale huurwoningen (DAEB-woningen), waardoor we hebben besloten dit te temporeren. We willen immers de voorraad op peil houden.

2.1 Dienstverlening

Vanzelfsprekend hadden we in 2019 ook weer aandacht voor dienstverlening. Vanaf het vierde kwartaal is een collega aan de slag gegaan met het verder optimaliseren van het reparatie- en mutatieproces. Hierbij is vooral aandacht voor onze klantgerichtheid en dienstverlening na invoering van RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) met onze RGS-onderhoudsbedrijven. Cijfers in de Aedes Benchmark laten zien dat we op het prestatieveld huurdersoordeel op alle drie de onderdelen iets onder het landelijk gemiddelde scoren. Dat is te verklaren door aanloopproblemen bij de invoering van RGS.

Prestatieveld huurdersoordeel Aedes Benchmark 2019				
	Talis score 2017	Talis score 2018	Talis score 2019	Gemiddelde score sector
Nieuwe huurders	6,8	7,7	7,5	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,4	7,1	7,5	7,6
Vertrokken huurders	7,2	7,4	7,3	7,5

Proef nazorgconsulent

De inzet van de nazorgconsulent sinds 2018 (proef) werpt vruchten af. Ongeveer twee maanden na de sleuteloverdracht gaat de nazorgconsulent op bezoek bij nieuwe huurders. De nazorgconsulent geeft informatie over bijvoorbeeld het gebruik en onderhouden van de woning en de tuin of de galerij, het servicefonds, de installaties, de wijk en de leefbaarheid. Verder is er aandacht voor automatische incasso en bijzonderheden rondom de financiële situatie van de huurder. Onze



'Alles heeft een verhaal, een herinnering. Ik noem het ook wel mijn wereldse kluis. De wereld is aanwezig in mijn huis en vanuit mijn huis zie ik de hele wereld en het is tegelijkertijd een plek voor bezinning.'

ervaringen met deze nieuwe dienstverlening zijn positief. Vanaf het derde kwartaal van 2019 neemt KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) in het klanttevredenheidsonderzoek ook aanvullende vragen mee van nieuwe huurders over de nazorgconsulent. Uit de resultaten blijkt dat nieuwe huurders die een nazorggesprek hebben gehad het proces hoger waarderen (met een 7.8). Nieuwe huurders die geen gesprek hebben gehad, waarderen het proces lager (7.4).

2.2 Betaalbare huisvesting

Betaalbaarheid is een belangrijk thema. We richten ons op de EU-doelgroep met een inkomen tot maximaal € 38.035 (peildatum 2019). Binnen deze groep leggen we het accent op huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Naast de huurprijsverlagingen van enkele jaren geleden, hebben we in 2019 een gematigde huurverhoging doorgevoerd, conform de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersvereniging Accio. In 2019 zijn de huren van bijna alle sociale woningen (93%) met slechts 1,6% verhoogd (inflatievolgend). Een klein deel van onze huurders (7%) heeft een door de wet maximaal toegestane huurverhoging van 5,6% gekregen. Het gaat om huishoudens kleiner dan vier personen met een inkomen boven € 42.436 en onder de aow-leeftijd. We proberen hen door deze huurverhoging te bewegen door te stromen naar een andere (middeldure) huurwoning of koopwoning. Vanzelfsprekend praat Accio jaarlijks mee over ons huurbeleid.

Woonlasten beïnvloeden

Ons uitgangspunt is dat de *totale* woonlasten van een huurder niet stijgen of liever nog dalen. Dit is ook uitgangspunt in het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 waar alle corporaties zich vanaf 2020 aan houden. Maar, waar we enkele jaren geleden nog de huren konden verlagen, en we tot nu toe groot onderhoud en verduurzaming uitvoerden zonder huurverhoging, blijft de druk aan zowel de opgaven- als lastenkant toenemen. Hoe houden we een juiste balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit en welke keuzes gaan we hierin maken?



In 2018 hebben we ontwerpessies gehad met onze stakeholders over betaalbaarheid. Verschillende ideeën/voorstellen zijn vervolgens in 2019 onderwerp van gesprek geweest. Eén van de voorstellen betreft 'huurdelen', waarbij onze huurders in een (te) grote woning een kamer kunnen verhuren aan mensen die niet of moeilijk aan woonruimte kunnen komen. De huurders krijgen hierdoor wat extra inkomsten. Daarnaast kunnen ook eenzaamheid en woningnood hiermee worden bestreden. In 2020 beginnen we met een proef. Hierbij betrekken we het project 'Social Airbnb' (zie paragraaf 4.4).

Daarnaast proberen we bewoners te verleiden hun energiegedrag te veranderen zodat ze zelf hun woonlasten beïnvloeden. Dit doen we bijvoorbeeld met inzet van *Energiemaatjes* – een app die bewoners live laat zien hoeveel elektriciteit en gas zij verbruiken – in combinatie met energiecoaches. Ook besteedt de nazorgconsulent in het gesprek met nieuwe huurders hier aandacht aan.

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 Nijmegen. In Wijchen hebben we in februari met de gemeente het convenant vroegsignalering ondertekend.

Sinds maart 2019 werken we samen met de deurwaarder aan kostenbewuster incasseren (het sociaal minnelijke traject). Hierbij krijgt de huurder langer de gelegenheid om een regeling te treffen, maar wordt er ook gekeken of er misschien meer financiële hulp nodig is. Dit kan een gerechtelijke procedure en hoge kosten voorkomen. Een eerste evaluatie laat zien dat het aantal gerechtelijke procedures aanzienlijk is verminderd, namelijk met meer dan 56%. Ook werd in 2019 29% van de achterstand in de eerste maand betaald na uitbesteding (was 21%). In het eerste kwartaal na uitbesteding via het sociaal minnelijke traject werd 95% van de achterstand betaald (was 90%). Door de inzet van het sociaal minnelijke traject bij de deurwaarder wordt er meer en sneller geïncasseerd tegen minder kosten voor de huurder. In totaal bespaarden huurders inmiddels € 4.000 aan bijkomende incassokosten en ongeveer € 27.000 aan gerechtelijke kosten (procedure). De huurachterstand als zodanig is voor Talis ongeveer gelijk gebleven.

Verloop huurachterstanden				
	2016	2017	2018	2019
Huurachterstanden per 31 december	€ 693.050	€ 671.796	€ 714.718	€ 683.990

Vanaf 2016 zien we een stabilisatie van de bedragen huurachterstanden. We blijven scherp en denken na over mogelijkheden of en hoe we de achterstanden nog verder kunnen beïnvloeden.

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand

In 5 jaar tijd hebben we het totaal aantal ontruiming – vanwege huurachterstand – fors weten terug te dringen van 39 naar 9. Zowel in Nijmegen als in Wijchen zien we een sterke daling.

Nijmegen

In 2019 zijn er acht ontruiming geweest in Nijmegen vanwege huurachterstand. (Daarnaast zijn er drie ontruiming geweest op onderhuur, slecht huurderschap en overlast).

Ontruiming in Nijmegen					
	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal ontruiming vanwege huurachterstand	25	14	15	10	8

Wijchen

In Wijchen zijn er in 2019 elf ontruiming ingepland. Daarvan heeft één ontruiming daadwerkelijk plaatsgevonden, de rest is geannuleerd. Daar is een betalingsregeling getroffen, is alles betaald of zijn de sleutels ingeleverd.

Ontruiming in Wijchen					
	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal ontruiming vanwege huurachterstand	14	10	4	6	1

2.3 Verhuren, passend toewijzen en doorstromen

Normaal gesproken 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 groot onderhoud. Ook in 2019 hebben we meer verhuringen gehad.

Dit komt voornamelijk door de verhuur van de kamers in Binder en zoals gezegd het vrijkomen van wisselwoningen bij oplevering van groot onderhoud. De oplevering van nieuwbouw beperkt zich in 2019 slechts tot de oplevering van de Kolping.

Opzeggingen en verhuringen				
	2016	2017	2018	2019
Opzeggingen (exclusief voor verkoop gelabelde woningen)	936	963	969	980
Verhuringen	1091	1.079	973	1064



In april kregen de laatste bewoners van de vernieuwde Kolpingbuurt de sleutel van hun nieuwe woning. Daarmee waren alle 127 renovatiewoningen en 99 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Deze bewoners konden niet wachten tot hun woning klaar was en ze konden beginnen met klussen: 'We hebben twee jaar kunnen sparen voor een nieuwe keuken, die we de komende weken erin gaan zetten'.

Nieuwe verhuringen

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

	Loting	Urgentie	Vergunninghouders	Maatwerk
2019	15,00%	5,90%	4,30%	8,20%
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%

Onder maatwerk (8,2%) valt de bemiddeling aan bijzondere doelgroepen zoals de bemiddeling via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB, 4,6%), huisvesting project Weer Thuis van de Regionale Instelling voor Beschermend en Begeleid Wonen (RIBW, 1,2%) en overig maatwerk zoals geclusterde toewijzing aan de Iriszorg (2,4%). In de huisvestingsverordening is voor maatwerk 20% ruimte opgenomen. Tot nu toe hebben we deze ruimte niet volledig benut. Het komende jaar willen we deze ruimte wellicht benutten door middel van labelen voor specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld een label voor senioren bij complexen met goede woon-zorgvoorzieningen, en waar leefbaarheidsissues spelen als gevolg van verschillende leefstijlen.

Huurderving als gevolg van leegstand

Wanneer woningen beschikbaar komen doordat huurders vertrekken, willen we ze het liefst zo snel mogelijk weer verhuren. Helaas lukt dat niet altijd vanwege onder andere mutatieonderhoud aan de woning. De afgelopen jaren hebben we een stijging gezien van de huurderving tot € 1,9 miljoen in 2018. In 2019 is de huurderving iets afgenomen naar € 1,7 miljoen. We lopen hiermee in de pas met onze begroting. De stijgende trend van de huurderving liep parallel met de toename van het aantal

grootonderhoudsprojecten in de afgelopen jaren (waarbij we veel woningen inzetten als wissel- en modelwoningen). Meer dan een derde van de leegstand wordt veroorzaakt door groot onderhoud, naast leegstand als gevolg van verkoop en leegstand vanwege mutatieonderhoud.

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 inkomenssituatie. In 2019 hebben we 98% passend toegewezen. 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. Bij sommige complexen kan het zijn dat er leefbaarheidsissues spelen als gevolg van verschillende leefstijlen. In ons huurbeleid van 2019 hebben we aangegeven dat, wanneer nodig, we bij leefbaarheidsproblematiek gaan labelen op leeftijd (als proef). Verder willen we onderzoeken of we bij leefbaarheidsproblemen op complex-niveau kunnen sturen met huurprijsbeleid. Hierdoor willen we andere groepen laten instromen. Dit gaan we concretiseren in 2020.

Doorstromen naar middeldure huur

Als sociale huisvester ligt onze focus op de DAEB-activiteiten. We zien sinds het passend toewijzen in 2016 echter dat de middeninkomens steeds minder mogelijkheden hebben voor het vinden van een betaalbare woning in het middeldure huursegment. Dit segment is primair het domein van commerciële partijen. De stagnatie van aanbod in het middensegment heeft ook gevolgen voor een goede doorstroming op de woningmarkt. In 2019 hebben we met de gemeenten een eerste verkenning gedaan of en welke rol de corporaties kunnen spelen in het middensegment. Anticiperend hierop hebben we de verkoop van onze niet-DAEB-woningen in 2019 voorlopig stilgezet. Naast aandacht voor deze groep middeninkomens is het middeldure huursegment ook een instrument om meer differentiatie te realiseren in wijken waar veel sociale huurwoningen staan.

2.4 Perspectief op wonen en zorg

Passend wonen betekent ook dat huishoudens met een zorgvraag passend en betaalbaar in een sociale 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 wonen, wordt het belangrijker dat we deze woningen passend maken voor mensen met een (fysieke) beperking. Dat noemen we levensloopgeschikt. Alle nieuwbouw die we in 2019 hebben opgeleverd (Kolpingbuurt) is rollatorgeschikt. Bij groot onderhoud is het vaak lastiger om de woning helemaal levensloopgeschikt te maken. Daarom pakken we deze opgave pragmatisch op en leveren we maatwerk. Bij De Pas en De Waaij in Wijchen vervangen we de versleten galerij-ophoging, verbeteren we de entree en verbeteren we de elektrische bediening van deuren in het woongebouw. Dit project is in 2019 gestart en is in 2020 klaar. Ook is er op individueel niveau maatwerk mogelijk via het project ‘Bewust wonen’. Bijvoorbeeld het aanbrengen van beugels, een tweede trapleuning of een buitenlamp.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We zien dat vanuit zorginstellingen de vraag naar woningen stijgt, het liefst geclusterd. Zij willen hun cliënten extramuraal huisvesten. In 2019 hebben we cliënten van diverse instellingen (Onder de

Bomen, Iriszorg) gehuisvest. Hierbij staat het contract op naam van de bewoner en de betreffende zorginstelling is verantwoordelijk voor de begeleiding. Met Pluryn zijn we in gesprek over geclusterd toewijzen in Lindenholt. Naast de geclusterde woningtoewijzing hebben we ook via de WBB individuele toewijzingen gedaan (zie paragraaf 2.3, nieuwe verhuringen).

2.5 Verkoop

We verkopen huurwoningen, naast dat we ze verhuren. In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, is verkoop een goed instrument om meer differentiatie te realiseren. De verkoop van onze vrijesectorhuurwoningen komt voort uit onze principiële keuze om huisvester te willen zijn voor de sociale doelgroep. Wij verkopen ook huurwoningen om 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.

In 2019 hebben we ons verkoopbeleid heroverwogen. Dit vanwege de grote verkoopsnelheid van onze woningen. Er waren veel verkopen doordat er bij toeval meer woningen zijn vrijgekomen die een verkooplabel hebben en door een kortere verkooptijd. Omdat we het belangrijk vinden dat onze sociale voorraad huurwoningen zowel in Nijmegen als in Wijchen op peil blijft hebben we besloten om de verkoop van deze (DAEB-)woningen te temporiseren. Dit betekent het tijdelijk stoppen met de verkoop van sociale woningen, tenzij het de laatste woningen in een woonblok of woongebouw betreft.

Ook de verkoop van onze niet-DAEB-woningen hebben we opgeschort. We willen hier voldoende financiële slagkracht in hebben, zodat we eventueel kunnen instappen op de middeldure huur (zie paragraaf 2.3).

Ondanks deze verkoopstop is de verkoop van woningen hoger dan begroot. Dat komt doordat we al veel verkopen voor 2019 in de pijplijn hadden. We komen uit op 123 verkopen dit jaar (77 DAEB en 46 niet-DAEB), afgezet tegen een begroot aantal van 87 (59 DAEB, 28 niet-DAEB).

Verkopen in 2019	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Sociale huurwoningen regulier verkocht (DAEB)	17	60	77
Vrije sector huurwoningen regulier verkocht (Niet-DAEB)	3	43	46
Totaal verkocht	20	103	123
Totaal begroot	17	70	87

3 Vastgoed

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

3.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders

Wij willen zo veel mogelijk voldoen aan de woonbehoeften van onze huurders. Huurdersparticipatie is daarom van groot belang. Zo kunnen bewoners bij herstructurering en groot onderhoud meepraten in (bewoners)projectgroepen.

Nieuw is dat we sinds het begin van 2019 douche-, keuken- en toiletrenovaties (DKT-renovaties) vraaggestuurd uitvoeren. Een huurder kan een verzoek tot renovatie indienen. We voeren de renovatie uit als de betreffende douche, keuken en/of toilet voldoet aan bepaalde kwaliteits- of leeftijdsnormen. In 2019 zijn er 438 bestelopdrachten aangemaakt voor doucherenovaties, 340 voor keukenrenovaties en 349 voor toiletrenovaties. Door de RGS-onderhoudsbedrijven is 43% van deze opdrachten in uitvoering genomen en gereed gemeld; de overige 57% ronden we in 2020 af.



3.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed

In 2019 hebben we ons duurzaamheidsbeleidsplan *Hoe werken we slim aan duurzaamheid?* geactualiseerd. Onze aandacht ging tot nu toe met name uit naar energiemaatregelen op vastgoedniveau. Maar duurzaamheid is méér dan alleen aandacht voor energiezuinige woningen. De manier waarop wij (ver)bouwen, werken en leven heeft impact. Thema's zoals circulariteit ('afval is grondstof'), klimaatadaptatie ('voorbereid zijn op wateroverlast, hitte en droogte'), bewustwording en gedragsverandering én de eigen organisatie ('zelf het goede voorbeeld geven!') worden steeds belangrijker en hebben onze aandacht. Het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders staat daarbij voorop.

De ontwikkeling van onze energielabels

De corporatiesector heeft de afspraak gemaakt om voor 2021 gemiddeld energielabel B (index 1,4) te halen. Dat hebben wij dit jaar al bereikt. Door de oplevering van renovaties, nieuwbouw en overig onderhoud hebben wij ons woningbestand al in 2019 op een gemiddeld label van 1,4 weten te krijgen. Bij onderhoud hebben we de afgelopen jaren consequent naar energielabel C gestreefd, en bij renovaties hebben we de lat hoger gelegd naar een B- of A-label. Het resultaat mag er zijn. Doordat al deze werkzaamheden zonder huurverhogingen voor de zittende huurder zijn uitgevoerd, draagt dit bij aan de betaalbaarheid van onze woningen. In de komende jaren zal het gemiddelde energielabel nog verder verbeteren. Dit door de geplande renovaties en onderhoudswerkzaamheden. Dit is een opmaat naar onze doelstelling om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Deze doelstelling is opgenomen in de gemeentelijke meerjaren-prestatieafspraken 2019-2023.

Verdeling energielabels eind 2019									
A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
0%	1%	3%	29%	21%	33%	6%	4%	2%	1%

Eind 2019 komen onze woningen gemiddeld op label B. Maar we streven ook naar minimaal een C-label. Eind 2019 heeft 13% van onze woningen nog geen C-label (of beter) bereikt.

Energietransitie en wijkaanpak

Zoals opgeschreven in de gemeentelijke warmtevisie zijn de gesprekken met bewoners en andere stakeholders over de warmtetransitie in een aantal wijken van start gegaan. Wij doen mee in de wijken Zwanenveld en Bottendaal, zoals we dat ook in de gemeentelijke prestatieafspraken met elkaar hebben vastgelegd. In beide wijken zijn er bewonersavonden georganiseerd en zijn de mogelijkheden onderzocht.

Voor de wijk Zwanenveld is subsidie toegekend voor het gasloos maken van circa 1.000 woningen. Hiervan zijn er 450 van ons. In 2019 is door een gezamenlijke werkgroep een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om deze woningen aan te sluiten op het warmtenet met de ARN als bron. Voor de wijk Bottendaal zijn nog geen concrete plannen, maar worden de lokale mogelijkheden onderzocht met bewoners en andere vastgoedeigenaren. Ook hier is een werkgroep samengesteld waarin wij participeren. Het doel van de werkgroep (onder de regie van de gemeente) is een wijk-warmteplan opleveren dat richting moet geven aan de energietransitie in deze wijk.

Circulariteit

We hebben op kleine schaal ervaring opgedaan met circulair bouwen en verbouwen. Die ervaring kunnen we gebruiken bij toekomstige projecten. Zo hebben we bij het grootonderhoudsproject De Voorstenkamp bestaande materialen, zoals kranen, keukens en bouwmaterialen, opnieuw gebruikt. Ook hebben we bewuste keuzes gemaakt als het gaat om toepassing van nieuwe materialen, zoals bijvoorbeeld dakisolatie en dakramen. In het nieuwbouwproject Zuiderveld hebben we samen met de woongroep Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland (CVEG) onderzocht wat de mogelijkheden van circulariteit zijn. Zo gaan we houten gevelbekleding toepassen (in plaats van gemetseld), gebruiken we 'afgekeurde' stenen in plaats van nieuwe en isoleren we de daken met Metisse (gemaakt van oude spijkerbroeken).

Klimaatadaptatie

We hebben samen met dertig andere partijen de Regionale Klimaatadaptatiestrategie (RAS) ondertekend. Daarmee hebben we uitgesproken werk te maken van klimaatadaptatie, een vraagstuk dat niet compleet nieuw voor ons is. Zo heeft in de Kolpingbuurt het nieuwe appartementengebouw een groene gevel gekregen. Ook hebben de uitbouwkeukens van elf woningen een groen dak gekregen. En zijn alle dakgoten van woningen van het riool afgekoppeld, waardoor het riool niet overbelast raakt.

Een groene gevel aan het nieuwe appartementengebouw in de Kolpingbuurt. In het moderne systeem groeien verschillende planten; er is het hele jaar groen aan deze gevel.



Bewustwording huurders

We vinden het belangrijk dat onze huurders bewust met energie omgaan, zodat ze niet meer betalen dan nodig. Sinds 2018 hebben we, met de gemeente Wijchen en Accio, de energie-app *Huisbaasjes* uitgedeeld aan huurders. We hebben dat voortgezet in 2019. De app laat live zien hoeveel elektriciteit en gas huurders verbruiken en hoe ze energie kunnen besparen. De resultaten zijn positief. Deelnemers besparen 17% op hun gas en 21% op hun elektriciteit. Ook geven we in ons bewonersblad *Talis Thuis* regelmatig tips over energiebesparing en het vergroenen van je omgeving. Daarnaast zet Accio zich steeds meer in op energiebesparing en gedragsverandering bij huurders. Wij ondersteunen hen daarbij.

3.3 Zorgen voor veilige woningen

Brandveiligheid

Brandveiligheid is een belangrijk thema waar we verantwoordelijk voor zijn. We hebben in 2019 verdere stappen gezet bij inspecties van woongebouwen. Er is meer bewustwording gecreëerd bij alle afdelingen. Brandveiligheid binnen de organisatie is geauditeerd, waarbij aandachts- en leerpunten zijn opgehaald.

Om te blijven voldoen aan de Woningwet en om meer grip te krijgen op de staat van onderhoud, hebben we in 2019 in totaal 61 complexen geïnspecteerd op brandveiligheid. We hebben de gebouwen nagelopen op vluchtwegen, brandcompartimentering, materialisatie, inrichting en gebruik. Eventuele gebreken worden vervolgens op een natuurlijk onderhoudsmoment hersteld. De maatregelen worden opgenomen in de onderhoudsbegroting. Situaties waar direct actie nodig is worden uiteraard met prioriteit aangepakt.

