



DOORGAAN IN BIJZONDERE TIJDEN

Jaarverslag 2020



Eén van de oudste buurten van Wijchen, Valendries, knappen we in een paar jaar tijd flink op. De naoorlogse woonwijk wordt in stijl vernieuwd. De wijk, dichtbij het centrum van Wijchen, wordt duurzamer, krijgt nieuwbouw en we bieden ruimte voor wonen en zorg. Zo'n 400 huurwoningen worden een stuk energiezuiniger. Daarnaast komen er ook 28 nieuwe appartementen in een woongebouw van drie lagen aan de Lindenstraat. Aan de Kasteellaan in Wijchen realiseren we op initiatief van de ouders straks een kleinschalige woonvoorziening voor jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.

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 voor Nijmegen en omstreken onder nummer 10017157.

Governancecode

Talis onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020. 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.

Inhoudsopgave

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

Bestuursverslag

Voorwoord van huurdersvereniging Accio	6
Bericht van de raad van bestuur	8
Verslag ondernemingsraad	11
Governancestructuur 2020	14

1 Inleiding 16

2. Verhuur & Verkoop 19

2.1 Dienstverlening	19
2.2 Betaalbare huisvesting	21
2.3 Beschikbaarheid van woningen	23
2.4 Verkoop	26

3 Vastgoed 27

3.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders	27
3.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed	28
3.3 Veilig en gezond wonen	31
3.4 Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven	32
3.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud	33
3.6 (Groot) onderhoud	33
3.7 Nieuwbouw	38
3.8 Een onzeker jaar - zullen de bouwkosten echt gaan dalen?	41
3.9 Vastgoed naar type	42

4 Leefbaarheid 43

4.1 Zichtbaar en aanwezig	44
4.2 Sociaal beheer	45
4.3 Samenwerken en verbinden	48
4.4 Initiatieven	50
4.5 Wonen en zorg	51

5 Algemeen 55

5.1 Biedingen en prestatieafspraken	55
5.2 Huurdersvereniging Accio	56
5.3 Klanttevredenheid	57
5.4 Omgang met klachten	57
5.5 Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten	58
5.6 Planning- en controlcyclus	60

5.7	Ontwikkelingen op ICT-gebied	60
5.8	De organisatie blijft in ontwikkeling	61
5.9	Duurzame inzetbaarheid personeel	63
5.10	Verwachting	67
5.11	Risico's en compliance aan wet- en regelgeving	68
6	Verslag raad van commissarissen	69
7	Financieel beleid en beheer	75
7.1	Bedrijfsresultaat	75
7.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	76
7.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	77
7.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	77
7.5	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	78
7.6	Financiële sturingsvariabelen	78
7.7	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	80
7.8	Treasury	81
7.9	Wet- en regelgeving	83
7.10	Risicomanagement	84
8	Jaarrekening	86
8.1	Balans per 31 december 2020	87
8.2	Winst-en-verliesrekening 2020	89
8.3	Kasstroomoverzicht 2020	90
8.4	Algemene toelichting	91
8.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	93
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	106
8.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	110
8.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	112
8.9	Toelichting op de balans	113
8.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	129
8.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	139
8.12	Overige toelichtingen	144
9	Overige gegevens	146
9.1	Statutaire resultaatbestemming	146
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	147

Bestuursverslag

Voorwoord van huurdersvereniging Accio

Het bestuur van Accio kijkt met tevredenheid terug op het afgelopen, bewogen, jaar 2020. Met name op de coöperatieve en soms kritische samenwerking met Talis. Dit alles verliep in uitstekende harmonie en samenwerking. De door Talis geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet, heeft Accio wederom laten groeien. Vier jaar werken we samen, zijn we in gesprek met en worden we serieus genomen door de gemeenten Wijchen en Nijmegen. Dit zowel in het tripartite als tijdens het bestuurlijk overleg met Talis en de wethouders.

In 2020 is er een aantal hoogtepunten te noemen:

Prestatieafspraken

In het kader van de prestatieafspraken is in Nijmegen de nieuwe samenwerkingsagenda 2021/2025 overeengekomen. Ook in Wijchen hebben we meegewerkt aan de prestatieafspraken 2021.

Onderhoud

Op het gebied van het onderhoud is Accio meegenomen in de uitdagingen van Resultaat Gerichte Samenwerking (RGS). Dit heeft tot gevolg gehad dat wij in goed gesprek zijn geraakt met twee RGS-partners: Quadrant en Talen. Voor 2021 en verder is afgesproken dat we met Talen (voor Wijchen) 4 maal per jaar bij elkaar komen. Hierbij hebben wij gehoor gevonden voor de impact van onderhoud/renovatie op de huurders. Wij gaan ook in 2021 nog met de andere RGS-partners in gesprek.

Nieuwe werkgroep

Binnen Accio is de werkgroep 'leefbaarheid' opgericht. Hier wordt samen met Talis gewerkt aan diverse gebieden binnen dit domein.

Achterbanraadpleging

In september hebben wij, samen met Talis en de Woonbond, een achterbanraadpleging gedaan over het ervaren van geluidsoverlast. De respons van de 8.000 geënquêteerden is bijzonder groot geweest. 2.170 mensen hebben gereageerd. De resultaten zullen samen met Talis worden gedeeld en gebruikt worden om het woongenot van de huurder te optimaliseren. Hier zal in 2021 verder aan gewerkt worden.

Renovatie

Accio heeft, op afstand, de diverse renovatieprojecten gevolgd