Gevelconstructies bij hoogbouwcomplexen

De gemeente Nijmegen heeft alle gebouweigenaren gevraagd om alle niet-steenachtige gevelconstructies te toetsen op de voorschriften. In totaal hebben we 27 gebouwen getoetst op werkelijke gevelopbouw, certificering, brandoverslag en aangevraagde omgevingsvergunning. Hierbij troffen we één pand aan met een verhoogd risico. Deze is op dit moment in behandeling in de proeftuin brandveiligheid. Daarnaast hebben we – in samenwerking met de Nijmeegse corporaties en adviesbureau CrisisLab – een denkkader voor de beoordeling van gevelconstructies uitgewerkt. Dit is een risicogerichte benadering in plaats van een regelgerichte toepassing, waarmee we de doelstelling vanuit de wetgeving behalen. Minister Ollongren heeft de gemeentes aangeschreven om de risico's van brandbare gevelconstructies in hoogbouwcomplexen in kaart te brengen. Hiervoor is door het ministerie van Binnenlandse Zaken een risicotool rondgestuurd. De Omgevingsdienst Regio Nijmegen heeft ons in juli 2019 gevraagd om deze risicotool in te vullen voor in totaal zeven hoogbouwcomplexen. Bij deze complexen zijn geen verhoogde risico's in brandveiligheid aangetroffen.

Proeftuin proportionele brandveiligheid

We willen bij de uitvoering van groot onderhoud en renovatie de brandveiligheid anders op orde gaan brengen. We hebben de gemeente Nijmegen voorgesteld om dit samen in een proeftuin te onderzoeken. Het doel hiervan is een hogere brandveiligheid te bereiken dan de wettelijke voorschriften, of het wettelijke niveau tegen lagere kosten te bereiken. Samen hebben we vijf

complexen gekozen, waarvoor wij – met externe deskundigen – integrale brandveiligheidsplannen gaan maken. De gemeente zal slechts toetsen of de afgesproken procedures zijn gevolgd. In 2019 is begonnen met het eerste integrale brandveiligheidsplan.

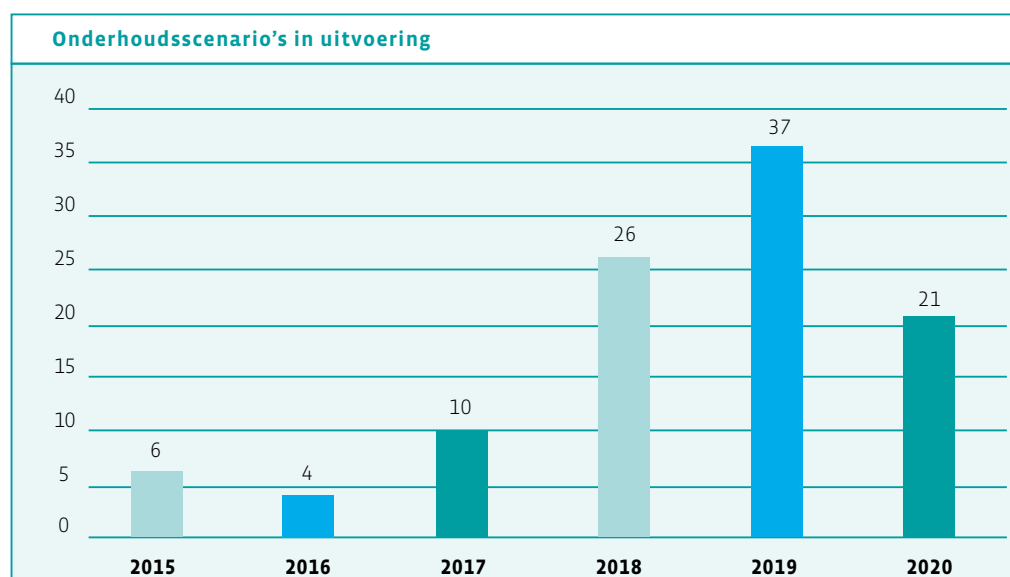
Asbest

Wij voeren al enige tijd de slogan *Normaal doen over asbest* (veilig). Voortbordurend hierop hebben wij in 2019 diverse projecten uitgevoerd. Bij sommige projecten saneren wij op een andere manier het asbest. Dat zijn projecten waarin we ons onderscheiden en waarop we trots mogen zijn. Het gaat om saneringen die minder impact op de huurder hebben en toch binnen de geldende regelgeving vallen. Daarnaast hebben we, na een zorgvuldige selectieprocedure, ervoor gekozen om met vaste asbestpartijen verder te gaan. Het gaat om drie inventarisatiebureaus, drie saneerders en een laboratorium.

3.4 Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven

Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) heeft zich de afgelopen jaren stevig ontwikkeld. Deze werkwijze is als pilot in 2014 begonnen met planmatig onderhoud. Sinds 2017 zijn er voorbereidende acties ingezet om ook het dagelijks en mutatie-onderhoud (DMO) in RGS uit te voeren. Vanaf begin 2019 voeren vaste onderhoudsbedrijven – onze RGS-partners – in vaste gebieden het volledige instandhoudingsonderhoud uit voor complexen die in RGS staan.

In 2014 zijn we met onze RGS-partners gestart om onderhoudsscenario's te ontwikkelen. Inmiddels zijn er door onze partners, na goedkeuring van de scenario's door Talis, 104 complexen in uitvoering genomen. Voor de overige 100 complexen zullen de komende jaren onderhoudsscenario's worden geschreven. Daartoe behoren ook 16 complexen waar in 2014-2016 groot onderhoud is uitgevoerd of die nieuwbouw zijn.



Bij zeven complexen zullen we in 2021 de bestaande onderhoudsscenario's samen met de RGS-partner evalueren en het scenario waar nodig aanpassen. Het betreft scenario's die in 2014 en 2015 zijn opgesteld.

Vastgoedbusinessmodel

Voor RGS zien wij als ‘stip op de horizon’ het vastgoedbusinessmodel van Vastgoedmanager. In essentie betekent dit dat we ervoor kiezen veel operationele vastgoedtaken uit te besteden aan onderhoudsbedrijven en de focus te leggen op portefeuille- en complexmanagement. In de periode april – juni 2019 heeft een externe audit plaats gevonden om vast te stellen waar we staan ten opzichte van het model. De audit geeft een genuanceerd beeld. Er is al veel bereikt, maar er zijn ook nog belangrijke stappen te zetten, zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau. Belangrijke aandachtsgebieden voor (door)ontwikkeling en verbetering zijn onder andere het onderhoudsbeleid, het klantbeleid, de organisatie- en overlegstructuur, de meerjaren- onderhoudsbegroting en de meerjareninvesteringsplanning. Op basis van de auditresultaten is een plan van aanpak opgesteld dat erop is gericht om in 2021 daadwerkelijk te functioneren als Vastgoedmanager.

Eén onderdeel van het plan van aanpak is inmiddels al gerealiseerd: aanpassing van de overlegstructuur van Talis met de RGS-onderhoudsbedrijven. Nieuw daarin is de ontwikkelgroep. Deze heeft tot taak om voorstellen te doen om RGS zo snel en effectief mogelijk te optimaliseren.

Aedes Benchmark

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark ‘Onderhoud & Verbetering’ bestaat uit drie onderdelen: instandhoudingskosten, technische woonkwaliteit en ervaren woonkwaliteit. In de benchmark 2019 is Talis op het totale prestatieveld uitgekomen op een B-score. Opvallend is de score op de instandhoudingskosten. Deze index geeft aan dat Talis 47% meer aan instandhouding van haar bezit heeft uitgegeven dan gemiddeld is voor een corporatie met vergelijkbaar bezit. Dat wordt vooral veroorzaakt door de deelscore op investering in woningverbetering en in mindere mate door de deelscore op mutatieonderhoud. Op de andere deelscores van deze index – reparatieonderhoud en planmatig onderhoud – scoort Talis juist lager dan gemiddeld voor een corporatie met vergelijkbaar bezit.

3.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud

Vanaf 1 maart 2019 zijn er twee nieuwe partijen betrokken bij het mutatieonderhoud: Talen en Ariëns. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de vaste prijsafspraken: die van 2018 blijven van toepassing op de mutaties in 2019.

Met de ketenaannemers hebben we per 1 maart 2019 afspraken gemaakt over eenheidsprijzen voor vraaggestuurde DKT-renovaties. Die prijzen gelden ook voor renovatie bij mutatie. De afspraken golden tot het eind van 2019.

Een aandachtspunt blijft het tijdig acteren van onze partners bij mutaties en renovaties. Ook hierover voeren we het gesprek met onze partners.

3.6 (Groot) onderhoud

In 2019 hebben we met een aantal grootonderhoudsprojecten verder gewerkt aan de verbetering en verduurzaming van ons woningbezit. De projecten zijn over het algemeen minder groot dan in voorgaande jaren. De grote complexen hebben we nagenoeg allemaal verbeterd. De beperktere schaalgrootte betekent overigens niet dat de projecten minder gecompliceerd zijn. Onderdeel van de werkzaamheden is vaak verduurzaming, verbetering van de veiligheid (asbest en brand), verbetering van de toegankelijkheid en verbetering van de esthetische uitstraling. Hieronder staat een toelichting op een aantal projecten.



(Groot)onderhoudsprojecten in 2019 in Nijmegen en Wijchen.

Appartementen Jerusalem

In 2019 zijn alle 81 huurappartementen in Jerusalem voorzien van nieuwe kozijnen, nieuwe voordeuren en daar waar nodig van een nieuwe douche, toilet of keuken. De verenigingen van eigenaren (VvE) van alle acht gebouwen hebben opdracht gegeven voor het buitenschilderwerk en dakherstel.

Kanunnik Mijlinckstraat, Jadestraat, Knollenpad

De energetische verbetering van deze drie complexen hebben we als één project opgepakt. De belangrijkste zaken daarbij waren het verbeteren van de isolatiewaarde en het vernieuwen van installaties. Gelijktijdig met de energetische verbetering hebben we ook andere zaken aangepakt. Dit was veel efficiënter. De aanpak heeft ertoe geleid dat de appartementen nu energielabel A hebben, dat de architectuur (met name van de Jadestraat en Knollenpad) is verbeterd en dat de toegankelijkheid (met name in de Jadestraat) is verbeterd.

Damianusstraat/ Antonellusstraat

In het eerste kwartaal van 2018 zijn veertien woningen energetisch aangepakt van label F/G naar A+++. We hebben hier de unieke kans benut om naar een zeer hoog label te gaan. De schil is geïsoleerd en er zijn per woning negen zonnepanelen, een zonneboiler en een warmtepomp aangebracht. Ook is er asbest gesaneerd en zijn de douche, keuken en toilet aangepakt. In het voorjaar van 2019 hebben we na het ontvangen van ontheffing flora en fauna de spouwmuren kunnen isoleren. Daarmee was het project afgerond.

Ratio (eengezinswoningen Wijchen Noord)

Bij dit project zijn de daken vervangen, schoorstenen gerenoveerd, gevels en vloeren geïsoleerd, is het voegwerk hersteld en is het schilderwerk uitgevoerd (van label C/D naar B). In de planning stond ook het vervangen van douche, keuken en toilet, maar dit wordt uiteindelijk niet planmatig uitgevoerd. De werkzaamheden zouden tot veel overlast leiden. Animo bij de bewoners was daardoor minimaal. Douches, keukens en toiletten worden hier nu vraaggestuurd vervangen.

Projecten die in 2020 doorlopen

Oud Brakkenstein

In 2018 zijn de werkzaamheden aan de gevel en het dak uitgevoerd. Dit jaar is het RGS-onderhoudsbedrijf gestart met de DKT-renovaties. Bewoners doen al dan niet vrijwillig mee. Omwille van de kwaliteit en de rust in de wijk is ervoor gekozen om met één bouwstroom te gaan werken. Dit betekent dat de uitvoering niet eind dit jaar gereed is, maar doorloopt tot half 2020.

Voorstenkamp

In 2019 zijn de werkzaamheden gestart aan de vijf flats in de Voorstenkamp (125 appartementen). We besteden in dit project extra aandacht aan circulair (ver)bouwen. De bewoners zijn daarbij betrokken. Het RGS-onderhoudsbedrijf is in maart gestart met de uitvoering. Begin 2020 wordt het project opgeleverd. Aanvullend op de oorspronkelijke werkzaamheden is besloten om 400 zonnepanelen te plaatsen. Er is heffingsvermindering aangevraagd op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV).

Het begin van het groot onderhoud in de Voorstenkamp. De woningen krijgen een frisse uitstraling en er is veel aandacht voor duurzaamheid van de woningen. De woningen krijgen een beter energielabel en we benutten kansen voor circulariteit.



Oud Wijchen

Bij deze woningen voeren we de technisch noodzakelijke werkzaamheden uit. Daarmee komen we uit op energielabel B. De ambitie van de gemeente in het centrum van Wijchen is groot op energie-neutraliteit en circulariteit. Talis zal te zijner tijd de afweging maken of aansluiten bij een gasloze warmteoplossing van dit gebied een optie is. De werkzaamheden zijn gestart met 108 woningen (complex 154 en 155). Een deel van het werk wordt begin 2020 afgerond.

Hofjesbuurt

In april 2018 zijn we gestart met de uitvoering van het grootonderhoudsproject in de Hofjesbuurt (192 etagewoningen en 87 eengezinswoningen). Begin oktober 2019 hebben we samen met de bewoners en de gemeente de oplevering gevierd. Alle woningen zijn nu comfortabeler en duurzamer (label A+). Daarnaast is de uitstraling verbeterd en zijn de douche, keuken en toilet vernieuwd. Als laatste wordt in het voorjaar van 2020 het groen (tuinplan) samen met de gemeente aangepakt.



In april organiseerden we buurtwandelingen door de bloeiende Hofjesbuurt. Het waren informele wandelingen waarbij de architect, de aannemer en onze collega's van het projectteam vertelden over de ingrijpende verandering.

Heidepark

Eind mei is het RGS-onderhoudsbedrijf gestart met de werkzaamheden aan de 130 appartementen aan de Heideparkseweg. We hebben twee maanden vertraging opgelopen. Dit komt door een andere werkwijze dan oorspronkelijk bedacht, en aanvullende werkzaamheden om het gebouw asbestveilig te maken. Het totale project wordt niet eind dit jaar, maar in maart 2020 opgeleverd. Aansluitend pakken we in samenwerking met de SSH& de tuin op.



65 appartementen De Pas en De Waaij in Wijchen krijgen groot onderhoud. De voorafgaande opruimdag was een succes! Bewoners hebben hun overtollig huisraad gratis weg kunnen doen. Groot voordeel daarbij is dat ze elkaar op een makkelijke manier kunnen ontmoeten.

De Pas en De Waaij

Als sluitstuk van de vernieuwing van het woonservicegebied wonen en zorg in Wijchen Noord (Klapstraat en omgeving), zijn we in 2019 begonnen aan het groot onderhoud van de twee woongebouwen die naast de recent opgeleverde nieuwbouw staan: De Pas en De Waaij. Deze gebouwen krijgen een uiterlijke metamorfose, zodanig dat de architectuur veel meer aansluit bij de nieuwbouw. Tegelijk worden technische verbeteringen uitgevoerd, waaronder de vervanging van de platen waarmee de galerijvloeren zijn verhoogd. De werkzaamheden zijn in oktober gestart en zullen tot in juni 2020 doorlopen.

Mariaalaan/Bosduifstraat

Door drukte bij het RGS-onderhoudsbedrijf en de samenhang met andere projecten is de uitvoering van dit project doorgeschoven naar 2020. Samen met RGS-onderhoudsbedrijf zijn de scenario's uitgewerkt. Omdat de gevelstenen veel vocht doorlaten is het isoleren in de bestaande spouw niet mogelijk. We kiezen nu voor een soberdere aanpak waarmee we naar gemiddeld label B gaan en niet, zoals aanvankelijk, naar A of A+.

Slotemaker de Bruineweg

Het project aan de Slotemaker de Bruineweg (98 woningen) schuiven we door naar 2021. Het RGS-onderhoudsbedrijf voor dit gebied heeft meerdere projecten en onderhoudswerkzaamheden voor Talis in zijn portefeuille. In overleg hebben we bepaald wat een zo goed mogelijke verdeling van het werk is.

3.7 Nieuwbouw

In 2019 hebben we 57 nieuwe woningen in de Kolpingbuurt opgeleverd. Begroot was dat we er 83 zouden opleveren. Het verschil komt doordat we eind 2018 meer woningen in de Kolpingbuurt konden opleveren dan gedacht (de bouw ging sneller). We hebben dus in totaal niet minder woningen gebouwd.

Met de oplevering de 57 nieuwbouwwoningen en de oplevering van de werkzaamheden aan het openbaar gebied, kwam er in 2019 een eind aan de herstructurering van de Kolpingbuurt. In september hebben we dat samen met de bewoners, de gemeente en alle partijen die aan het project hebben gewerkt, gevierd. Onder andere de burgemeester sprak mooie woorden. Dat het project intensief was voor ons én de bewoners komt mooi in beeld in de zesdelige televisieserie *De Kolping: een volkswijk in renovatie*, die eind dit jaar op NPO1 is uitgezonden.

Net als in 2018 hebben we in 2019 weinig nieuwbouw gerealiseerd. Veel minder dan onze ambitie. We verkeren qua nieuwbouwproductie in een dip. Tot en met 2017 hadden we ieder jaar enkele projecten en leverden we honderd tot tweehonderd woningen op. De dip is voornamelijk het gevolg van de crisis op de woningmarkt. Die is inmiddels al weer enkele jaren geleden, maar heeft voor vertraging gezorgd in het bouwrijp maken van nieuwe gebieden in de Waalsprong.

Inmiddels wordt in de Waalsprong volop gewerkt aan het bouwrijp maken en dat zal in 2020 leiden tot de start van veel bouwprojecten. Mits een nieuwe crisis (stikstof) geen roet in het eten gooit. Wij verwachten in 2020 te kunnen starten met de bouw van 20 woningen in Stelt-Zuid, 124 appartementen in Woenderskamp, 46 woningen en appartementen in Zuiderveld en 50 appartementen in het Hart van de Waalsprong (het winkelcentrum in Hof van Holland). Begin 2021 komt daar nog het nieuwe woon-zorgcomplex (91 appartementen) direct naast het winkelcentrum bij.



De Stelt-Zuid is een prachtige locatie aan de Waal. Waarschijnlijk begin 2020 start we met de bouw van twintig sociale huurwoningen. Er komen bijzonder ingedeelde rug aan rug-eengezinswoningen. We maken twee bouwblokken van tien, waarbij de architectuur doet denken aan een schuur. Dit past mooi bij het woonconcept hier: wonen in de boomgaard. Het hele gebied wordt ingericht met fruit- en bloesembomen die worden beheerd door bewoners.

In het Waalfront hebben we in 2019, samen met BPD en Portaal, verder gewerkt aan de ontwikkeling van 323 appartementen (waarvan 77 voor Talis) aan de haven. We hebben met elkaar inmiddels een voorlopig ontwerp gemaakt, dat in grote lijnen goedkeuring heeft van het Ruimtelijke Kwaliteit Team. In oktober is een intentieovereenkomst gesloten met de beoogde bouwers van dit project: Klok en Trebbe.



Een grote opkomst van omwonenden van verpleeghuis La Verna. We vertelden ook hen graag over de plannen voor sloop en nieuwbouw van 90 appartementen.

In Alverna hebben we in 2019 belangrijke stappen gezet op weg naar de nieuwbouw van 90 appartementen voor cliënten van LuciVer en Driestroom. We hebben overeenstemming over de sloop van het bestaande verzorgingshuis La Verna en nieuwbouw op die plek en ernaast. Zowel bij de gemeente als bij de inwoners van Alverna is er breed draagvlak voor dit plan. De voorbereidingen zijn inmiddels in volle gang en zijn erop gericht aan het eind van 2020 te starten met de bouw. Aannemer Hendriks uit Oss is de beoogde bouwer.

In de gemeente Wijchen zijn we daarnaast betrokken bij diverse haalbaarheidsonderzoeken die mogelijk in 2020 gaan leiden tot besluitvorming en vanaf 2021 tot realisatie.

Gerealiseerde nieuwbouw				
	2016	2017	2018	2019
Aantal opgeleverde woningen	295	178	84	57

Nieuwbouw in een dynamische context

We bereiden op dit moment diverse nieuwbouwprojecten voor. Dat doen we in een zeer dynamische context. De bouw heeft in 2019 te kampen gehad met twee grote tegenvallers. In de eerste plaats het vonnis van de Raad van State in juni met betrekking tot het stikstofbeleid van de rijksoverheid. Vanwege dit vonnis worden bouwprojecten sindsdien getoetst aan strenge eisen ten aanzien van de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. De Waalsprong ligt op zeer korte afstand tot een Natura2000-gebied (Waal en haar uiterwaarden) en heeft er dus veel mee te kampen. Een tweede tegenvaller kwam in augustus toen het kabinet een nieuwe, zeer strenge norm met betrekking tot PFAS introduceerde. PFAS is een verontreiniging die vrijwel overal in de Nederlandse grond aanwezig is. Met deze nieuwe norm kwamen er veel beperkingen op het verplaatsen van grond, een activiteit die bij het bouwrijp maken uiteraard cruciaal is.

In de loop van 2019 zijn door de rijksoverheid maatregelen getroffen die de bouw uit deze nieuwe crisis moeten helpen. Vooralsnog lijkt het PFAS-risico voor de projecten van Talis afgewend. Het risico van stikstof verschilt van project tot project en is deels te mitigeren (door maatregelen voor bouwverkeer, bouwkransen enzovoorts). Voor al onze projecten is de stikstofdepositie doorerekend en zijn maatregelen getroffen. Het ziet er naar uit dat het risico voor Talis beperkt is. Er is vanwege dit stikstofbeleid nog geen vertraging opgetreden in onze projecten.

In 2019 is met de gemeente Nijmegen overeenstemming bereikt over nieuwe grondprijzen voor sociale woningbouw. We zijn het eens geworden dat moet worden gedifferentieerd naar woningtype, woninggrootte, perceelgrootte en huurprijs. Kleinere woningen hebben een aanmerkelijke lagere grondprijs dan voorheen. Dit sluit aan bij ons strategisch vastgoedbeleid, waarin wij inzetten op een transitie van ruimere naar kleinere woningen.

Wonen en zorg

Met ZZG zorggroep hebben we in 2019 twee intentieovereenkomsten (één voor Nijmegen en één voor Wijchen) getekend om verschillende nieuwbouw woon-zorgcomplexen samen te realiseren. Dit betreft voornamelijk een vervangingsvraag voor bestaande wooncomplexen van ZZG. Met hen onderzoeken we in hoeverre we samen het zogenaamde 'vitale woongebouwen-concept' kunnen ontwikkelen. Dit betekent gebouwen waar zowel door ouderen zonder zorg gewoond wordt als ouderen in een beschutte (zelfstandig wonen met lichte zorg) of beschermde (24-uurszorg) setting. Hierbij is de ambitie een levendige sociale uitwisseling, zowel tussen de verschillende doelgroepen als met de buitenwereld. Het gebouw kenmerkt zich door de mogelijkheid van ontmoeten in een ontmoetingsruimte en tuin, overdekte gangen en een open uitnodigende uitstraling naar buiten toe. Het eerste vitale woongebouw zal waarschijnlijk begin 2022 opgeleverd worden in de Waalsprong. Naast zelfstandig wonende ouderen en cliënten van ZZG komt in dit gebouw ook een woongroep voor ernstig gehandicapte kinderen. Het betreft een ouderinitiatief. Talis ziet de laatste jaren meer van dergelijke initiatieven vanuit familieleden of toekomstige bewoners ontstaan. Noemenswaardig is het ouderinitiatief Woondroom Wijchen, een kleinschalige woonvorm voor gehandicapte kinderen. We onderzoeken of we iets voor hen kunnen betekenen qua woongebouw. Voor Mindset Wonen (woongemeenschap voor gehandicapte jongvolwassenen die zelf de zorg inkopen) gaan we woningen realiseren in de Waalsprong. Ook zijn we in 2019 bezig geweest om het concept voor een woongroep voor mensen met dementie en hun familie verder te brengen. Dit concept komt voort uit de vernieuwingsagenda van Aedes. Het idee is dat de familie en andere mantelzorgers een grote rol spelen in het welzijn van de bewoners. In Duitsland zijn er al meerdere van dergelijke woongroepen.



*Wat is er precies nodig voor mensen die rolstoelgebonden zijn?
Nathalie Verstegen – initiatiefneemster van woongemeenschap
Mindset Wonen – liet het zien op de vloer. De woningplattegronden
zijn getest in de Honig-fabriek.*

3.8 Kostendruk op vastgoedrealisatie en -onderhoud blijft hoog

In de jaren van de bouwcrisis realiseerde Talis grote nieuwbouwprojecten en werd groot onderhoud versneld uitgevoerd om maximaal te profiteren van de tijdsgeest. Sindsdien worden we geconfronteerd met forse bouwkostenstijgingen, met in de afgelopen twee jaren gemiddelde kostenstijgingen van 8% per jaar.

Eind 2018 werd opnieuw eenzelfde forse kostenstijging verwacht voor 2019, maar dat inzicht wijzigde in het eerste kwartaal van 2019. De betaalbaarheid van projecten raakte landelijk gezien dermate onder druk dat aanbestedingen mislukten en projecten zelfs helemaal niet doorgingen. Ondanks de enorme vraag vlakte de daadwerkelijke bouwproductie af, waardoor de conjuncturele kostenontwikkeling (markt) haar natuurlijke plafond bereikte. In de zomer werd dit verder versterkt door de stikstofcrisis en PFAS-perikelen.

Terwijl de afgelopen jaren genoemde conjuncturele kostenontwikkeling bepalend was voor de prijsstijgingen, is inmiddels een kanteling ontstaan waarin de structurele kostenontwikkeling (de werkelijke kostprijs) maatgevend is geworden.

Het risico van onverwacht hoge bouwkostenstijgingen is daarmee in 2019 aanmerkelijk gedaald ten opzichte van de jaren daarvoor. Feit is echter dat de bouwkosten onveranderd op een hoog niveau liggen en de aanscherping van het Bouwbesluit per 1-7-2020 over isolatie en duurzaamheid tot nog hogere kosten zal leiden.

3.9 Vastgoed naar type

Samenstelling voorraad per eind 2019						
	2019			2018		
Categorie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
1 Zelfstandige huurwoningen	13.558	13.325	233	13.597	13.318	279
2 Onzelfstandige woonegelegenheden	221	221	-	221	221	-
3 Intramuraal	212	212	-	212	212	-
4 Maatschappelijk onroerend goed	184	178	6	184	178	6
5 Bedrijfs-onroerend goed	39	2	37	39	2	37
6 Garages en parkeerplaatsen	1.882	406	1.476	1.895	406	1.489
7 Overig	348	13	335	346	13	333
Totaal	16.444	14.357	2.087	16.494	14.350	2.144

Veranderingen in de voorraad 2019								
Bezit	Zelf-standige huur-woningen	On-zelfstandige woon-gelegen-heden	Intra-muraal	Maat-schappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerend goed	Garages en parkeer-plaatsen	Overig	Totaal
Per 31-12-2018	13.597	221	212	184	39	1.895	346	16.494
Verkopen	-123	0	0	0	0	-25	0	-148
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	-
Opleveringen	83	0	0	0	0	12	3	98
Omlabeling segmenten	0	0	0	0	0	0	0	-
Samenvoeging	0	0	0	0	0	0	0	-
Transformatie / Splitsing	0	0	0	0	0	0	0	-
Terugkoop koopgarant	1	0	0	0	0	0	-1	-
Overig	0	0	0	0	0	0	0	-
Per 31-12-2019	13.558	221	212	184	39	1.882	348	16.444

4

Leefbaarheid

We willen dat onze huurders met plezier in hun wijk wonen en daaraan ook zelf bijdragen. Bij deze aanpak is de rode draad ‘zichtbaar en aanwezig, samenwerken en verbinden’. We leveren hier een actieve bijdrage aan door in de wijk te zijn. De deuren van de wijkkantoren staan open voor onze huurders, collega’s en partners. Wij werken intensief samen met gemeenten, politie, zorg- en welzijnspartijen zodat huurders met plezier wonen, geen overlast van elkaar ervaren en de woonomgeving schoon, heel en veilig is. Het team gaat ervoor met passie, bevlogenheid en deskundigheid.

In 2019 hebben de activiteiten van team Leefbaarheid zich met name toegespitst op sociaal beheer en groot onderhoud. Ook hebben wij een bijdrage geleverd aan het faciliteren van bewonerscommissies, bewonersprojectgroepen in het kader van onderhoud, beheer van de directe woonomgeving, het oplossen van overlastsituaties, sociale activering en het vervullen van de eigenaarsrol in de VvE-vergaderingen. In samenwerking met de incassoconsulenten dragen we zorg voor het oplossen van huurachterstanden. Extra aandacht is er voor de samenwerking en verbinding met sociale wijkteams en zorgaanbieders. Veel projecten hebben tot doel om de samenhang van de bewoners in onze complexen te verbeteren. De activiteiten van team Leefbaarheid sluiten naadloos aan bij de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen.

4.1 Zichtbaar en aanwezig

De wijkadviseurs en wijkbeheerders zijn aanwezig in de wijken. Niet alleen tijdens kantooruren maar ook steeds meer ’s avonds of in de weekenden, als er een activiteit wordt georganiseerd. Zo richten we ons op meer inzet daar waar het nodig is. Wij willen juist in gesprek komen met onze huurders. Niet alleen met de 20% die een probleem hebben of veroorzaken, maar met zoveel mogelijk huurders. Bijvoorbeeld koffiedrinken, opruimdagen organiseren en huurders faciliteren om met elkaar te zorgen voor een prettige en leefbare woonomgeving.

Om onze zichtbaarheid te vergroten en het gesprek aan te gaan met onze huurders zijn we in Wijchen gestart met het project ‘Talis on Tour’. Met een aantal collega’s hebben we op zestien locaties in Wijchen huurders te woord gestaan. Gemiddeld kwamen er zo’n vijftien bewoners per keer, waarvan sommige gericht, anderen liepen per toeval langs. Het uiteindelijke doel om zichtbaar en aanwezig te zijn hebben we bereikt. Het slot van ‘Talis on Tour’ in Wijchen is begin 2020 tijdens de officiële opening van ons wijkkantoor in Wijchen-Zuid. In 2020 starten we ‘Talis on Tour’ in Nijmegen.

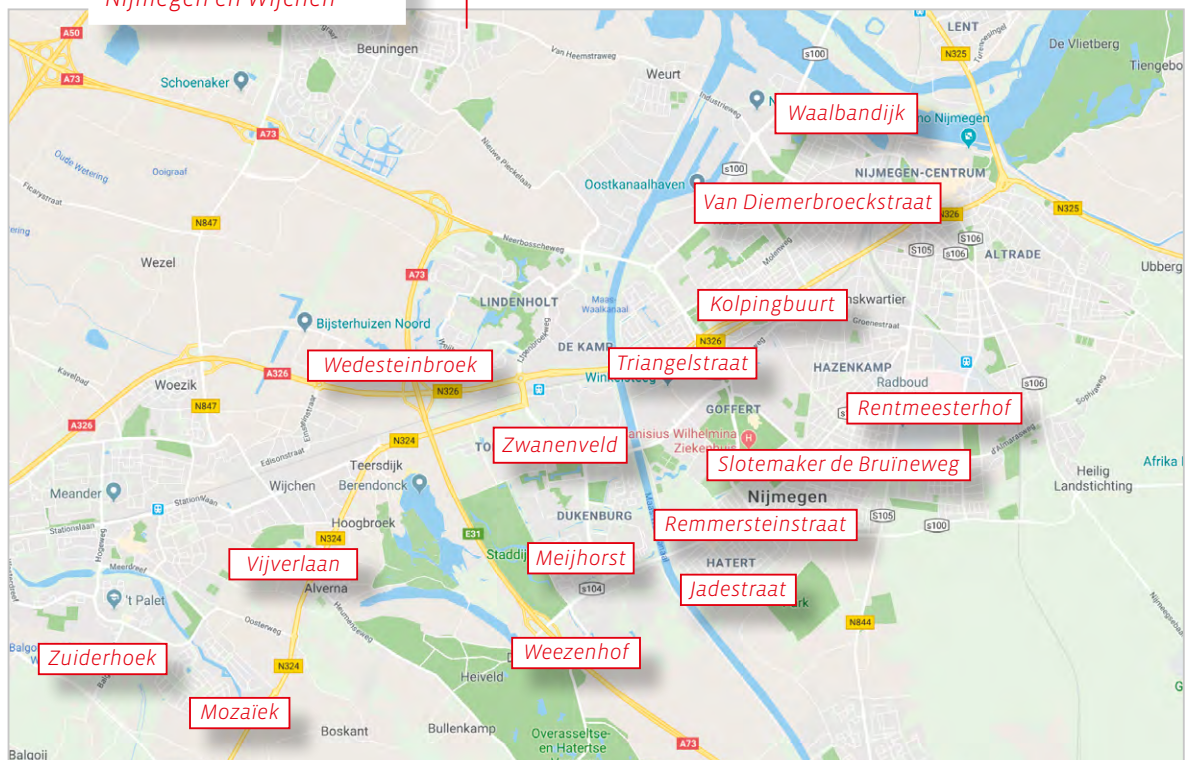


Talis on Tour: Huurders zijn van harte welkom voor een kop koffie en een goed gesprek.

Wijkkantoren

We openen nieuwe wijkkantoren. Leegstaande ruimtes en ruimtes die onvoldoende worden benut, worden nieuw leven ingeblazen door in te zetten als ontmoetingspunt in de wijk. Zo gaan wij in 2020 een ruimte in de Meijhorst inzetten als werkplek en ontmoetingsplek. De aanvraag voor bestemmingswijziging is inmiddels goedgekeurd en de verbouwing is gestart. Ook het wijkkantoor in Wijchen-Zuid is klaar om in gebruik genomen te worden.

De kantoren van Talis in Nijmegen en Wijchen



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. Bij sociaal beheer richten we ons op leefbare, schone en veilige wijken en bieden we ondersteuning bij huurincasso en groot onderhoud. Sociaal beheer gaat over het gesprek voeren. Huurders aanspreken op hun gedrag, wijzen op hun verplichtingen en doorverwijzen naar de zorg of welzijnspartijen als dat nodig is. Naast praten nemen we maatregelen die bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving. In wijken waar grootonderhoudsprojecten worden uitgevoerd of waar de kwaliteit van de woonomgeving onder druk staat organiseren we opruim- en schoonmaakacties.



Een huurder uit Wijchen leent een bosmaaier en heggenschaar van ons, zodat zijn tuin er weer netjes bij komt te liggen. Ook leert hij vluchtelingen hoe ze hun tuin kunnen bijhouden.

Van kale muur naar kunstwerk

Begin maart 2019 zijn we samen met Quadrant begonnen met het groot onderhoud aan 125 woningen in de Voorstenkamp. Voor de uitstraling van de entreehal hebben we nét even een stapje extra gezet. Bewoners kijken liever naar een kunstwerk dan naar een kale muur. Daarom is dit jaar in drie gebouwen de muur van de entreehal omgetoverd tot een waar kunstwerk. De bewoners zijn enthousiast over het resultaat. In 2020 verfraaien we de overige twee gebouwen met een kunstwerk.

Overlast in beeld

Dit (interne) project levert een bijdrage aan een consistente registratie van de overlastmeldingen. Er is extra aandacht nodig om de inhoud van dossiers en de toepassing in het dagelijkse werk goed te regelen. Eind 2019 is fase 1 afgerond. 189 casussen staan geregistreerd, waarvan er 53 gemonitord moeten worden en 136 actief in behandeling zijn. Het laatste half jaar van 2019 zien we een toename van extreme overlastsituaties waarbij huiselijk geweld, drugsgebruik, psychische problematiek de boventoon voeren en zich uiten in excessen.



Er is hard gewerkt met bewoners – jong en oud – in Tolhuis. 120m² verharding is verwijderd, dat waren ruim 1300 tegels. Stenen eruit, groen erin!

FruitTuin Tolhuis

De kop van Tolhuis zag er versteend uit. Tijd voor Operatie Steenbreek: stenen eruit en groen erin. Bewoners hebben enthousiast meegeholpen. Na deze eerste vergroeningsslag hebben we subsidie gekregen voor een vervolg. We hebben samen met bewoners een FruitTuin gerealiseerd, op een braakliggend stuk gemeentegrond. Een mooie plek om de natuur te ontdekken, activiteiten te organiseren, een groene plek voor bewoners en voor vogels, vlinders en bijen. In het voorjaar van 2020 openen we de FruitTuin.

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 in 2019 hebben we daarom de contacten versterkt, deden we mee met allerlei initiatieven en waren aanwezig bij netwerkbijeenkomsten. Zo komen we tot een betere samenwerking met zorg en welzijn. Weten wat je aan elkaar hebt, denken in het belang van de huurder in plaats van je eigen organisatie, elkaar vertrouwen, en inhoudelijke kennis delen, zijn items die steeds vaker onderwerp van gesprek zijn. Door te weten hoe je elkaar kunt vinden en helpen kun je snel en adequaat inspelen op problemen.

Door mee te doen aan de ‘Innovatiechallenge Leefbare Buurten en Wijken’ heeft deze samenwerking een nieuwe impuls gekregen. Er hebben intensieve gesprekken plaatsgevonden die leiden tot meer onderling begrip en betrokkenheid. Partijen krijgen zo een ander beeld van Talis als



'Bewoners als Soufia zijn goud waard', zegt Ester Keizer (links op de foto), wijkadviseur bij Talis. Ze trekken onder meer samen op bij Hart van Zuid, een gezamenlijk project van onder meer de gemeente Wijchen, ZZG zorggroep, MeerVoormekaar, bewoners en Talis. Ester: 'Wij doen mee voor de leefbaarheid, omdat het project zich daar ook op richt.'

woningcorporatie. Niet alleen als beheerder en verhuurder van woningen, maar als organisatie die een bijdrage wil leveren aan prettig en goed wonen voor iedereen. Zo verhuren we inmiddels vier woningen geclusterd aan mensen die al jaren in de opvang van Iriszorg verbleven. Daarvoor is op initiatief van Iriszorg zelf een kennismaking georganiseerd tussen hun woonbegeleiders en onze wijkbeheerder en wijkadviseur.

4.4 Initiatieven

Buurtmaatje

In samenwerking met welzijnsorganisatie Bindkracht10 zijn we het buurtmaatjesproject gestart. Het doel is dat aan nieuwkomers, mensen uit de zorg of een huurder die eenzaam is een buurtmaatje wordt gekoppeld. Een maatje zorgt dat iemand zich thuis gaat voelen in een buurt, meegenomen wordt naar buurtactiviteiten of kennis maakt met de burens. De start was in maart. Er zijn tot nu toe veertien aanmeldingen.

De Toermalijn (Jadestraat)

In het complex Jadestraat hebben wij in samenwerking met studenten van de Han en Spectrum onderzocht hoe de ontmoetingsruimte 'de Toermalijn' optimaal gebruikt kan worden. Hiervoor zijn 187 bewoners uit de Jadestraat en de Weem geïnterviewd. Het onderzoek krijgt in 2020 een vervolg. De studenten organiseren een markt waar bewoners hun ideeën kunnen presenteren.

Digitaal platform om langer zelfstandig thuis te blijven wonen

PostNL heeft een platform ontwikkeld dat mensen kan helpen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen: Het Langer Thuis Platform. Dit is een online omgeving, waarmee bewoners makkelijk contacten leggen met hun burens. Bijvoorbeeld om samen te eten, hulp bij klusjes te vragen of

samen iets leuks te doen. Wij werken mee aan de proef van PostNL om dit platform te testen. Dat doen we in complex Brackehove in Brakkenstein. In 2019 liepen de voorbereidingen en vanaf 2020 gaat de proef echt starten.

Innovatiechallenge Leefbare Buurten en Wijken

Tijdens de ‘Innovatiechallenge Leefbare Buurten en Wijken’ zijn complexe vraagstukken rondom leefbaarheid opgepakt. Samen met veel verschillende partijen onder andere afkomstig uit de zorg en welzijn en gemeenten hebben we gewerkt aan de vraag: *Wat is nodig om mensen prettig te laten wonen in de wijk? En hoe kunnen we ervoor zorgen dat mensen hun talenten aanwenden om elkaar beter te leren kennen en elkaar weten te vinden als dat nodig is?* De uitkomst hiervan is Social Airbnb, waarmee we de juryprijs hebben gewonnen. Social Airbnb houdt in dat een huurder tijdelijk een jongere in een kwetsbare positie ‘op kamers’ neemt om hem of haar een woonplek en ondersteuning te bieden op weg naar zelfstandig wonen. Voor de jongere is het een prettige manier om onder begeleiding van de huurder en de zorginstelling de eerste stap naar zelfstandig wonen te kunnen zetten. In 2020 gaan we Social Airbnb in de praktijk brengen, samen met zorgorganisaties Onder de Bomen en Iriszorg. We trekken hierin gezamenlijk op met het project ‘Huurdelen’, dat is ontstaan vanuit de themabijeenkomsten op betaalbaarheid. (zie paragraaf 2.2).



In september wonnen we de landelijke ‘Innovatiechallenge Leefbare Buurten en Wijken’ met het idee van een Social Airbnb. Wat waren we – samen met alle partners – blij met deze juryprijs!

‘t Kompas

Op de begane grond van gebouw Meander in Wijchen ligt ‘t Kompas. Een multifunctionele ruimte die toegankelijk is voor de bewoners van Meander, en daarnaast ook een bredere buurtfunctie heeft. De ZZG zorggroep heeft geen financiering meer voor de huur van de ontmoetingsruimte, waardoor er geen structurele dekking van de exploitatie van ‘t Kompas mogelijk is. Voor 2019 hebben de ZZG en de gemeente de exploitatie gefinancierd. Voor de komende jaren loopt een onderzoek met als doel een betekenisvolle invulling te geven aan ‘t Kompas. Waarbij de sociale waarde voor de omgeving wordt verbeterd, en ‘t Kompas tegelijkertijd financieel gezond is.

Ontwerp van ontmoetingsruimten

Op welke manier kan een ontwerp van ontmoetingsruimten sociale interactie tussen (oudere) bewoners bevorderen? De HAN, Lectoraat Architecture in Health, gaat dit voor ons in drie jaar onderzoeken. 2019 stond voornamelijk in het teken van oriëntatie.

Projectendag Leefbaarheid

Op 21 oktober was de projectendag Leefbaarheid. Partners uit zorg en welzijn, ambtenaren van gemeenten Wijchen en Nijmegen, leden van huurdersvereniging Accio, medewerkers van Talis hebben een drietal projecten bezocht in Nijmegen en Wijchen.

Stichting Move

Stichting Move is een landelijke stichting die sinds drie jaar in Nijmegen actief is. Zij koppelt kinderen die minder kansen krijgen aan studenten. Door hen samen in actie te laten komen voor hun omgeving merken deze kinderen welke impact ze op hun eigen leefomgeving kunnen hebben. In de Move-projecten op basisscholen krijgen kinderen en studenten samen het eigenaarschap over het bedenken en uitvoeren van hun eigen project. In samenwerking met de basisschool in de Leuvensbroek en onze wijkbeheerder zijn twee projecten gestart in Leuvensbroek.

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, Woonwaarts en RIBW Nijmegen & Rivierenland hebben in samenwerking met de gemeente Nijmegen een pilot voorbereid om deze afspraken uit te voeren. Het convenant in het Rijk van Nijmegen is ondertekend. Het uiteindelijke resultaat is een meer evenredigere spreiding van bijzondere doelgroepen over de regio (zie paragraaf 2.3).

Wijkkantoren beschikbaar voor de Lindenberg

Met cultureel centrum de Lindenberg zijn wij een samenwerking aangegaan om in de avonden wijkkantoren beschikbaar te stellen voor cursussen aan jongeren die op straat rondhangen. Doel is om die jongeren perspectief te bieden. De wijkbeheerders zijn betrokken en kunnen aan de jongeren hun verhaal vertellen. In oktober is in de Meijhorst een start gemaakt met dit initiatief.

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.

5 Algemeen

Onze belangrijkste activiteiten, gericht op onze huurders, ons vastgoed en de wijken waarin wij actief zijn, worden ondersteund met algemene activiteiten op het gebied van bedrijfsvoering, administratie, de planning- en controlcyclus, en ondersteuning en doorontwikkeling van onze ict-faciliteiten. Politieke en maatschappelijke ontwikkelingen die de koers van Talis (kunnen) beïnvloeden en de context waarin wij werken worden vertaald in nieuw beleid en waar nodig in aanpassingen in de implementatie van onze strategie. Om als organisatie toekomstbestendig te zijn, investeren we in onze medewerkers en zorgen we voor een doorontwikkeling van onze organisatievorm.

5.1 Biedingen en prestatieafspraken

In 2019 hebben we nieuwe prestatieafspraken (2020-2024) gemaakt met onze huurdersvereniging Accio en de gemeenten Nijmegen en Wijchen. De prestatieafspraken liggen in lijn met de biedingen van Talis voor 2020 en betreffen afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging op de strategische thema's waarop Talis in de twee gemeenten aan betaalbare en goede woningen werkt.

Voor de afspraken met gemeente Nijmegen en huurdersvereniging Accio hebben we met onze collega-corporaties in de stad en de huurdersverenigingen de thema's *Leefbaarheid* en *Betaalbaarheid/beschikbaarheid* verder uitgediept met behulp van twee themabijeenkomsten. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt als aanvullende stedelijke afspraken op de samenwerkingsagenda opgesteld in 2018. In 2020 vinden over dezelfde twee thema's bijeenkomsten plaats om deze aanvullende afspraken nog verder te brengen.

Met gemeente Wijchen en huurdersvereniging Accio hebben we voor het eerst meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Samen met woningcorporatie De Kernen en haar huurdersbelangenvereniging zijn daarnaast met behulp van twee werkgroepen de thema's *Duurzaamheid* en *Leefbaarheid* verkend. Dit heeft voor deze thema's op enkele punten tot concretere (proces)afspraken voor 2020 geleid.

In het gesprek met beide gemeenten blijft de wederkerigheid een aandachtspunt. Borgen van voldoende betaalbaar en passend aanbod voor onze doelgroep in combinatie met de verduurzamingsopgave de aankomende jaren blijft in beide gemeenten een lastige opgave. Het aanbod van bouwlocaties, betaalbare grondprijzen en flexibiliteit in bijvoorbeeld het toepassen van parkeernormen bij nieuwbouw of groot onderhoud zijn onderwerpen waar we met de gemeenten het gesprek op hebben gevoerd.

5.2 Huurdersvereniging Accio

Ook in 2019 hebben we prettig en intensief samengewerkt met huurdersvereniging Accio op onderwerpen als:

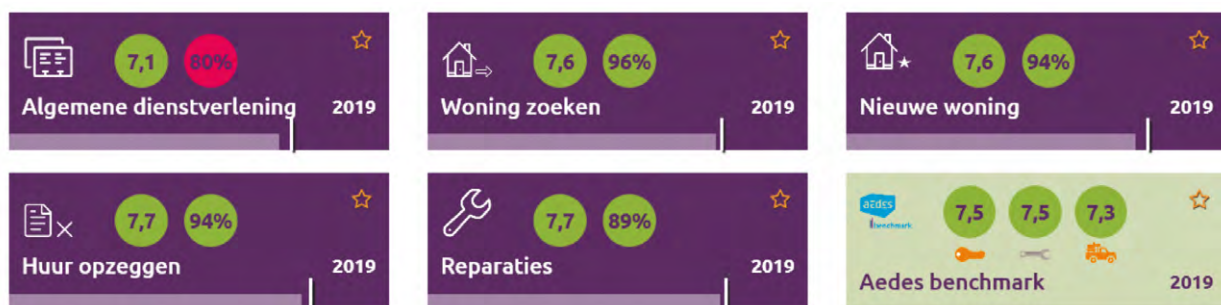
- / jaarlijkse huurverhoging;
- / prestatieafspraken Nijmegen en Wijchen;
- / leefbaarheid;
- / communicatie;
- / duurzaamheid;
- / uitwerking achterbanraadpleging.

De opkomst van huurders tijdens de twee algemene ledenvergaderingen was zeer goed. Op beide bijeenkomsten waren rond de zeventig bezoekers. Dit geeft aan dat het bestuur van Accio goed aan de weg timmert. Ook op stedelijke bijeenkomsten wordt hun inbreng gewaardeerd. Zoals bijvoorbeeld bij de tripartiete werkgroepen in Nijmegen over leefbaarheid en betaalbaarheid/beschikbaarheid. Deze werkgroepen zijn bedoeld als verdieping van de prestatieafspraken Nijmegen. Ook in Wijchen is Accio in het kader van de verdieping van de prestatieafspraken actief bezig geweest met het aanbrengen van ideeën om de leefbaarheid te verbeteren. Op het gebied van duurzaamheid heeft Accio in Wijchen zich onder andere beziggehouden met de inzet van energicoaches. Bestuursleden van Accio zijn ook aangeschoven bij de bezoeken van 'Talis on tour', zoals beschreven in paragraaf 4.1, om met diverse bewoners van de bezochte complexen van gedachten te kunnen wisselen.

Eind 2019 heeft Accio bijna 1.800 leden en een bestuur van vier leden. Doelstelling voor 2019 was om het bestuur met meer leden te versterken. Dit is nog niet gelukt. Wel zijn er na een intensieve wervingscampagne diverse nieuwe werkgroep-leden geworven in het najaar 2019. In 2020 gaan zij de werkgroepen van Accio bemensen. Inzet is om uit deze groepen geschikte nieuwe bestuursleden te werven om het bestuur in 2020 te versterken.

5.3 Klanttevredenheid

Ook in 2019 hebben we ingezet op de kwaliteit van onze dienstverlening. We kunnen onze klanttevredenheid real time meten op de onderdelen 'algemene dienstverlening', 'woning zoeken', 'nieuwe woning', 'huur opzeggen' en reparaties'. Zie onderstaand een voorbeeld dashboard (de paarse blokken).



Voorbeeld dashboard met real time gegevens. In de paarse blokken de status over heel 2019 realtime. Het groene blok is Aedes benchmark prestatieveldd huurdersoordeel: het enige prestatieveldd in de Benchmark dat de cijfers weergeeft van augustus 2018 t/m juli 2019.

Met huurders die in het onderzoek aangeven niet tevreden te zijn, nemen we telefonisch contact op. Met die informatie optimaliseren we onze processen.
Het lichtgroene blok 'Aedes benchmark' in bovenstaand overzicht is toegelicht in paragraaf 2.1.

De klanttevredenheid op algemene dienstverlening is ten opzichte van vorig jaar (7.4) wat teruggelopen en scoort nu 7.1. Ook hier speelt de implementatie van RGS een rol. 80% van onze huurders geeft een 6 of hoger. Wanneer 85% van onze huurders het cijfer 6 of hoger geeft wordt het blokje groen.

5.4 Omgang met klachten

In 2019 hebben we 43 officiële klachten ontvangen (49 in 2018). Deze klachten betreffen:

- / de technische staat van de woning en daarmee samenhangende aspecten als renovatie of de verwerktijd van het reparatieverzoek (30%);
- / de door ons ingehuurde bedrijven (2%);
- / het door Talis gevoerde beleid in diverse processen (12%);
- / klachten die betrekking hebben op Leefbaarheid (37%);
- / klachten over medewerkers (19%).

Het is mooi om te zien dat het totale aantal klachten afneemt. Specifiek op bijvoorbeeld het reparatieproces (waar we in 2018 een klantreis op hebben gemaakt) zien we een daling ten opzichte van 2018 (was 45% en nu 30%). Ook is de klanttevredenheid op dit proces van een 7.6 in 2018 naar een 7.7 in 2019 gegaan.

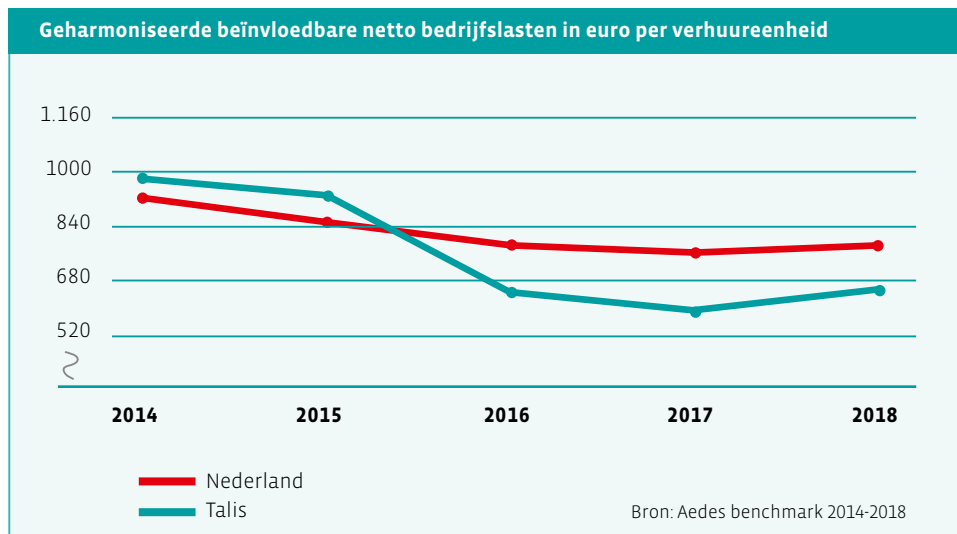
Huurders die niet tevreden zijn over de wijze waarop wij hun klacht hebben afgehandeld, kunnen naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen, een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast. In 2019 zijn er acht klachten over Talis ingediend (10 in 2018). Een klacht over het individueel bemeten van appartementen is gegrond verklaard. Van de overige behandelde klachten zijn er vier ongegrond en één niet-ontvankelijk verklaard. Twee klachten zijn nog niet afgehandeld door de klachtencommissie.

5.5 Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten

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 2019 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 2020 zijn afgezet tegen de normen van de toezichthouders Aw en WSW.

In de afgelopen jaren is binnen onze organisatie bewustwording op het gebied van kostenbewustzijn gerealiseerd. De inspanningen hebben al enkele jaren succes, zo ook in 2019. 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) ondergemiddeld beïnvloedbare bedrijfslasten hebben. In het meest recente benchmarkjaar 2018

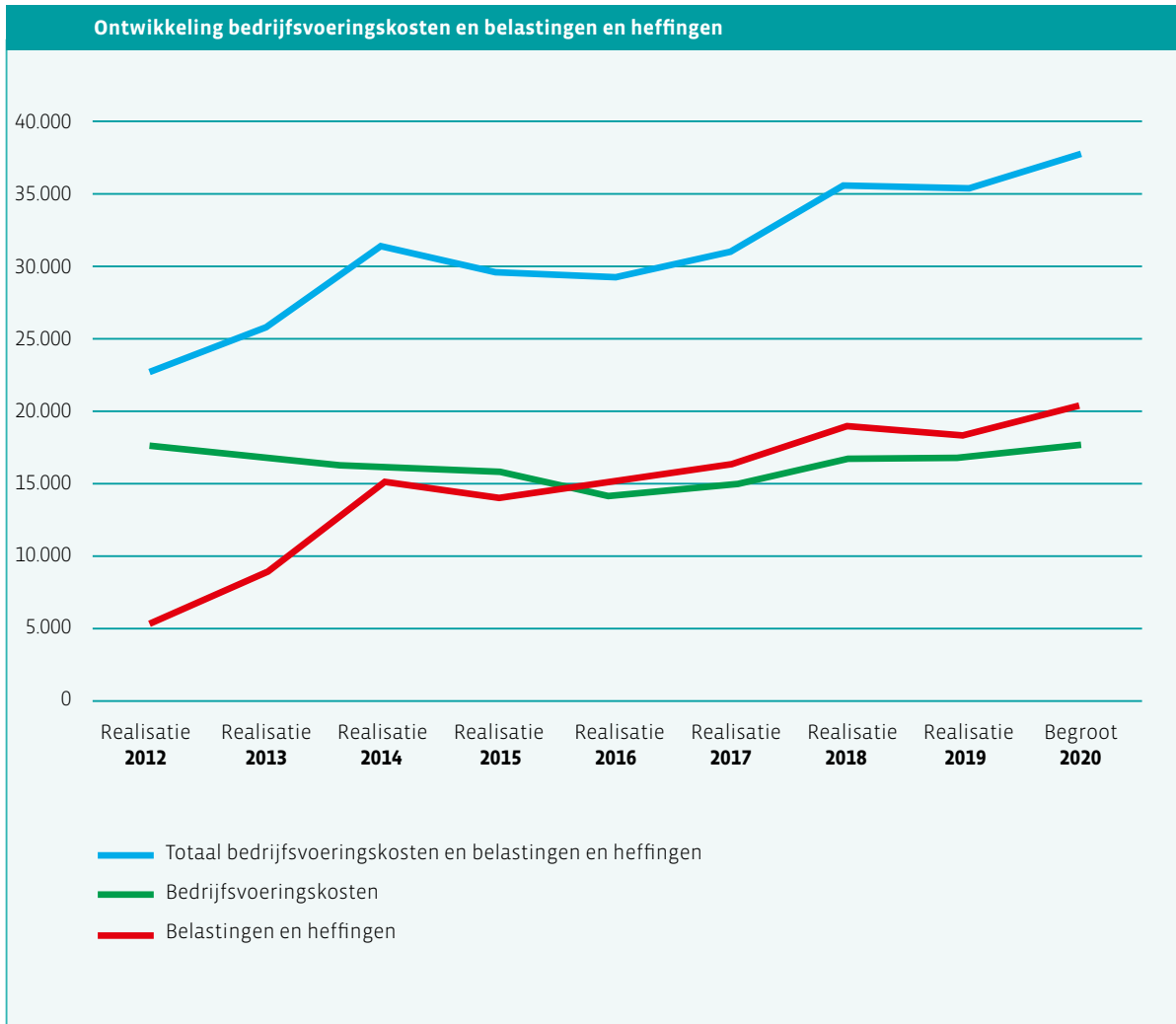
bedragen onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten € 651 per verhuureenheid ten opzichte van een sectorgemiddelde van € 785. Hiermee behalen wij een 'A' op bedrijfslasten in de Aedes benchmark. Dat wil zeggen dat we behoren tot 33% van alle woningcorporaties met de laagste bedrijfslasten.



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, om de toegenomen complexiteit van de vraagstukken waar we voor staan kwalitatief het hoofd te bieden.

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 € 18,9 miljoen in 2018 en € 18,4 miljoen in 2019, 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 € 35 miljoen per jaar. Dit is nog los van de toename van de vennootschapsbelasting, over 2019 hebben we een voorlopige aanslag van € 12,4 miljoen ontvangen. Mede vanwege de beperking van de renteaftrek voor woningbouwcorporaties ter uitwerking van de Europese Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) verwachten we voor de komende jaren een stijgende afdracht voor de vennootschapsbelasting. We zien ook lokale effecten optreden; gemeente Nijmegen brengt de afvalstoffenheffing via de onroerende zaakbelasting (OZB) bij eigenaren (en dus Talis) in rekening. De OZB in Nijmegen bedraagt 0,235%, in Wijchen 0,118% afgezet tegen een landelijk gemiddelde van 0,112%. De belastingdruk is daarmee een belangrijke zorg voor Talis. Met gemeenten voeren wij gesprekken over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sector-niveau voeren we gesprekken met de Rijksoverheid over de almaar toenemende belastingdruk voor woningcorporaties die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Zo hebben we, net als vele andere woningcorporaties, in het najaar van 2019 formeel bezwaar ingediend tegen de Verhuurderheffing bij de Belastingdienst.

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de bedrijfsvoeringskosten zien. De stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de zojuist genoemde belastingen en heffingen. De 'normale bedrijfsvoeringskosten' laten een normale groei zien.



5.6 Planning- en controlcyclus

In 2019 hebben we geïnvesteerd in de kwaliteit en beschikbaarheid van de maandelijkse stuurinformatie. Dit als vervolg van de eerder ingezette verbeterslag op de planning- en controlcyclus. De ontwikkeling van dashboards met stuurinformatie voor onze primaire processen heeft de volle aandacht gehad. Voor Vastgoed en Verhuur & Verkoop zijn deze dashboards in 2019 opgeleverd. De dashboards voor Leefbaarheid en Algemeen zullen begin 2020 opgeleverd worden.

5.7 Ontwikkelingen op ICT-gebied

Data

Een goede datahuishouding is essentieel voor de uitvoering van onze kerntaken. Daarom zijn we eind 2019 gestart met het traject om de data-infrastructuur toekomstvast te maken; onze huidige ICT-inrichting vraagt daar namelijk om. Daarnaast streven we naar een verrijking van onze data door de samenwerking met andere partijen, zoals de gemeenten en enkele zorgpartijen in de regio, tot stand te brengen.

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 neemt echter 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. In 2019 heeft een technische upgrade van ons SAP-systeem plaatsgevonden. Eind 2019 zijn de eerste stappen gezet met een marktverkenning.

5.8 De organisatie blijft in ontwikkeling

Onze organisatiestructuur werd in 2019 verder in lijn gebracht met onze visie, strategie en ambities. Het afgelopen jaar zien we dit terug in het voornemen van de samenvoeging van de teams Verhuur & Verkoop en Welkom, en de ontkoppeling van de rol van bestuurssecretaris en de rol van manager A&O. Daarmee is ook een Bestuursteam gecreëerd, dat wordt geleid door de bestuurssecretaris. Met het aanstellen van een data-analist en een fiscalist wordt ook de specialistische kennis over essentiële taken van de organisatie beter geborgd. De belangrijkste personele kengetallen zijn in onderstaande tabel opgenomen. De organisatie is minimaal in omvang gestegen.

Om de managers te ondersteunen is in 2019 bovendien beslist om bij de primair procesteams een nieuwe rol te introduceren onder de werktitel 'kwaliteitsmedewerker'. De ondersteuning door de kwaliteitsmedewerker is gericht op het verbeteren van inhoudelijke processen, de P&C-producten, kennisoverdracht naar en coaching van medewerkers, en het adviseren over tactische en operationele dossiers/casussen.

Net als voorgaande jaren is verdere aandacht besteed aan integriteit. Zo is de Week van Integriteit georganiseerd. Door deelname van de medewerkers aan sessies Moreel Beraad heeft het thema integriteit, inclusief informatiebeveiliging en AVG, bij iedereen expliciet aandacht gekregen en is gewerkt aan gezamenlijke bewustwording. We gingen praktisch aan de slag met de gedragscode en er zijn concrete ervaringen gedeeld. Ook na afronding van dit project, blijft het thema integriteit continue aandacht vragen voor de komende jaren.

Personeel – kengetallen

Organisatie-kengetallen	2018*	2019
Aantal medewerkers	162	165
Fte's	146,6	148,5
Mannen	79	82
Vrouwen	83	83
In deeltijd	64	65
Gemiddelde leeftijd	47,8	47,5
Gemiddelde lengte dienstverband	11,2	11,1
In dienst getreden	27	25
Uit dienst getreden	25	22

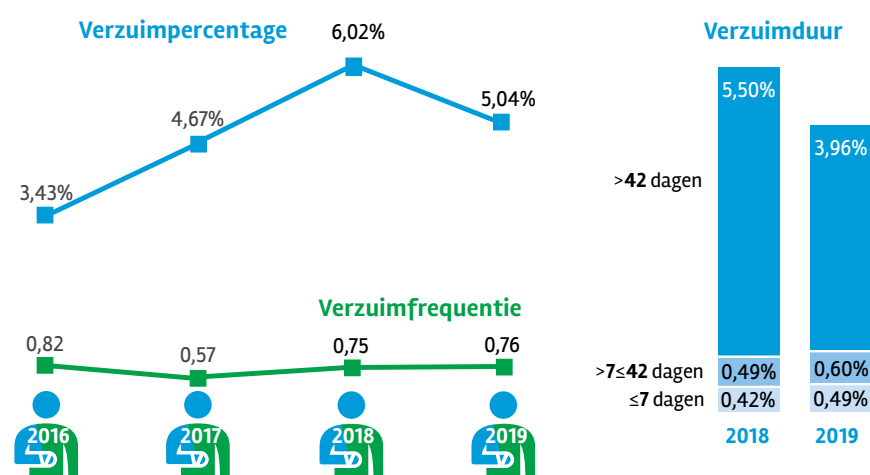
* Met ingang van 2019 worden stagiaires niet meer verwerkt in fte-overzichten.
Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de aantallen 2018 gecorrigeerd met stagiaires

5.9 Duurzame inzetbaarheid personeel

Talis wil haar ambities voor organisatieontwikkeling ook vormgeven door aandacht te geven aan persoonlijke ontwikkeling. We willen dat onze medewerkers zich optimaal kunnen inzetten met als uitgangspunt hun motivatie, waarden en het blijven ontwikkelen van hun mogelijkheden. We investeren in ons personeel en minimaliseren het ziekteverzuim.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bij Talis is in 2019 gedaald naar 5,04% (ten opzichte van 6,02% over 2018), met name door een flinke daling van het langdurig ziekteverzuim. Daarnaast zien we een lichte stijging van het middellange verzuim met 0,11% en is het kortdurende verzuim minimaal gestegen met 0,07%. Het lang verzuim bestaat voor het grootste deel uit niet-werk gerelateerde fysieke klachten en psychische klachten. De verdeling naar deze achtergronden is ongeveer 50%-50%. Het verzuimprofiel geeft samen met de Werkvermogensmonitor informatie over de noodzakelijke preventieve interventies voor de duurzame inzetbaarheid van Talis en haar medewerkers op de langere termijn. Deze zijn opgenomen in onze RI&E.



Verzuimpercentage naar ziekte duur 2019. Onderverdeling naar verzuimduur is voor het eerst vanaf 2018 uitgesplitst.

Werkvermogen

Als vervolg op de tweede WerkVermogensMonitor uit 2018 (de eerste was in 2015) zijn we in 2019 verder aan het werk geweest met het werkvermogen van onze medewerkers. In de eerste helft van 2019 is vervolgens per team de dialoog gevoerd aan de hand van de teamrapportage. Het thema van de sessies was: 'van inzicht naar impact, van analyse naar actie'. De team-actiepunten zijn verwerkt in de risico-inventarisatie & evaluatie. Het management heeft de uitkomsten van de teamsessies met elkaar gedeeld en besproken. Ook de Talis-brede correlaties zijn geagendeerd. Gezamenlijk hebben de managers de afweging gemaakt op welke onderdelen we gaan investeren om het rendement en de geluksbeleving organisatiebreed gunstig te beïnvloeden. De managers bespreken jaarlijks het individuele werkvermogen van hun medewerkers. Dit voor het delen van beelden, ervaringen en interventies. Doel is om van elkaar te leren en naast maatwerkinterventies ook te zoeken naar organisatiebrede thema's.



In oktober was de Nijmeegse Vitaliteitsweek. Negen organisaties, waaronder ook de gemeente, GGD en Radboud Universiteit, deden mee. We deelden kennis, best practices en een aantal programmaonderdelen met elkaar. Zo renden zeven Talis-collega's mee met de verbindingsloop. Samen hebben we impact.

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, leidinggevenden en medewerkers, kennisbijeenkomsten voor ondernemingsraden, de dag van de mobiliteit en een pool van (loopbaan) coaches vanuit en voor de corporaties.

Opleiding en ontwikkeling

Opleiding en ontwikkeling				
	2016	2017	2018	2019
Totaal	262.941	257.514	447.644	389.609

Sinds 2018 begroten we 5% van de loonsom voor opleiding en ontwikkeling, hiermee geven we invulling aan onze ambities op duurzame inzetbaarheid vanuit de verwachting dat opleiding en ontwikkeling een steeds prominenter plek inneemt op de agenda van Talis en die van de medewerkers zelf. Het opleidingsbudget voor 2019 is begroot op € 438.741. Investeren in de interne en externe arbeidsmarktpositie van de medewerkers en daarmee in organisatieontwikkeling is gezien de zich steeds snellere ontwikkelende omgeving niet vrijblijvend.

Het thema *opleiding en ontwikkeling* staat centraal in de sturingsfilosofie. 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 werkmethodiek(en).

Participatiewet

Talis heeft zich met grote inzet verbonden aan de doelen van de Participatiewet. Als resultaat daarvan werken er momenteel binnen Talis zeven medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Binnen team Leefbaarheid hebben we er daarvan vijf in dienst met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiervan werkt één medewerker als gastvrouw in één van onze ontmoetingsruimten. De andere vier werken onder begeleiding van een wijkbeheerder en voeren werkzaamheden uit die bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving. Zoals bijvoorbeeld achterpaden en garagepleinen onkruidvrij houden, leegstaande woningen opruimen, tuinen opschonen, rommel opruimen enzovoorts. Daarnaast is er één medewerker in dienst bij team Welkom, als medewerker digitale informatievoorziening en één medewerker met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst van team Vastgoed als onderhoudsmedewerker.

Duurzaamheid in onze eigen organisatie

We willen het goede voorbeeld geven op het gebied van duurzaamheid. Daarom vinden we het belangrijk om te kijken hoe wij in onze eigen organisatie duurzaam aan de slag kunnen. Hiervoor hebben we dit jaar een CO₂-footprint opgesteld, dat ons inzicht geeft in de CO₂ die onze organisatie uitstoot en hoe we deze kunnen verminderen. Sinds dit jaar scheiden we ons afval op het kantoor in Nijmegen. We zien kansen om onze vervoerwijzen (woon-werkverkeer en zakelijk verkeer) schoner en anders in te richten.

5.10 Verwachting

Dankzij onze gezonde financiële positie zien we de toekomst met vertrouwen tegemoet. Maatschappelijke en financiële ontwikkelingen leggen echter – net als voor alle woningbouwcorporaties – een flink beslag op ons investeringsvolume. Met name de sterk stijgende belastingdruk, bijvoorbeeld de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting hebben een fikke impact. Maar ook de effecten van de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD), de prijsstijgingen in de bouw en de noodzakelijke investeringen in maatregelen om aan de afspraken in het Klimaatakkoord van Parijs te kunnen voldoen. Het betaalbaar houden van onze woningen is binnen die kaders een aandachtspunt. En die ontwikkelingen spelen in een tijd waarin onze maatschappelijke opgave groter en complexer wordt. De maatschappelijke opgave waar wij voor staan is groter dan onze financiële slagkracht. De woningnood vraagt om extra woningen (dus nieuwbouw) en demografische ontwikkelingen om een andere woningvoorraad. Bovendien zal in de komende jaren steeds vaker een oplossing moeten worden gezocht in binnenstedelijke ontwikkeling, met alle complexiteit die daarbij hoort. Een goede samenwerking met lokale, provinciale en landelijke overheden en andere maatschappelijke partners is daarbij van groot belang en een belangrijk aandachtspunt voor ons. Datzelfde geldt voor de kwaliteit van onze eigen organisatie. Met de inspanningen die de afgelopen jaren zijn geleverd op organisatieontwikkeling is onze personeelsbezetting op niveau gebracht. We investeren voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers. En we hebben nieuwe kennis en ervaring in huis gehaald. Waar nodig zullen we blijven doorontwikkelen en eventueel

tijdelijk medewerkers inhuren. Binnen de context van de discussies over maatschappelijke waarden van woningcorporaties en met de doelen van ons ondernemingsplan voor ogen, blijft de financiële sturing in onze reguliere P&C-cyclus bovendien onze aandacht houden. Dit doen we om een financieel gezonde en slagvaardige woningbouwcorporatie te blijven.

5.11 Risico's en compliance aan wet- en regelgeving

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Het risico van veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld. De horizon van dit speelveld is relatief kort, waardoor de besluitvorming in korte tijd sterk kan fluctueren. Talis kan zo geconfronteerd worden met een gebrek aan tijd en continuïteit om haar strategie uit te voeren.

Het verdienmodel staat onder druk

Het risico van een toename van de lasten van 'overheidswege' in de sector, waardoor volkshuisvestelijke doelstellingen niet worden gerealiseerd. Dit mede als gevolg van onder andere de stijging van de verhuurdersheffing, het strenger toezicht op de fiscale behandeling van onderhoud- en verbeterkosten en de beperking van de renteaftrek (ATAD). Daarnaast zorgen de sterke stijging van de bouwkosten voor een mogelijke temporisering van geplande investeringen of uitgaven voor renovatie en onderhoud.

Betaalbaarheid huurder onder druk

Het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan. Op een gegeven moment zit er een plafond op verdere huurstijgingen, waardoor de verdiencapaciteit nog verder onder druk komt te staan. De duurzaamheidsplannen zouden op termijn de energierekening van de huurder moeten verlagen. Er bestaat echter de kans dat een mogelijk veranderend gedrag van de bewoner, slechts voor een beperkte besparing op de energierekening zorgt.

6

Verslag raad van commissarissen

In dit verslag geven wij aan hoe wij als raad van commissarissen (rvc) in 2019 toezicht hebben gehouden op het bestuur en de besturing van Talis en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren en de kwaliteit van het bestuur en de besturing.

Het *Reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis* waarborgt de onafhankelijkheid van de raad. Het voorziet in de procedure wanneer tegenstrijdige belangen gaan spelen voor de woningcorporatie en/of leden van de raad van commissarissen.

Werkwijze

Onze werkwijze is vastgelegd in dit *Reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis*. Gevraagd en ongevraagd adviseren we de raad van bestuur en bieden deze een klankbord. Daarnaast werken we vanuit onze visie op toezichthouden vastgelegd in het visiedocument *Toezicht houden bij Talis*. Belangrijke waarden in het samenspel met het bestuur vinden wij 'Integer en open', 'Distantie en overzicht', 'Handelingsvrijheid met betrokkenheid', 'Maatschappelijk ondernemen' en 'Terugkijken en vooruitzien'. Voor de uitvoering van onze taken laten wij ons informeren door de raad van bestuur. Wij overleggen twee keer per jaar met de ondernemingsraad en huurdersvereniging Accio. Daarnaast bieden het wettelijk kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten handvatten. Deze instrumenten zijn onder andere:

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

Talis voldoet op vrijwel alle punten aan de Governancecode en hanteert op twee punten een eigen lijn: De raad van commissarissen kiest niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse maatwerkbijeenkomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een informele setting belanghouders te ontmoeten. Wel heeft de raad van commissarissen ieder jaar

afzonderlijk contact met huurdersvereniging Accio. De raad van commissarissen heeft geen eigen integriteitreglement en onderschrijft de integriteitcode van Talis. Daarnaast houden we ons aan de integriteitartikelen uit het *reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis*.

(Her)benoeming, werving en selectie

(Her)benoeming, werving en selectie van leden van de raad van commissarissen vindt plaats volgens het protocol *Werving & Selectie Raad van Commissarissen* dat gebaseerd is op wettelijke kaders als de Woningwet en de Governancecode, en ook gebaseerd op de handreiking Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). Dit protocol is een bijlage bij het *Reglement Remuneratiecommissie* en het *Reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis*.

- / Per 30 april 2019 is mevrouw van der Bijl – voorzitter rvc – reglementair afgetreden.
- / Vanaf 1 mei is mevrouw de Wit benoemd tot voorzitter rvc.
- / In opvolging is voorzien met de heer Wiersema met een benoeming per 1 mei 2019. Hij heeft een uitgebreid inwerkprogramma doorlopen.
- / Per 1 juni 2019 is de heer van Duren voor een tweede zittingsperiode benoemd.

Eind 2019 telde de raad van commissarissen vijf leden (zie onderstaande tabel).

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 2019 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

Mevrouw Y.S. (Yolande) Ulenaers – benoemd op voordracht van de huurders	
Zij was tot 15 december 2019 voorzitter van het College van Bestuur bij het Koning Willem I College in Den Bosch. De eerste vierjaarstermijn van de benoeming op voordracht van de huurders liep af op 30 november 2016. Zij is per 1 december 2016 herbenoemd voor een tweede periode die loopt tot 1 december 2020 en is per die datum reglementair aftredend. Zij is voorzitter van de remuneratiecommissie.	
PE-punten 2019	48
/ Risicomanagement (strategische risico's en risicocultuur) (VTW, 19 november 2019)	4
/ Strategisch leiderschap in complexe organisaties (TIAS, 8 mei 2019)	14
/ Governance, ontwikkeling en perspectief (TIAS, 20 maart 2019)	14
/ Trends en dilemma's rondom strategie en innovatie (TIAS, 16 januari 2019)	16
De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren	
Hij is financieel manager bij de Sint Maartenskliniek in Nijmegen. Relevante nevenfuncties: / lid raad van toezicht bij scholengroep Over en Midden Betuwe; / lid raad van toezicht bij Rijnbrink, ondersteuningsorganisatie Bibliotheken; / lid raad van toezicht bij Stichting Gezondheidscentra Eindhoven SGE. Hij is benoemd per 1 juni 2015 en treedt af op 31 mei 2019. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2023. Hij is voorzitter van de auditcommissie.	
PE-punten 2019	16
/ Leergang voor de Voorzitter van de Raad van Toezicht (NVTZ Academie/VTOT-NVTK Academie, 2019)	10
/ Professionele ethiek (VRC Academie, 2019)	6

De heer B. (Bram) Peperzak	
Hij is operationeel directeur bij KiesZon in Rosmalen, een bedrijf dat is gespecialiseerd in energieopwekking met zonnepanelen. Dit bedrijf is een dochteronderneming van Greenchoice. Hij is benoemd op 1 juni 2016 en treedt af op 31 mei 2020. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2024. Hij is lid van de auditcommissie.	
PE-punten 2019	4
/ Regiobijeenkomst Opdrachtgeverschap (VTW, 4 oktober 2019)	2
/ Regiobijeenkomst Toezicht en Financiën Woningcorporaties (VTW)	2
Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit	
Zij is zelfstandig organisatieadviseur, verbonden aan De Beuk Organisatieadvies. Relevante nevenfuncties: / voorzitter van de Provinciale Commissie Leefomgeving, adviescommissie voor PS en GS provincie Utrecht / lid Raad van Toezicht Architectuur Instituut Rotterdam (tot juni 2019). / lid Raad van Toezicht Welzijnsgroep Midden Nederland (vanaf mei 2019). / Bestuurslid Dress for Succes Regio Utrecht. Zij is per 1 juli 2018 benoemd op voordracht van de huurders en treedt af op 30 juni 2022. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2026. Zij is voorzitter van de Raad van Commissarissen.	
PE-punten 2019	34
/ Ledencongres over samenwerken in lokale netwerken (VTW, 20 september 2019)	4
/ Themabijeenkomst over middeldure huur (VTW, 25 juni 2019)	2
/ Masterclass Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid (VTW, 8 mei 2019)	5
/ Intervisiegroep voor voorzitters rvc (6 bijeenkomsten, 4 in 2019)	21
/ Ledenbijeenkomst over Aedes benchmark (VTW, 1 februari 2019)	2
De heer R. M. (René) Wiersema	
Hij is gemeentesecretaris van de Gemeente Gilze en Rijen, in deze hoedanigheid is hij tevens algemeen directeur van de ABG-organisatie (gezamenlijke werkorganisatie van de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen). Hij is benoemd op 1 mei 2019 en treedt af op 1 mei 2023. Hij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2027. Hij is lid van de remuneratiecommissie.	
PE-punten 2019	
De heer Wiersema is per 1 mei toegetreden tot de Raad van Commissarissen en heeft in 2019 geen PE-punten in die hoedanigheid gehaald.	

Vergaderingen

In 2019 heeft de rvc vijf keer regulier vergaderd. De rvc was vijfmaal voltallig aanwezig. In de vijfde vergadering was de voorzitter raad van bestuur met kennisgeving afwezig. In de vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en controlcyclus door de raad van bestuur ter goedkeuring of ter vaststelling voorgelegd. Dit betrof de begroting 2020, bestuursverslag en jaarrekening 2018 (samen het jaarverslag) en treasuryjaarplan 2020. Ook is in 2019 het investeringsstatuut herijkt en goedgekeurd. Een aantal onderwerpen heeft in 2019 aandacht gekregen, onder andere:

- / middeldure huur, betaalbaarheid/ beschikbaarheid en duurzaamheid;
- / onderhandelingen grondprijzen Waalsprong en stuurvariabelen;

- / discussie Laverna en Jerusalem eengezinswoningen;
- / organisatieontwikkelingen en duurzame inzetbaarheid;
- / deelname experiment visitatie bij regieteam Nijmegen en regieteam Wijchen;
- / diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (Stelt Zuid, sloop/nieuwbouw Laverna, woongroep CEG Zuiderveld, vlek 4 Hof van Holland), groot onderhoud en herstructurering (appartementen Woenderskamp, centrum oud Wijchen, Sandenburg);
- / prestatieafspraken 2020 gemeenten Nijmegen en Wijchen.

Verder hebben wij kennis genomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2018, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes Benchmark 2018.

Projectendag

Zes jaar geleden is door het bestuur in overleg met de raad de *Projectendag raad van commissarissen* ingevoerd. Op deze manier worden wij vroegtijdig geïnformeerd over grote projecten, inclusief het inzicht in de financiële consequenties op basis van realistische kostenramingen en in de mate waarin de projecten al dan niet voldoen aan de rendementseisen. Ook leefbaarheidsvraagstukken kunnen aan de orde komen. In juni heeft de projectendag 2019 plaatsgevonden waarin onder andere Hart van Zuid in Wijchen en Zuiderveld in Oosterhout bezocht is.

Kerncommissies

De raad van commissarissen heeft twee commissies ingesteld: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie richt zich op de financiële, control en/of risicomanagementkant en bestaat uit twee rvc-leden, te weten de heer van Duren (voorzitter) en de heer Peperzak. De commissie is in 2019 vijf keer bij elkaar geweest en heeft onder andere de volgende onderwerpen besproken c.q. de rvc geadviseerd over:

- / de jaarlijkse planning- en control stukken (begroting, managementrapportages en jaarverslag);
- / het treasuryjaarplan;
- / het fiscaal statuut;
- / het investeringsstatuut;
- / ontwikkeling van financiële ratio's;
- / besturingsfilosofie;
- / investeringsvoorstellen voor diverse vastgoedprojecten zoals nieuwbouw 124 appartementen Woenderskamp, onderhoud centrum oud Wijchen en sloop/nieuwbouw Laverna.

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. 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. Voor deze werkzaamheden heeft de commissie in 2019 – bestaande uit mevrouw Ulenaers (voorzitter) en mevrouw de Wit (tot 1 mei 2019) en de heer Wiersema (vanaf 1 mei 2019) – meerdere afstemmingsmomenten gehad.

Jaargesprek raad van bestuur

Het jaargesprek van de leden raad van bestuur met de remuneratiecommissie over het jaar 2018 heeft in februari 2019 plaatsgevonden. Beide bestuursleden afzonderlijk en ook gezamenlijk hebben een gesprek. Onder andere is de ontwikkeling van de tweede laag binnen Talis en de voorzitterswissel van het bestuur (per 1 juli 2020) besproken. Daarnaast is een eerste doorkijk gemaakt richting de AOW-leeftijd van de bestuursvoorzitter eind 2021.

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen moet één keer per twee jaar onder externe begeleiding haar eigen functioneren evalueren. In 2018 heeft deze zelfevaluatie onder begeleiding van de remuneratiecommissie plaatsgevonden. In 2019 is de zelfevaluatie begeleid door de heer van der Meulen van bureau Hofmeier. Hiertoe heeft hij vooraf de rvc-leden, bestuursleden, de controller en bestuurssecretaris gesproken. De opbrengst heeft onze aandacht. Naar aanleiding van eerdere zelfevaluatie vindt na iedere vergadering reflectie plaats over ons functioneren tijdens de vergadering. Deze reflectie vindt plaats in gezamenlijkheid met de raad van bestuur.

Integriteit

In 2019 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstrengeling tussen (leden van) de raad van commissarissen en Talis.

Relatie met de belanghebbenden

Een delegatie van de rvc heeft twee bijeenkomsten bijgewoond met huurdersplatform Accio (9 april en 6 november). Tijdens deze bijeenkomsten is onder andere gesproken over leefbaarheid, de mogelijkheid om te investeren in het middeldure woonsegment, algemene ontwikkelingen in de sector en het bod aan de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Ook is gesproken over de achterbanraadpleging, de ALV en het belang om het bestuur van Accio te versterken met leden. Dit gezien de enorme inzet van de huidige vier bestuursleden. Een vertegenwoordiging van de rvc is twee keer aanwezig geweest bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad, waarbij onder andere de organisatieontwikkeling onderwerp van gesprek was. Bij beleidsmatige en projectmatige onderwerpen die geagendeerd staan op de vergaderingen van de rvc komt standaard ter sprake op welke wijze belanghebbenden zijn geconsulteerd en wat er met hun inbreng is gedaan. Bijvoorbeeld de jaarlijkse bespreking over het huurbeleid van Talis met Accio en de afstemming met de gemeente Nijmegen over het herstructureringsproject.

Daarnaast heeft (een delegatie van) de rvc deelgenomen aan een ontwerpbijsamenkomst RGS met externe partners. Heeft de rvc een bijeenkomst bijgewoond voor bewoners over de plannen voor de wijk Jerusalem. En heeft de rvc als mede opdrachtgever voor de visitatie (zie hoofdstuk Governance-structuur) deelgenomen aan de selectie van het visitatiebureau.

Relatie met de externe accountant

De auditcommissie bespreekt tweemaal per jaar belangrijke onderwerpen met de accountant. Centraal staan daarbij de managementletter en het accountantsverslag over het jaarverslag. De voltallige raad heeft jaarlijks overleg met de accountant over het jaarverslag.

Honorering

Het Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT2 is gebaseerd op de WNT2 (Wet normering topinkomens) en de adviesregeling betreffende vergoedingen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). De commissarissen zijn aangesloten bij de VTW en conformeren zich

vanaf 2017 aan deze adviesregeling. Het remuneratiebeleid wordt jaarlijks door de rvc goedgekeurd. Op basis van dit beleid vindt de vergoeding van leden rvc en de bezoldiging van de rvb plaats. In de geconsolideerde jaarrekening is de bezoldiging van de rvc opgenomen. De rvc heeft geen eigen budget, zodat 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 2019 en de meerjarenprognose laten zien dat Talis een goede financiële positie heeft. De financiële ratio's blijven de komende jaren 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 2019 af met een positief jaarresultaat van circa € 165,8 miljoen (2018: € 218,0 miljoen). De winst is toegevoegd aan de algemene reserve. Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Bedrijfsopbrengsten	107.908	104.187	108.483
Bedrijfslasten	-80.180	-102.397	-56.393
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>27.728</i>	<i>1.790</i>	<i>52.090</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	153.753	33.513	199.672
Financiële baten en lasten	-11.447	-11.865	-13.693
<i>Jaarresultaat voor belastingen</i>	<i>170.034</i>	<i>23.438</i>	<i>238.069</i>
Belastingen	-4.257	-	-20.022
<i>Jaarresultaat na belastingen</i>	<i>165.777</i>	<i>23.438</i>	<i>218.047</i>

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 € 17,8 miljoen (2018: € 29,6 miljoen positief), zie onderstaande tabel.

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (exclusief woningverkoop)	100.402	99.199	1.203
Bedrijfslasten (exclusief onrendabele investeringen)	-71.189	-55.939	-15.250
Financiële baten en lasten	-11.447	-13.693	2.245
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	17.765	29.567	-11.802

Het negatieve verschil van € 11,8 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2019 ten opzichte van 2018, kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving (bedragen x € 1.000) + = voordelig verschil; - = nadelig verschil	Realisatie 2019 t.o.v. 2018
Huuropbrengsten	+ 535
Overige opbrengsten	+ 541
Overige effecten	+ 127
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>1.203</i>
Hogere personeelslasten	- 502
Hogere onderhoudskosten	- 15.264
Lagere beheerkosten	+ 163
Lagere zakelijke lasten en heffingen	+ 519
Hogere overige bedrijfslasten	- 108
Overige effecten	- 58
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>- 15.250</i>
Rente baten en lasten	+ 2.245
Totaal	- 11.802

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2019 € 142,3 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 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 € 182 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.927 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,4%.

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.

7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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 waardebepaling 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. De beleidswaarde is ten opzichte van 2018 toegenomen met € 136 miljoen en bedraagt per 31 december 2019 € 972 miljoen.

Het waardebegrip is nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende periode. In 2019 zijn er nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering, onderhoud en beheerlasten. Dit heeft voor Talis een verhogend effect op de beleidswaarde gezorgd.

In de jaarrekening is in paragraaf 8.9 Toelichting op de balans een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen.

7.4 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2019 is de begroting voor 2020 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2021 tot en met 2024. 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 2020 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.

Sinds medio maart 2020 is sprake van een onwerkelijke situatie, de coronacrisis. De hele wereld staat op z'n kop. Juist in deze periode waarin iedereen zoveel mogelijk moet binnenblijven, benadrukken we hoe belangrijk een huis is. Een thuis waar je je terug kunt trekken en waar je veilig voelt. Dit vraagt van ons als woningcorporatie dat we dit thuis kunnen blijven bieden. De roep om generieke maatregelen is begrijpelijk, maar past niet bij de maatschappelijke opgave die wij hebben. We kiezen ervoor om onze dienstverlening te blijven aanbieden, waarbij alles erop gericht is om te voorkomen dat we het coronavirus verder verspreiden. Hierbij houden we ons nadrukkelijk aan de adviezen en richtlijnen van de overheid, het RIVM en de GGD. We werken op een veilige manier door. Voor onze medewerkers, huurders, woningzoekenden en samenwerkingspartners.

De coronacrisis heeft geen effect op het rapportagejaar 2019. De financiële effecten op het verslagjaar 2020 kunnen wij op dit moment niet bepalen.

7.5 Financiële sturingsvariabelen

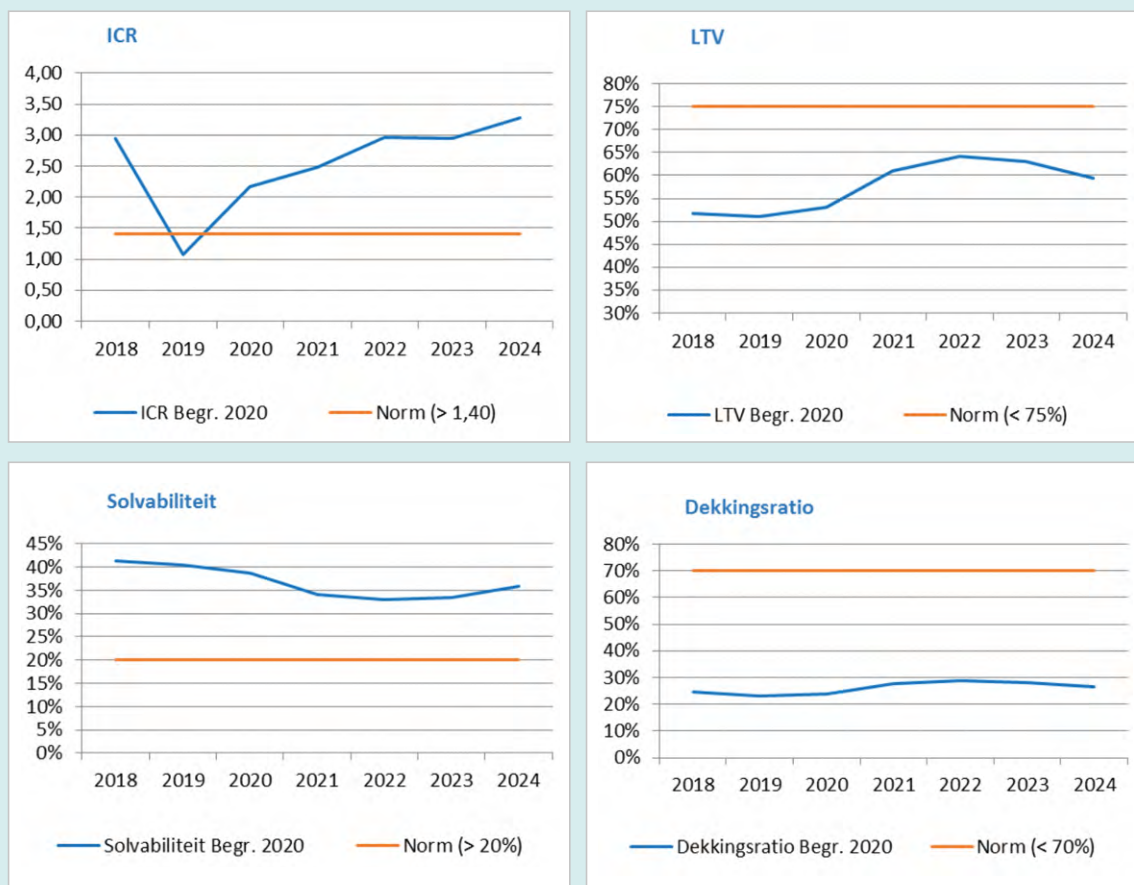
Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit verband zijn de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan het financieel presteren van woningcorporaties leidend voor Talis. De 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 2018 hebben de Aw en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader geïntroduceerd. Het 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 2020 en de meerjarenprognose 2021-2024 zijn deze financiële ratio's doorgerekend voor Talis. De uitkomsten zijn weergegeven in de grafieken op de volgende pagina. 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.

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, met uitzondering van 2019. Door betaling van voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting over 2018 en 2019, waarbij de voorlopige aanslag 2019 onverwacht hoog uitviel, ligt de ICR in 2019 eenmalig onder de norm. Dit betreft een incident; zowel vanuit de



historische ontwikkeling van de ICR van Talis als de toekomstige verwachtingen blijkt een gezond beeld op deze ratio.

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.

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.

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.

7.6 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

In september 2019 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor het vierde jaar 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. Bij de bestedingsruimte voor Niet-DAEB is er sprake van twee bestedingsdoelen: nieuwbouw van middenhuur-woningen en een eenmalige dividenduitkering aan de DAEB-tak.

De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit dPi 2018 en dus op de begroting 2019 en meerjarenprognose 2020-2023. De uitkomsten van Talis staan in de onderstaande tabellen. In de IBW 2019 is voor het eerst de beleidswaarde als nieuwe waarderingsgrondslag gehanteerd en vervangt daarmee de bedrijfswaarde.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB (bedragen x € 1.000)						
	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nijmegen	46.900	84.840	40.260	75.870	1.730	4.240
Wijchen	20.900	38.160	17.940	34.130	770	1.910
Totaal	67.800	123.000	58.200	110.000	2.500	6.150

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB (bedragen x € 1.000)				
	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2019	2018	2019	2018
Nijmegen	33.200	71.740	19.020	28.900
Wijchen	14.800	32.270	8.480	13.000
Totaal	48.000	104.000	27.500	41.900

De indicatieve bestedingsruimte van DAEB en niet-DAEB daalt in alle categorieën ten opzichte van de uitkomsten van IBW 2018. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat de beleidswaarde 2019 voor Talis lager uitvalt dan bedrijfswaarde 2018. Dit leidt tot een lagere LTV (Loan to value) en dus lagere bestedingsruimte. Net als in voorgaande jaren overwegend het geval was, is in de IBW 2019 de LTV voor Talis 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 nog ruim onder de norm van 75% ligt. Vooralsnog is er dus voldoende ruimte voor de realisatie van de maatschappelijke vraagstukken waar wij voor staan. In 2020 zal het ministerie een nieuwe IBW 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 treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. In het treasurystatuut 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 Commissarissen. 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 2019

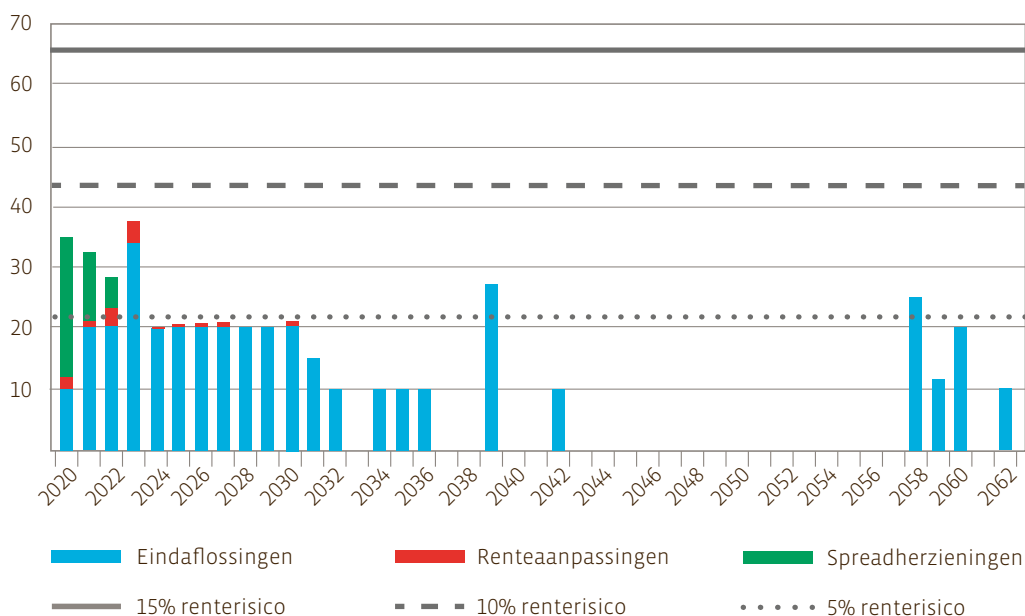
De omvang van de leningportefeuille is in 2019 afgenomen met € 3 miljoen. Ultimo december 2019 bedraagt de totale leningportefeuille van Talis circa € 430 miljoen (2018: € 433 miljoen). In 2019 zijn vier nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 45 miljoen gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de herfinanciering van aflopende leningen van in totaal € 48 miljoen.

Renterisicoprofiel

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

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

Het renterisicoprofiel van Talis (bedragen x € miljoen)



Zoals blijkt uit de grafiek blijven de renterisico's op basis van bovengenoemde definitie in alle jaren onder de norm van 15%. 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

Veranderingen in wet- en regelgeving en interpretaties daarop hebben impact op ons financieel beleid en beheer. We zien deze veranderingen op verschillende gebieden terugkomen.

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 2019 besloten dat woningcorporaties geen bijdrage aan het saneringsfonds hoeven te storten. 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 is door de stijging van de WOZ waarden de verhuurderheffing toegenomen met circa € 553.000 (5,1%). In 2019 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 11,3 miljoen.

Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2017 ingediend. Ten aanzien van de aangiften 2016 en 2017 zijn nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst. De aangifte vennootschapsbelasting 2018 is onderhanden en zal in 2020 binnen de geldende termijn worden

ingediend. In 2019 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst.

Naar aanleiding van het beleidstandpunt van de Belastingdienst in 2016 is er een landelijke discussie ontstaan over de wijze van bepaling van de onderhoudsvoorziening, waaronder de onderverdeling onderhoud en verbetering en de waardering op contante waarde. Talis heeft zowel in de aangifte vennootschapsbelasting 2016 als in de aangifte vennootschapsbelasting 2017 een onderhoudsvoorziening opgenomen. De bepaling van deze onderhoudsvoorziening heeft in overleg met de Belastingdienst alsmede de fiscaal adviseur plaatsgevonden. De onderhoudsvoorziening is opgenomen teneinde de formele rechten van deze fiscale voorziening, mede gelet op de lopende discussies en procedures op landelijk niveau, veilig te stellen.

Gezien het ingenomen beleidstandpunt van de Belastingdienst en de door Talis ingenomen standpunten, is de verwachting dat er bij het vormen van de onderhoudsvoorziening discussie met de Belastingdienst zal gaan ontstaan. De door Talis gehanteerde standpunten worden, mede in overleg met de fiscaal adviseur, als goed verdedigbaar en conform de huidige wet- en regelgeving geacht.

De verwachte discussie met de Belastingdienst leidt echter nog steeds tot onzekerheid over de wijze waarop en de vraag of de fiscale onderhoudsvoorziening gevormd mag worden. Hierdoor is voornamelijk 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 2019 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.

Ter verkrijging van een integraal beeld van de operationele, tactische en strategische risico's in de organisatie, vindt er overleg plaats tussen de procescontrollers, de adviseur AO/IC, de controller en de manager Bedrijfsvoering. Het beeld wordt gebaseerd op de gevoerde verantwoordingsgesprekken, de managementrapportage en/of jaarrekening en de beelden van de betrokken adviseurs. Op basis van dit gesprek worden de specifiek voor het bestuur aandacht behoevende risico's en de te nemen maatregelen teruggekoppeld aan het bestuur. 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.

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%

De risico's met de hoogste urgentie worden vervolgens nader onderzocht als mogelijk audit-onderwerp. 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 management-rapportage worden de strategische risico's als bijlage opgenomen.

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 naar aanleiding van de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. In 2019 zijn er controles uitgevoerd onder andere op het gebied van de woningtoewijzingen, het asbest- en brandveiligheidsproces en het instandhoudingsproces RGS (extern uitgevoerd).

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 € 21,9 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 21,9 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 2019

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
	VASTE ACTIVA		
1.1	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	1.845.573	1.658.281
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	81.597	86.733
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.496	67.146
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	983	15.840
	<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.996.649</i>	<i>1.828.000</i>
1.2	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.040	2.365
	<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>2.040</i>	<i>2.365</i>
1.3	Financiële vaste activa		
	Latente belastingvordering(en)	4	-
	<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>4</i>	<i>-</i>
	<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>1.998.693</i>	<i>1.830.365</i>
	VLOTTENDE ACTIVA		
1.4	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	989	647
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden	41	45
	<i>Totaal van voorraden</i>	<i>1.030</i>	<i>692</i>
1.5	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	339	382
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.156	305
	Overige vorderingen	2.953	4.727
	Overlopende activa	1.823	750
	<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>9.271</i>	<i>6.164</i>
1.6	Liquide middelen	8.690	16.086
	<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>18.991</i>	<i>22.942</i>
	TOTAAL VAN ACTIVA	2.017.684	1.853.307

8.2 Winst-en-verliesrekening 2019

(x € 1.000)

		2019	2018
2.1	Huuropbrengsten	94.013	93.478
2.2	Opbrengsten servicecontracten	4.013	3.994
2.3	Lasten servicecontracten	-4.210	-4.172
2.4	Overheidsbijdragen	35	12
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.202	-5.652
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.918	-23.330
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.667	-18.208
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>31.064</i>	<i>46.122</i>
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.10	Toegerekende organisatiekosten	0	0
2.11	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	28.736	42.950
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-562	-568
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.232	-33.715
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>6.941</i>	<i>8.668</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.991	-454
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	152.839	198.792
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	914	879
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>144.763</i>	<i>199.218</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.998	1.608
2.19	Kosten overige activiteiten	-719	-477
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>1.279</i>	<i>1.131</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-859	-1.834
2.21	Leefbaarheid	-1.706	-1.543
2.23	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	20
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.464	-13.713
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.447</i>	<i>-13.693</i>
	Totaal van resultaat voor belastingen	170.034	238.069
2.24	Belastingen	-4.257	-20.022
	Totaal van resultaat na boekjaar	165.777	218.047

8.3 Kasstroomoverzicht 2019

directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2019		2018	
Huurontvangsten	93.829		93.732	
Vergoedingen	4.127		4.150	
Overheidsontvangsten	35		12	
Overige bedrijfsontvangsten	1.542		1.133	
Renteontvangsten	1		4	
<i>Ingaande kasstromen</i>		99.535		99.031
Betalingen aan werknemers	-10.513		-9.922	
Onderhoudsuitgaven	-30.150		-19.163	
Overige bedrijfsuitgaven	-18.919		-19.810	
Rente uitgaven	-12.126		-14.121	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-81		-1.059	
Verhuurdersheffing	-11.336		-10.783	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-424		-442	
Vennootschapsbelasting	-16.100		3.634	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		-99.649		-71.666
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		-114		27.365
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2019		2018	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	26.052		39.616	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.152		4.201	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
<i>Ingaande kasstromen</i>		29.204		43.817
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.422		-15.048	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-24.313		-35.520	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-447	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.961		-3.003	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-157	
Investerings overig	-134		-134	
Externe kosten bij verkoop	-611		-996	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		-33.441		-55.305
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-4.237		-11.488
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-4.237		-11.488

Vervolg op volgende pagina

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2019		2018	
Nieuwe door WSW geborgde leningen	45.000		40.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-		-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-		-	
<i>Ingaande kasstromen</i>		<i>45.000</i>		<i>40.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-46.851		-53.799	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.194		-1.224	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-		-	
<i>Uitgaande kasstromen</i>		<i>-48.044</i>		<i>-55.023</i>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.044		-15.023
Mutatie liquide middelen	-7.396			854
Wijziging kortgeld	-			-
Liquide middelen per 1-1	16.086			15.232
Liquide middelen per 31-12	8.690			16.086

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

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg hiervan tenderen deze latenties naar nihil. Ultimo 2019 resteert nog een actieve latentie voor disagio van € 4.200. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 7.885.000 lager dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Op 3 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 136.000.000 gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 32.000.000 wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggeving technische verwerking in de toekomst bepalend is. De voorziening onrendabele top is hierdoor circa € 698.000 lager dan volgens de oude berekeningswijze.

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.

Presentatiewijzigingen

In de winst- en verliesrekening heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden. In jaarrekening 2018 werden de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties en de saneringsheffing nog verantwoord onder de post Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Omdat deze kosten een incidenteel karakter hebben dan wel meer vergelijkbaar zijn met het 'interne toezicht', worden deze posten in jaarrekening 2019 verantwoord onder de Overige organisatiekosten.

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 gescheiden verantwoord. 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 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, 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 inachtneming van haar taak als sociale huisvesting. 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 2019').

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 waarderungen zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 2019.2.2) 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; doorexploiteren 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 gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 waarden marktwaarde 2019 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	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Markthuur	€ 269 - € 2.046	€ 256 - € 1.657	N.v.t.	N.v.t.	€ 9 - € 100	€ 4 - € 163	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 59.000 - € 560.000	€ 46.000 - € 481.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 2.000 - € 100.000	€ 1.000 - € 99.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	5,90% - 7,60%	6,23% - 8,03%	5,78% - 10,98%	5,91% - 10,44%	5,26% - 12,26%	5,44% - 8,44%	6,25% - 10,10%	6,94% - 10,84%
Exit Yield	4,04% - 6,88%	3,60% - 7,60%	4,20% - 11,97%	4,20% - 9,50%	3,33% - 15,00%	0,80% - 8,70%	5,60% - 10,20%	5,00% - 9,00%
Mutatie- en verkoopkans	5,0% - 15,0%	2,0% - 19,3%	N.v.t.	N.v.t.	0,6% - 14,1%	0,6% - 9,3%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 315 - € 2.997	€ 462 -	€ 5,60 -	€ 3,32 -	€ 52 - € 612	€ 38 -	€ 6,80 -	€ 4,65 -
Onderhoud uitponden	€ 437 - € 1.889	€ 1.929	€ 6,80	€ 9,97	€ 50 - € 423	€ 498	€ 9,00	€ 8,54
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 269 - € 2.046	€ 241 - € 1.737	N.v.t.	N.v.t.	€ 9 - € 100	€ 4 - € 166	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 59.000 - € 560.000	€ 41.000 - € 378.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 2.000 - € 100.000	€ 1.000 - € 96.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	5,90% - 7,60%	6,25% - 7,48%	5,78% - 10,98%	8,57% - 9,47%	5,26% - 12,26%	6,53% - 6,62%	6,25% - 10,10%	8,78% - 9,55%
Exit Yield	4,04% - 6,88%	3,17% - 9,37%	4,20% - 11,97%	4,20% - 11,97%	3,33% - 15,00%	2,86% - 19,41%	5,60% - 10,20%	5,60% - 10,20%
Mutatie- en verkoopkans	5,0% - 15,0%	5,0% - 15,0%	N.v.t.	N.v.t.	0,6% - 14,1%	0,6% - 14,1%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexploiteren	€ 315 - € 2.997	€ 339 - € 1.758	€ 5,60 -	€ 5,99 -	€ 52 - € 612	€ 52 - € 173	€ 6,80 -	€ 7,68 -
Onderhoud uitponden	€ 437 - € 1.889	€ 339 - € 1.106	€ 6,80	€ 9,69	€ 50 - € 423	€ 52 - € 173	€ 9,00	€ 10,86
Exploitatiescenario	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 wordt door middel van een markttechnische update 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 ruim € 153 miljoen in de waardering tot gevolg. Dit leidt tot andere uitkomsten ten aanzien van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2019 zoals de loan to value. De beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's blijft desondanks positief. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

De gevoeligheidsanalyse is als volgt samengesteld:

Gevoeligheidsanalyse (bedragen x € 1.000)					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2019	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (doorexploiteren/ uitponden)	+ 7,66% + 6,98%	-/- 1,00%	-41.564	-/- 2,15%
2	Exit yield (doorexploiteren / uitponden)	+ 6,43% + 5,52%	+ 1,00%	-85.666	-/- 4,43%
3	Disconteringsvoet (door-exploiteren/uitponden)	+ 6,21% + 6,56%	+ 1,00%	-153.123	-/- 7,93%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 2,09%	-/- 1,00%	-48.552	-/- 2,51%
5	Huurverhoging boven inflatie			-7.862	-/- 0,41%
	- jaar 1	+ 0,98%	-/- 0,50%		
	- jaar 2	+ 1,17%	-/- 0,40%		
	- jaar 3	+ 1,27%	+ 0,00%		
	- vanaf jaar 4	+ 0,49%	+ 0,00%		
6	Verhuurderheffing	Conform tarief	+ 10,00%	-9.804	-/- 0,51%

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 doorexploiteerscenario, 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, 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 2019. 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies;
- / 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

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

Financiële vaste activa

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 1,76% (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-ontwerpfase 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 2,76% (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 (middelloonregeling).

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,1% (2018: 110,3%). De minimale vereiste dekkingsgraad bedraagt in 2019 104,1%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds

en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

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

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van 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 voor sociale-huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De inflatie over 2018 bedroeg 1,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- / 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);
- / 5,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 42.436 (inkomensjaar 2017).

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 blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten 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 waarde mutaties 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 treasuryjaarplan waarin opgenomen het financieel beleid voor het komende jaar vastgesteld door de RvC. Het treasury statuut is in 2017 vastgesteld. In het treasury-statuuut 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 treasurystatuuut 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 treasurystatuuut 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 treasuryjaarplan, 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 marktwaarde-ontwikkeling 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 valuta risico.

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 treasurywetboek en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde 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 treasurywetboek en naleving daarvan wordt gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en saneringssteun 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 2020 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

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

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2019
Banktegoed per 1 januari 2020	8.690
Kredietlimiet	7.500
Geprognosticeerd overschot operationele kasstromen	11.962
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-44.093
Aflossingen	-12.476
Financieringsbehoefte	-28.417
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	108.723 ¹

1 Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in mei 2019

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte ad € 28,4 miljoen worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Het indekken van de aflossingen van € 12,5 miljoen in 2020 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. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

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 0,562% (2020-2021), 0,563% (2022), 0,537%(2023) en 0,538% (2024-2034) 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 herstructurerings 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 2019 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	
	2019	2018	2019	2018
<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
<i>Boekwaarden per 1 januari 2019</i>	<i>1.658.281</i>	<i>1.458.955</i>	<i>86.733</i>	<i>90.789</i>
Mutaties 2019				
Investerings	29.380	37.627	132	251
Aankopen				
Desinvesteringen	-9.451	-20.888	-9.820	-18.478
Mutatie actuele waarde	149.086	187.430	4.182	12.625
Waardeverminderingen	144	-3.218	-	11
Herclassificatie	-415	-1.535	415	1.535
Overboekingen	18.502	-90	-	-
<i>Totaal mutaties</i>	<i>187.246</i>	<i>199.326</i>	<i>-5.091</i>	<i>-4.056</i>
<i>Stand per 31 december 2019</i>				
Verkrijgingsprijzen	945.983	899.294	66.436	75.544
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	899.544	758.987	15.206	11.189
Boekwaarden	1.845.527	1.658.281	81.642	86.733

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
<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
<i>Boekwaarden per 1 januari 2019</i>	<i>67.146</i>	<i>65.192</i>	<i>15.840</i>	<i>2.542</i>
Mutaties 2019				
Investerings		653	2.886	18.852
Aankopen				
Desinvesteringen	-3.154	-3.601		
Mutatie actuele waarde				535

Vervolg op volgende pagina

Herwaardering	4.386	4.579		
Waardeverminderingen	-45	-249	-2.864	-11.304
Terugneming waardeverminderingen	163	572	3.623	5.125
Overboekingen	-	-	-18.502	90
Totaal mutaties	1.350	1.954	-14.857	13.298
<i>Stand per 31 december 2019</i>				
Verkrijgingsprijzen	57.003	59.786	9.571	27.615
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	11.493	7.360	-8.588	-11.775
Boekwaarden	68.496	67.146	983	15.840

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.779 woningen, 435 BOG/MOG/ZOG en 1.882 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2019 bedraagt € 2.165 miljoen.

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 2019').

Verhuurderheffing

In de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2020 t/m 2034 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,562% (2020-2021), 0,563% (2022), 0,537% (2023) en 0,538% (2024-2034) van de WOZ waarde.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.200 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 16% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 70 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt €14,1 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 10,0 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 433 (2018: 454) 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 2019 € 900 miljoen (2018: € 770 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 72 miljoen (2018: € 65 miljoen). De beleidswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de grondslagen van waardering.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt	2019	2018
Disconteringsvoet	6,08%	6,76%
Streefhuur per maand	€ 593	€ 582
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.978	€ 2.091
Lasten beheer per jaar	€ 858	€ 921

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 86.491 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 63.068 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 40.147 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 39.765 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 946 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 821 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 dan 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 € 960 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)		
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 1.931.690
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 109.564	
Betaalbaarheid (huren)	€ 691.676	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 150.064	
Beheer (beheerkosten)	€ 8.584	
Subtotaal	€ 959.888	
Beleidswaarde		€ 971.802

Dit impliceert dat circa 65% 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. Het bedrag marktwaarde verhuurde staat wijkt €4 miljoen af van de balanswaardering, omdat in de balanswaardering rekening is gehouden met een voorziening onrendabele investering.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 37.000 (2018: € 0,1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,04 % (2018: 1,04%).

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: € 1.731 miljoen (2018: € 1.633 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 2019 opgeleverde nieuwbouwprojecten

Verloop van projecten die in 2019 in exploitatie zijn genomen	
Boekwaarde ultimo 2018	18.920
Investeringen 2019	2.010
Subtotaal	20.930
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2018 voor deze projecten	-3.945
Dotatie onrendabele investering in 2018	-
Vrijval onrendabele investering in 2018	1.517
Herwaardering 2019	-
Totale marktwaarde projecten die in 2019 in exploitatie zijn genomen	18.502

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele investeringen	Marktwaaarde
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	20.930	2.428	18.502
Totaal	20.930	2.428	18.502

De onrendabele investeringen op basis van marktwaaarde zijn als volgt:

Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Passerot	648	648	-
Hof van Holland	148	5	143
Dijkkwartier / Havenkade	483	113	370
Jerusalem EGW sloop-nieuwbouw	27.539	7.261	20.278
De Stelt Zuid	222	98	124
Woenderskamp	2.192	353	1.839
Zuiderveld	2.349	25	2.324
LaVerna sloop-nieuwbouw	6.135	63	6.072
Hof van Holland vlek 4	2.890	23	2.867
Totaal	42.606	8.589	34.017

Voor een totaal van € 8,6 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 34,0 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

Onrendabele investeringen	
Stand 1 januari 2019	30.093
Dotatie projecten ultimo 2019 nog in ontwikkeling	18.564
Dotatie projecten die in 2019 zijn opgeleverd	-
Subtotaal	48.657
Vrijval projecten ultimo 2019 nog in ontwikkeling	-2.106
Vrijval projecten die in 2019 zijn opgeleverd	-1.517
Subtotaal	45.034
Ottrekking 2019	-2.428
Stand per 31 december 2019	42.606

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 2018</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.564
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.199
Boekwaarden per 1 januari 2019	2.365
<i>Mutaties 2019</i>	
Investeringsen	163
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-488
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Overboeking naar Materiële vaste activa	-
Totaal mutaties	-325
<i>Stand per 31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijzen	8.727
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.687
Boekwaarden	2.040

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 5 tot 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 (2018: € 0,8 miljoen) en de inventaris is voor € 1,6 miljoen (2018: € 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 belasting- vordering(en)	Totaal
Stand per 1 januari 2019	-	-
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	4	4
Vrijval latentie verkoopresultaten	-	-
Vrijval latentie afschrijving	-	-
Waardeverminderingen		
Stand per 31 december 2019	4	4

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waarde-
ring per 31 december 2019 bedraagt afgerond € 21.700. De fiscale claim bedraagt afgerond € 4.200.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2019	€ 49
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 27
Stand per 31 december 2019	€ 22

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. Het per ultimo 2019 resterend saldo van de compensabele verliezen bedraagt € 0. De belastinglatentie voor de compensabele verliezen bedraagt ultimo 2019 € 0. In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' vervallen in 2019 de voor 2019 gevormde belastinglatenties die toezien op de waardering van vastgoed in exploitatie. Hiermee komen de actieve belastinglatenties die toezien op de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen en parkeermogelijkheden die Talis de komende vijf jaar verwacht te verkopen en het afschrijvingspotentieel van het vastgoed te vervallen. Bovendien vervalt de passieve belastinglatentie die is gevormd voor de opwaardering van het vastgoed. De nominale waarde van de latentie voor het disagio bedraagt € 4.500.

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

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

Het deel van de latentie dat naar verwachting binnen een jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 1.100.

De fiscale waarde van het vastgoed bedraagt € 1.688 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 1.927 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 239 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		
	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	989	647
Overige voorraden	41	45
Totaal	1.030	692

Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant. Het gaat om 7 woningen die eind 2019 zijn teruggekocht en in 2020 regulier doorverkocht zullen worden.

Overige voorraden

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

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad materialen	41	45
Overige voorraden	41	45

1.5 VORDERINGEN

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

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	339	382
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.156	305
Overige vorderingen	2.953	4.727
Overlopende activa	1.823	750
Totaal	9.271	6.164

1.5.1 Huurdebiteuren

1.5.1 Huurdebiteuren		
	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	649	658
Vorderingen uit hoofde van herstelkosten	35	57
Voorziening wegens oninbaarheid	-345	-333
Totaal huurdebiteuren	339	382

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 418.000 uit zittende huurders en € 231.000 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

1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	3.959	-
Omzetbelasting	175	287
Overdrachtsbelasting	23	14
Pensioenen en premies sociale verzekeringen	-	4
Totaal	4.156	305

In 2019 is door de Belastingdienst een voorlopige aanslag voor 2019 opgelegd. Op basis van de fiscale positie 2019 is het de verwachting dat de nog in te dienen aangifte vennootschapsbelasting voor 2019 lager zal uitvallen wat resulteert in een vordering van € 4,0 miljoen. Voor de omzetbelasting is er sprake van teruggaafverzoeken voor de kalenderjaren 2014, 2017, 2018 en 2019. Deze vordering ziet met name toe op te veel betaalde omzetbelasting voor mutatieonderhoud gezien het feit dat een deel van de werkzaamheden die vallen onder mutatieonderhoud onder het verlaagde btw-tarief vallen.

1.5.3 Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen is een bedrag van € 2,8 miljoen opgenomen vanwege nog te ontvangen subsidies vanwege groot onderhoudsprojecten en energieprojecten (2018: € 3,9 miljoen). De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

1.5.4 Overlopende activa

1.5.4 Overlopende activa		
	31-12-2019	31-12-2018
Te ontvangen rente	-	1
Te vorderen inzake verzekeringen	211	116
Vooruitbetaalde bedragen	2	2
Te verrekenen servicecontracten	379	417
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	163	146
Te ontvangen inzake projecten	937	-
Overige	130	68
Totaal	1.822	750

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

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

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2019	31-12-2018
Direct opvraagbaar	8.690	16.086
Totaal	8.690	16.086

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 paragraaf 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	
	2019	2018	2019	2018
Stand per 1 januari	820.557	699.221	7.548	3.138
Realisatie door verkoop	-7.926	-7.292	-417	-149
Realisatie door sloop	0	-7.447	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	133.304	136.075	4.409	4.559
Overige mutaties	-	-	-	-
Stand per 31 december	945.935	820.557	11.540	7.548

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	472.294	379.993
Uit resultaatbestemming	165.777	218.047
Overige mutaties	-129.369	-125.746
Stand per 31 december	508.702	472.294

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad € 165,8 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves. De resultaatbestemming is gelijk aan het totaalresultaat boekjaar. De overige mutaties betreft de overboeking naar de herwaarderingsreserve. Het resultaat over 2018 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2018 opgenomen voorstel.

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 2019 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2019	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2019
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	25.318	19.032	-	9.138	35.212
Voorziening latente belastingverplichting	7.880	-	-	7.880	-
Overige voorzieningen	567	-	-	567	-
Totaal	33.765	19.032	-	17.585	35.212

Van de voorzieningen is een bedrag van € 33,9 miljoen (2018: € 19,3 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook reclassificaties van de post voorzieningen.

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
	31-12-2019	31-12-2018
Onrendabele investeringen nieuwbouw	34.017	18.318
Onrendabele investeringen herstructurering	1.195	7.000
Totaal overige voorzieningen	35.212	25.318

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.

	31-12-2019	31-12-2018
Jerusalem etagewoningen	-	2.397
Voorstenkamp	-	1.462
Hofjesbuurt eengezinswoningen	-	1.213
Heideparkseweg	-	979
De Pas	-	345
De Waaij	-	604
Couwenbergstraat	1.195	
Totaal	1.195	7.000

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

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

De latente belastingverplichting bestaat uit:

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting		
	31-12-2019	31-12-2018
Latentie disagio	-	-11
Latentie compensabele verliezen	-	-3.136
Latentie opwaardering vastgoed	-	12.547
Latentie verkoopresultaten	-	-649
Latentie afschrijving	-	-871
Totaal	-	7.880

1.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorziening was gevormd voor de verwachte uitgaven aan de reeds verkochte woningen uit het complex Jerusalem etagewoningen. In 2019 is deze voorziening afgewikkeld.

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2019 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden overheid	14.082	1.343	-	12.739
Schulden kredietinstellingen	415.953	11.133	96.193	308.627
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.919	-	-	64.919
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	494.954	12.476	96.193	386.285

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt € 12,5 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 overheid	1.089	1.114	1.139	1.165
Schulden kredietinstellingen	20.987	20.757	34.783	20.724
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	22.076	21.871	35.922	21.890

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019 (lang- en kortlopend)	15.586	417.494	433.080
Nieuwe leningen	-	45.000	45.000
Aflossingen	-1.504	-46.541	-48.045
Stand per 31 december 2019 (lang- en kortlopend)	14.082	415.953	430.035

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 12.476

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 417.559

De reële waarde van de leningen ultimo 2019 is € 563 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	
	31-12-2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	14.082
Gewogen gemiddelde rente	2,66%
Gewogen gemiddelde looptijd	11

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

Vastrentende leningen kredietinstellingen	
	31-12-2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	415.953
Gewogen gemiddelde rente	2,33%
Gewogen gemiddelde looptijd	14

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 422 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 31-12-2019 van € 160 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

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	58.491	61.982
Verminderings / vermeerderingen	5.903	1.973
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>64.394</i>	<i>63.955</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	-
Toevoeging	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.066	-3.585
Herwaardering	3.591	4.049
Afwaarderingen	-	-26
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.753	58.491
Verminderings / vermeerderingen	9.166	5.903
Totaal	64.919	64.394

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		
	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan overheid	1.343	1.503
Schulden aan kredietinstellingen	11.133	46.541
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	12.476	48.044

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 2019 een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	3.668	3.252
Pensioen en premies sociale verzekeringen	522	524
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.190	3.776

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2019, nog af te dragen integratieheffing en loonheffing over de periode december 2019.

	31-12-2019	31-12-2018
Waarborgsommen	56	47
Vooruit ontvangen huren	1.174	1.192
Niet vervallen rente per 31 december	4.507	5.130
Vakantiedagenverplichting	235	243
Servicekosten	659	655
Nog te ontvangen facturen	5.597	5.378
Totaal	12.227	12.645

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 76.000. Van dit bedrag heeft € 63.000 een looptijd van 2 tot 5 jaar. Het restant van afgerond € 13.000 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd korter dan 2 jaar.

Huurverplichtingen Binder

Vanaf april 2019 huurt Talis een deel van het voormalig Belastingkantoor van Gemeente Nijmegen voor de verhuur van 117 onzelfstandige woonegelegenheden. Het huurcontract met de gemeente voor de verhuur van Binder loopt tot september 2027. De hiermee gemoeide jaarlijkse huurverplichting bedraagt € 104.600.

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	€ 190.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 239.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 193.000
--------------------------	-----------

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 € 18,7 miljoen (2018: 2,1 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)	
De Stelt Zuid	€ 2.467
Woenderskamp	€ 16.049
Overige	€ 152
Totaal	€ 18.700

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 9,3 miljoen (2018: € 8,9 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee jaar plaatsvinden.

Saneren grondvervuiling

Bij de woning aan de Jan van Speykstraat 34 in Nijmegen is een verhoogde waarde van PER gemeten. Om de PER-waarde naar beneden te brengen in de woning is een ventilatievoorziening van de kruipruimte aangebracht. In augustus en december van 2019 zijn metingen uitgevoerd in de woning. De PER-waarde in de woning is gedaald naar 60% van de waarde die de RIVM als maximaal toelaatbaar heeft gedefinieerd.

De monitoring van de waarde blijft nog doorgaan, maar de eerste conclusie is positief. Wanneer in de toekomst de woningen gesloopt dienen te worden op het ASW terrein, moet er rekening gehouden worden met een bodemsanering.

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 GEM Waalsprong over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1100 kavels voor sociale huurwoningen af. Een deel van deze kavels is al afgenomen, waardoor voor de periode 2020 t/m 2029 nog een verplichting is van circa 760 kavels met een grondprijs van € 17,7 miljoen. Van de totale verplichting zullen naar verwachting circa 300 kavels met een grondprijs van € 8,4 miljoen binnen 1 jaar worden afgenomen. Circa 400 kavels met een grondprijs van € 9,3 miljoen zullen binnen 2 tot 5 jaar worden afgenomen. De afnameverplichting jegens de GEM is aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

Contracten aannemers

In 2019 zijn er met 4 ondernemers raamovereenkomsten afgesloten in het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS). De aannemer schrijft voor Talis het meest optimale scenario voor de resterende levensduur van de gebouwen en garandeert de daarvoor te leveren prestaties. Na overeenstemming over het scenario krijgt de aannemer de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar.

Heffing saneringsfonds

In 2019 heeft Talis geen bijdrage in het saneringsfonds hoeven te storten. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de heffing voor 2019 vastgesteld op € 0. De kans bestaat dat de komende jaren wel 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 2020 tot en met 2024 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 € 720,42 per maand (prijspeil 2019). In 2019 is het tarief van de verhuurderheffing 0,561%. In 2020 is het tarief 0,562% waarna dit oploopt tot 0,563% in 2022. In 2023 is het tarief 0,537%. Vanaf 2024 geldt een tarief van 0,538%. In 2019 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 11,3 miljoen. Dit loopt naar verwachting op naar circa € 13,2 miljoen in 2023.

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 2019 bedraagt dit obligo € 16,2 miljoen (2018: € 16,3 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis

het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Kredietfaciliteit

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

Eigenbouwerschap

Talis gaat er in eerste aanleg vanuit dat zij als eigenbouwer kwalificeert voor nieuwbouwprojecten en onderhoudswerkzaamheden. Nieuwbouwprojecten en onderhoudswerkzaamheden waar Talis niet per definitie als eigenbouwer kwalificeert, worden voorgelegd aan de Belastingdienst met het verzoek hier een standpunt over in te nemen. Het is van belang uitsluitend te krijgen of de Belastingdienst Talis aanmerkt als eigenbouwer en derhalve aansprakelijk kan stellen, ingeval de (onder)aannemer onverhoopt niet aan zijn fiscale verplichtingen kan voldoen dan wel heeft voldaan. Bovendien is het uitsluitend op het eigenbouwerschap van belang om te weten of de verleggingsregeling voor de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is en of een gedeelte van het loonkostenbestanddeel van de factuur op de G-rekening van de (onder)aannemer moet worden gestort. 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 en Autoriteit Persoonsgegevens 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Terugkoopplicht koopgarant

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 433 contracten (2018: 454) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 56 miljoen (2018: € 58 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 is een correctiemethode ontwikkeld die woningcorporaties kunnen gebruiken. Talis heeft in de betreffende periode Koopgarantwoningen verkocht. Er wordt nagegaan of er woningen zijn die in aanmerking komen voor de correctiemethode.

Starters Renteregeling

Talis heeft tot en met medio 2016 het product Starters Renteregeling toegepast. De initiatiefnemers van deze verkoopvorm hebben medio 2016 deze verkoopvorm beëindigd. Vanaf 1 juli 2016 zijn er geen nieuwe aanvragen meer mogelijk geweest, maar het beheer van de lopende leningen loopt wel door. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van

een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Talis de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Karakterpanden

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) afgesloten. WBVG beheert karaktervolle panden met collectieve woonvormen in onder andere Nijmegen. Om het voortbestaan van deze woonvorm in Nijmegen te garanderen, bieden WBVG en Talis aan woonverenigingen een mogelijkheid tot overname, waarbij Talis de panden aankoopt en WBVG in vruchtgebruik het beheer voortzet op een wijze die nauw aansluit bij de huidige woonvorm. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht. We hebben in 2019 geen woningen aangekocht. We verwachten vanaf 2020 er een per jaar aan te kopen.

8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 HUUROPBRENGSTEN		
	2019	2018
Woningen en woongebouwen	92.788	92.559
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.095	3.077
Huurderving wegens leegstand	-1.684	-1.852
Huurderving wegens oninbaarheid	-186	-306
Totaal	94.013	93.478

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van :

- / verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1.564 (x € 1.000)
- / het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 397 (x € 1.000)
- / verkoop van woningen tot een bedrag van € 1.541 (x € 1.000)

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

	2019	2018
Gemeente Nijmegen	63.955	63.906
Gemeente Wijchen	30.058	29.572
Totaal	94.013	93.478

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	4.103	4.073
Contributies	-	-
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-90	-79
Totaal	4.013	3.994

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 €90.000 wegens leegstand.

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2019	2018
Schoonmaken	1.122	1.095
Elektra	182	181
Halverlichting	423	417
Waterlevering	269	296
Groenvoorziening	330	330
Lift	232	221
Glasverzekering	230	224
Diversen	215	222
Totaal lasten servicecontracten	3.003	2.986
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	1.200	1.186
Totaal servicekosten en warmtewet	4.210	4.172

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		
	2019	2018
Overige rijksbijdragen	35	12
Totaal	35	12

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

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	5.032	5.454
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	170	198
Totaal	5.202	5.652

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		
	2019	2018
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	17.845	13.656
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	21.073	9.674
Totaal	38.918	23.330

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2019	2018
Planmatig onderhoud	16.294	5.724
Portefeuille beleid	121	166
Klachtenonderhoud	3.383	2.784
Mutatie-onderhoud	2.267	1.926
Overig dagelijks onderhoud	8.163	4.354
Toegerekende organisatiekosten	8.690	8.376
Totaal	38.918	23.330

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		
	2019	2018
Gemeentelijke heffingen	6.583	6.668
Verhuurderheffing	11.336	10.783
Juridische kosten	100	46
Verzekeringskosten	433	442
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	215	268
Totaal	18.667	18.208

Onder deze post worden lasten verantwoord die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden, maar die wel worden veroorzaakt doordat Talis vastgoed heeft. In jaarrekening 2018 werden de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties en de saneringsheffing nog verantwoord onder de post overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Daar deze kosten of een incidenteel karakter hebben of meer vergelijkbaar is met de 'interne toezicht' worden deze posten in jaarrekening 2019 verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

		2019	2018
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.10	Toegerekende organisatiekosten	0	0
2.11	Toegerekende financieringskosten	0	0
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0

In 2018 en 2019 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE			
		2019	2018
	Voormalige huurwoningen	25.584	38.749
	Voormalige koopwoningen	3.152	4.201
	Bedrijfsruimtes	0	0
	Totaal	28.736	42.950

De verkoopopbrengst betreft 123 uit exploitatie genomen woningen (2018: 206 woningen). In 2018 is een heel complex bestaande uit 80 woningen verkocht. Dit heeft het aantal verkochte woningen in 2018 fors doen toenemen. In 2019 heeft een dergelijk verkoop niet plaatsgevonden. De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

In 2019 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 2019 betrof dit 14 woningen (2018: 21 woningen). Daarnaast is bij 5 woningen de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN			
		2019	2018
	Lonen en salarissen verkoopafdeling	128	125
	Overige indirecte kosten	434	443
	Totaal	562	568

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		
	2019	2018
Boekwaarde huurwoningen	19.271	30.712
Boekwaarde koopwoningen	1.961	3.003
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
Totaal	21.232	33.715

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	22.175	27.523
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	13.184	27.069
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.991	454

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2019	2018
Nieuwbouw	14.940	20.393
Renovatie	-5.949	-19.939
Totaal	8.991	454

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2019	2018
<i>Projecten die ultimo 2018 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Passerot	-	98
Metterswane	-	-
Oostflank huur	-	-
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	-	-
Grote Boel fase 4	-	-
Dijkkwartier / Havenkade	-	2.509
Jerusalem sloop-nieuwbouw	4.628	22.911
Hof van Holland	148	-
De Stelt Zuid	222	-
Woenderskamp	2.192	-
Zuiderveld	2.349	-
LaVerna sloop-nieuwbouw	6.135	-
Hof van Holland vlek 4	2.890	-
Subtotaal	18.564	25.518
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 81 appartementen Jerusalem	-	1.042
Renovatie 20 appartementen De Pas	-	357

Vervolg op volgende pagina

Renovatie 45 appartementen De Waaij	-	605
Renovatie 14 woningen Damianus Antonellus	39	-
Renovatie Oud-Wijchen overig 62 eengezinswoningen	1.060	-
Renovatie Oud-Wijchen Ringlaan 44 eengezinswoningen	1.307	-
Renovatie Couwenbergstraat 127 eengezinswoningen	1.205	-
<i>Subtotaal</i>	<i>3.611</i>	<i>2.004</i>
Totaal toevoeging onrendabele investeringen	22.175	27.522

Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
	2019	2018
<i>Projecten die ultimo 2019 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Passerot	81	-
Metterswane	-	1.957
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	-	2.579
Dijkkwartier / Havenkade	2.026	
<i>Subtotaal</i>	<i>2.107</i>	<i>4.536</i>
<i>Projecten die in 2018 zijn opgeleverd</i>		
Grote Boel fase 4	-	588
<i>Subtotaal</i>	<i>-</i>	<i>588</i>
<i>Projecten die in 2019 zijn opgeleverd</i>		
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	1.517	-
<i>Subtotaal</i>	<i>1.517</i>	<i>-</i>
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 383 eengezinswoningen PeGe Wijchen	-	6.398
Herstructurering Onderhoud 126 woningen Kolpingbuurt	2.481	4.554
Jerusalem etagewoningen	841	-
Renovatie 14 woningen Damianus Antonellus	-	400
Energieproject 306 appartementen	70	3.559
Renovatie Voorstenkamp 125 appartementen	522	1.067
Renovatie Hofjesbuurt 192 appartementen	2.337	2.852
Renovatie Hofjesbuurt 87 eengezinswoningen	1.367	2.415
Renovatie Heideparkseweg 130 appartementen	979	699
Renovatie De Pas 20 appartementen	357	-
Renovatie De Waaij 45 appartementen	606	-
<i>Subtotaal</i>	<i>9.560</i>	<i>21.944</i>
Totaal vrijval onrendabele investeringen	13.184	27.068
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.991	454

Renovatie

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

2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2019	2018
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	-	535
DAEB Vastgoed in exploitatie	149.086	187.429
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	4.182	12.625
Overige waardemutaties	-429	-1.797
Totaal	152.839	198.792

De marktwaarde 2019 ligt ruim 9% hoger dan 2018. Allereerst zijn woningen in onze regio aantrekkelijkere beleggingsobjecten dan in 2018. Daardoor nemen investeerders genoeg met een lager rendement en zijn ze bereid meer te investeren bij aankoop van een woningcomplex. Daarnaast lag de verkoopwaarde of leegwaarde van de woningen bij individuele verkoop in 2019 gemiddeld 6,8% hoger dan in 2018.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2019	2018
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	119	323
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-3.591	-4.023
Herwaardering onroerende zaken VOV	4.386	4.579
Totaal	914	879

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		
	2019	2018
Opbrengst overige dienstverlening	842	779
Opbrengst beheer Binder	97	0
Overige baten	1.059	829
Totaal	1.998	1.608

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en opbrengsten warmte en koudeopslag installaties. Daarnaast is er in 2019 een bate door een mutatie in de overige voorzieningen in verband met de afwikkeling van de gemaakte kosten voor de gestapelde woningen in de wijk Jerusalem die in het verleden zijn verkocht. Tevens is er een opbrengst inzake een vruchtgebruik overeenkomst voor exploitatie van antennemasten verwerkt. Per april 2019 zijn de opbrengsten inzake het beheer van Binder verantwoord.

2.19	KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN	
	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	213	190
Kosten overige dienstverlening	209	287
Kosten beheer Binder	297	0
Overige kosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	719	477

Dit betreft de kosten van het servicefonds en intern doorberekende kosten voor administratieve dienstverlening uit hoofde van VVE-beheer en worden hier de kosten inzake het beheer van Binder verantwoord.

Overige organisatiekosten

2.20	OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	
	2019	2018
Kosten uit hoofde van treasury	86	86
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	241	237
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	242	278
Kosten strategische beleidskeuze	208	173
Saneringsheffing	0	969
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	81	90
Totaal	859	1.834

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. Daarnaast worden de bijdrageheffingen Autoriteit woningcorporaties en saneringsheffing per 2019 verantwoord onder overige organisatiekosten. In voorgaande jaren werd dit nog verantwoord onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Leefbaarheid

2.21	LEEFBAARHEID	
	2019	2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	435	357
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.271	1.186
Totaal	1.706	1.543

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

Saldo financiële baten en lasten

2.22 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2019	2018
Rente op liquide middelen	-	1
Overige rentebaten	17	19
Totaal	17	20

2.23 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2019	2018
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	395	437
Leningen kredietinstellingen **	10.968	13.229
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	138	144
Geactiveerde rente	-37	-97
Totaal	11.464	13.713

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 1,04% (2018: 1,04%).

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

Rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen		
	2019	2018
Rentelasten van leningen met een vaste rente	10.968	11.362
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-	-95
Rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	-	1.962
Totaal	10.968	13.229

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		
	2019	2018
Actieve latentie compensabel verlies	-3.136	-12.018
Passieve latentie opwaardering vastgoed	12.547	-7.095
Actieve latentie disagio	-7	-21
Actieve latentie toekomstige verkopen	-649	-385
Actieve latentie afschrijvingen	-871	-503
Belastinglast 2019	-8.401	-
Belastinglast 2018	-3.740	-
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering	-4.257	-20.022

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Acute belastinglast		
	2019	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		170.034
Bijzondere waardeverminderingen	-144.772	
Afschrijvingen	-1.459	
Tijdelijke verschillen	-17.146	
HIR verkoop woningen	-8.002	
Fiscale regelingen	-12	
Gemengde kosten	30	
Verkoopopbrengsten	475	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-500	
Opwaardering woningbezit	27.300	
In aftrek beperkte rente	7.704	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		<i>-136.382</i>
Belastbaar bedrag		33.652
Af: Fiscaal compensabele verliezen		-
Verschuldigde winstbelasting		8.401

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.

Door de invoering van ATAD per 1 januari 2019 betreft de omvang van de niet in aftrek genomen rentebedragen € 7.703.732. Door deze renteaftrekbeperking heeft Talis in 2019 een aanvullende vennootschapsbelastinglast van 25% (zijnde het hoge vpb-tarief voor 2019) over de in aftrek beperkte rente. De verwachting is dat dit niet in aftrek genomen rentebedrag in latere jaren deels verrekenend kan worden. Het verrekenpotentieel is niet met zekerheid te voorspellen aangezien er nog diverse discussies met de Belastingdienst lopen die van invloed kunnen zijn op deze verrekenbaarheid.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
	2019	2018
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	489	521
Totaal	489	521

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

Lonen en salarissen

Lonen en salarissen		
	2019	2018
Lonen en salarissen	7.637	7.283
Sociale lasten	1.402	1.335
Pensioenpremies	1.166	1.084
Overige personeelskosten	2.767	2.644
	12.972	12.346

Ultimo 2019 had Talis 165 (2018: 162) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 146,91 (2018: 141,72) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2019 146,56 (2018: 148,46). De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 70.054 (2018: € 68.459).

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

Het gemiddeld aantal FTE over 2019 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2019
Raad van bestuur	2,00
Controller en bestuurlijke ondersteuning	4,13
Leefbaarheid	27,67
Nieuwbouw	3,34
Planmatig onderhoud	16,66
Dagelijks- en mutatieonderhoud	22,41
Verhuur & Verkoop	13,49
Advies & Ondersteuning	19,75
Bedrijfsvoering	25,74
Welkom	11,72
Totaal	146,91

Accountants honoraria

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

Accountantshonoraria		
	2019	2018
Controle van de jaarrekening (BDO)	115	121
Controle van de jaarrekening 2018 (BDO)	10	-
Andere controlewerkzaamheden (BDO)	16	16
Totaal	141	137

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 2019 (tenzij anders vermeld), 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 2019

Na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
VASTE ACTIVA								
1.1 Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.845.527	-		1.845.527	1.658.281	-		1.658.821
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	81.643		81.643	-	86.733		86.733
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.943	13.553		68.496	53.921	13.225		67.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	983	-		983	15.840	-		15.840
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.901.453</i>	<i>95.196</i>		<i>1.996.649</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	2.040	-		2.040	2.365	-		2.365
<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>2.040</i>	<i>-</i>		<i>2.040</i>	<i>2.365</i>	<i>-</i>		<i>2.365</i>
1.3 Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	4	-		4	-	-		-
Leningen U/G DAEB	-	13.716	-13.716	-	-	-		-
Netto vermogenswaarde n-DAEB	96.642	-	-96.642	-	87.166	-	-87.166	-
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>96.646</i>	<i>13.716</i>	<i>-110.358</i>	<i>4</i>	<i>87.166</i>	<i>-</i>	<i>-87.166</i>	<i>-</i>
<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.000.138</i>	<i>108.912</i>	<i>-110.358</i>	<i>1.998.693</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	-	989		989	-	647		647
Overige voorraden	39	2		41	43	2		45
<i>Totaal van voorraden</i>	<i>39</i>	<i>991</i>	<i>-</i>	<i>1.030</i>	<i>43</i>	<i>649</i>		<i>692</i>
1.5 Vorderingen								
Huurdebiteuren	316	24		339	353	29		382
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.969	187		4.156	290	15		305
Overige vorderingen	2.946	6		2.953	4.384	343		4.727
Overlopende activa	1.740	82		1.823	714	36		750
<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>8.972</i>	<i>299</i>	<i>-</i>	<i>9.271</i>	<i>5.741</i>	<i>423</i>		<i>6.164</i>
1.6 Liquide middelen	8.290	400	-	8.690	15.686	400		16.086
<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>17.301</i>	<i>1.690</i>	<i>-</i>	<i>18.991</i>	<i>21.470</i>	<i>1.472</i>		<i>22.942</i>
TOTAAL VAN ACTIVA	2.017.439	110.602	-110.358	2.017.683	1.839.043	101.430	-87.166	1.853.307

	PASSIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
1.7	Eigen vermogen								
	Herwaarderingsreserve	940.036	17.438		957.474	812.936	15.169		828.105
	Overige reserves	526.140	79.204	-96.642	508.702	487.463	71.997	-87.166	472.294
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>1.466.176</i>	<i>96.642</i>	<i>-96.642</i>	<i>1.466.176</i>	<i>1.300.399</i>	<i>87.166</i>	<i>-87.166</i>	<i>1.300.399</i>
1.8	Voorzieningen								
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	35.212	-		35.212	25.278	40		25.318
	Voorziening latente belastingverplichting	-	-		-	7.502	378		7.880
	Overige voorzieningen	-	-		-	567	-		567
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>35.212</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>35.212</i>	<i>33.347</i>	<i>418</i>		<i>33.765</i>
1.9	Langlopende schulden								
	Schulden/leningen overheid	12.739	-		12.739	14.082	-		14.082
	Schulden/leningen kredietinstellingen	404.820	-		404.820	370.953	-		370.953
	Leningen niet-Daeb	13.716	-	-13.716	-	-	-	-	-
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.716	13.203		64.919	51.342	13.052		64.394
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>482.992</i>	<i>13.203</i>	<i>-13.716</i>	<i>482.478</i>	<i>436.377</i>	<i>13.052</i>		<i>449.429</i>
1.10	Kortlopende schulden								
	Onderhanden projecten	-	-		-	-	-		-
	Schulden aan overheid	1.343	-		1.343	1.503	-		1.503
	Schulden aan kredietinstellingen	11.133	-		11.133	46.541	-		46.541
	Schulden aan leveranciers	4.701	222		4.924	4.997	252		5.249
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.002	188		4.190	3.595	181		3.776
	Overlopende passiva	11.880	347		12.228	12.284	361		12.645
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>33.059</i>	<i>758</i>	<i>-</i>	<i>33.817</i>	<i>68.920</i>	<i>794</i>		<i>69.714</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	2.017.439	110.602	-110.358	2.017.683	1.839.043	101.430	-87.166	1.853.307

Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2019 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
Huuropbrengsten	89.913	4.100		94.013	88.429	5.048		93.478
Opbrengsten servicecontracten	3.841	172		4.013	3.809	185		3.994
Lasten servicecontracten	-3.996	-215		-4.210	-3.947	-225		-4.172
Overheidsbijdragen	35	-		35	12	-		12
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.935	-266		-5.202	-5.284	-368		-5.652
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.804	-1.114		-38.918	-22.276	-1.054		-23.330
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.300	-368		-18.667	-17.757	-451		-18.208
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoed-portefeuille</i>	<i>28.754</i>	<i>2.309</i>		<i>31.064</i>	<i>42.986</i>	<i>3.135</i>		<i>46.122</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>	<i>-</i>	<i>-</i>		<i>-</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.805	12.301	-369	28.736	21.537	23.780	-2.367	45.317
Toegerekende organisatiekosten	-325	-238		-562	-270	-298		-568
Boekwaarde verkochte vastgoed-portefeuille	-11.642	-9.959	369	-21.232	-15.999	-20.082	2.367	-36.081
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>4.838</i>	<i>2.104</i>	<i>-</i>	<i>6.941</i>	<i>5.268</i>	<i>3.400</i>		<i>8.668</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.999	8		-8.991	-544	89		-454
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	148.844	3.995		152.839	186.365	12.428		198.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	728	187		914	682	197		879
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-	-		-	-	-		-
<i>Waardeveranderingen vastgoed-portefeuille</i>	<i>140.573</i>	<i>4.189</i>		<i>144.763</i>	<i>186.503</i>	<i>12.714</i>		<i>199.218</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.039	959		1.998	1.577	31		1.608
Kosten overige activiteiten	-699	-20		-719	-457	-20		-477
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>340</i>	<i>939</i>		<i>1.279</i>	<i>1.120</i>	<i>12</i>		<i>1.131</i>
Overige organisatiekosten	-822	-37		-859	-1.747	-87		-1.834
Leefbaarheid	-1.619	-88		-1.706	-1.474	-69		-1.543

Vervolg op volgende pagina

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-		-	-	-	-	-
Opbrengst vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-		-	-	-		-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	-		17	20	-		20
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.464	-		-11.464	-13.713	-		-13.713
Rentelasten interne lening	-	-	-	-	-	-335	335	-
Rentelasten lening u/g	-251	-	251	-	-	-	-	-
Rentebaten interne lening	-	-	-	-	335	-	-335	-
Rentebaten lening u/g	-	251	-251	-	-	-	-	-
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.698</i>	<i>251</i>	<i>-</i>	<i>-11.447</i>	<i>-13.358</i>	<i>-335</i>	<i>-</i>	<i>-13.693</i>
<i>Totaal van resultaat voor belastingen</i>	<i>160.366</i>	<i>9.668</i>		<i>170.034</i>	<i>219.297</i>	<i>18.770</i>		<i>238.069</i>
Belastingen	-4.065	-192		-4.257	-19.061	-961		-20.022
Resultaat niet-DAEB tak	9.476	-	-9.477	-	17.809	-	-17.809	
Totaal van resultaat boekjaar	165.777	9.476	-9.476	165.777	218.046	17.809	-17.809	218.047

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2019, directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
Huurontvangsten	89.805	4.024		93.829	88.632	5.099		93.732
Vergoedingen	3.950	177		4.127	3.961	189		4.150
Overheidsontvangsten	35	0		35	12	0		12
Overige bedrijfsontvangsten	1.187	355		1.542	1.091	42		1.133
Renteontvangsten	1	0		1	4	0		4
Renteontvangsten interne lening	0	0		0	335	0	-335	0
Renteontvangsten lening u/g	0	251	-251	0	0	0		0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>94.978</i>	<i>4.808</i>	<i>-251</i>	<i>99.535</i>	<i>94.035</i>	<i>5.331</i>	<i>-335</i>	<i>99.031</i>
Betalingen aan werknemers	-10.040	-473		-10.513	-9.446	-476		-9.922
Onderhoudsuitgaven	-29.393	-756		-30.150	-18.065	-1.098		-19.163
Overige bedrijfsuitgaven	-18.047	-873		-18.919	-18.770	-1.040		-19.810
Rente uitgaven	-12.126	0		-12.126	-14.121	0		-14.121
Rente uitgaven interne lening	0	0		0	0	-335	335	0
Rente uitgaven lening u/g	-251		251	0	0	0		0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-79	-2		-81	-1.010	-49		-1.059
Verhuurdersheffing	-11.336	0		-11.336	-10.783	0		-10.783
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-392	-32		-424	-428	-14		-442
Vennootschapsbelasting	-15.375	-724		-16.100	3.452	182		3.634
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-97.040</i>	<i>-2.860</i>	<i>251</i>	<i>-99.649</i>	<i>-69.171</i>	<i>-2.831</i>	<i>335</i>	<i>-71.666</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	-2.062	1.948	0	-114	24.865	2.500	0	27.365
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.813	12.239		26.052	17.665	21.951		39.616
Verkoopontvangsten woongelegen- heden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.364	788		3.152	2.599	1.602		4.201
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0	0	0		0
Ontvangsten i.v.m. overheveling bezit DAEB en niet-DAEB	416	0	-416	0	1.951	416	-2.367	0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>16.593</i>	<i>13.027</i>	<i>-416</i>	<i>29.204</i>	<i>22.215</i>	<i>23.969</i>	<i>-2.367</i>	<i>43.817</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.422	0		-6.422	-15.048	0		-15.048
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-24.204	-109		-24.313	-35.285	-235		-35.520
Aankoop, woon- en niet woongelegen- heden	0	0		0	-447	0		-447
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0	0	0		0

Vervolg op volgende pagina

Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.451	-510		-1.961	-1.814	-1.189		-3.003
Sloopuitgaven, woon- en niet woon-gelegenheden	0	0		0	-157	0		-157
Aankoop grond	0	0		0	0	0		0
Investerings overig	-134	0		-134	-134	0		-134
Externe kosten bij verkoop	-388	-223		-611	-642	-355		-996
Uitgaven i.v.m. overheveling bezit DAEB en niet-DAEB		-416	416	0	-416	-1.951	2.367	0
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-32.599</i>	<i>-1.258</i>	<i>416</i>	<i>-33.441</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>-16.005</i>	<i>11.768</i>	<i>0</i>	<i>-4.237</i>	<i>-31.727</i>	<i>20.240</i>	<i>0</i>	<i>-11.488</i>
Ontvangsten verbindingen	0	0		0	0	0		0
Ontvangsten aflossing interne lening	0	0	0	0	18.298	0	-18.298	0
Dividend vanuit niet-DAEB	0	0	0	0	4.441	0	-4.441	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0		0
Uitgaven dividend	0	0	0	0	0	-4.441	4.441	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>22.739</i>	<i>-4.441</i>	<i>-18.298</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit (des)investerings-activiteiten	-16.005	11.768	0	-4.237	-8.989	15.799	-18.298	-11.488
FINANCIERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
Nieuwe door WSW geborgde leningen	45.000	0		45.000	40.000	0		40.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	0	0		0	0	0		0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	0	0		0	0	0		0
Lening niet-DAEB	13.716	0	-13.716	0	0	0		0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>58.716</i>	<i>0</i>	<i>-13.716</i>	<i>45.000</i>	<i>40.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>40.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-46.851	0		-46.851	-53.799	0		-53.799
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.194	0		-1.194	-1.224	0		-1.224
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0		0	0	0		0
Aflossing interne lening	0	0		0	0	-18.298	18.298	0
Lening u/g	0	-13.716	13.716	0	0	0	0	0
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-48.044</i>	<i>-13.716</i>	<i>13.716</i>	<i>-48.044</i>	<i>-55.023</i>	<i>-18.298</i>	<i>18.298</i>	<i>-55.023</i>
Kasstroom uit financierings-activiteiten	10.672	-13.716	0	-3.044	-15.023	-18.298	18.298	-15.023
Mutatie liquide middelen	-7.396	0	0	-7.396	854	0	0	854
Liquide middelen per 1-1	15.686	400	0	16.086	14.832	400	0	15.232
Liquide middelen per 31-12	8.290	400	0	8.690	15.686	400	0	16.086

8.12 Overige toelichtingen

Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 163 werknemers in dienst (2018: 157). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

Bestuurders en commissarissen

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

/ Bestuurders en voormalige bestuurders	€ 390.981 (voorgaand jaar: € 375.924)
/ Commissarissen en voormalige commissarissen	€ 104.172 (voorgaand jaar: € 122.054)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- / periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- / belaste (on)kostenvergoedingen;
- / beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en door de werkgever betaalde VUT-premies);
- / 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) in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Talis van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Talis is € 194.000 op basis van klasse H. Dit bezoldigingsmaximum 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.

Voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt de WNT norm voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het op Talis van toepassing zijnde bezoldigingsmaximum in 2019 (€ 194.000). Daarnaast heeft de Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 23.300 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 15.600 mag bedragen voor het jaar 2019. De commissarissen van Talis conformeren zich aan de VTW-beroepsregel.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2019 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
Gegevens 2019		
<i>Functiegegevens</i>	<i>RvB voorzitter</i>	<i>RvB lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging 2019		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.722	159.602
Beloningen betaalbaar op termijn	22.318	22.027
<i>Subtotaal</i>	<i>186.040</i>	<i>181.629</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	186.040	181.629
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
<i>Functiegegevens</i>	<i>RvB voorzitter</i>	<i>RvB lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging 2018		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.305	152.307
Beloningen betaalbaar op termijn	21.497	21.226
<i>Subtotaal</i>	<i>179.802</i>	<i>173.533</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
Totale bezoldiging 2018	179.802	173.533

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)							
	E.M.A. van der Bijl	T.H.M. de Wit	T.H.M. de Wit	Y.S. Ulenaers	J.V.C.T van Duren	B. Peperzak	R.M. Wiersema
Gegevens 2019							
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functie- vervulling in 2019	01/01 – 30/04	01/01 – 30/04	01/05 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/05 – 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	7.767	5.200	15.533	15.600	15.600	15.600	10.400
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	9.567	6.378	19.533	19.400	19.400	19.400	13.022
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	7.767	5.200	15.533	15.600	15.600	15.600	10.400
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.	N.v.t.
Gegevens 2018							
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>N.v.t.</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>N.v.t.</i>
Aanvang en einde functie- vervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	N.v.t.	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	N.v.t.
Bezoldiging							
Bezoldiging	23.184	7.868	0	15.043	15.088	15.000	0
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	28.350	9.528	0	18.900	18.900	18.900	0

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nijmegen, 22 april 2020

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

W.H.C.M. Hamers

R.P.J. Leushuis

Raad van commissarissen

T. H. M. de Wit

B. Peperzak

Y.S. Ulenaers

J.V.C.T. van Duren

R.M. Wiersema

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 140 t/m 144 opgenomen.

Controleverklaring

van de
onafhankelijke
accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Talis

A Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2019; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 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 in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van 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 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 gerede 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 22 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Uitgave

© Talis, mei 2020
Postbus 628
6500 AP Nijmegen
T (024) 352 39 11
welkom@talis.nl
www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis

Vormgeving

Carta | Anky Neut

Fotografie

Bert Beelen, Thea van den Heuvel,
Renée Krijgsman fotografie,
William Moore, Gerard Verschooten,
medewerkers Talis

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

Dit verslag kunt u ook lezen
op www.talis.nl



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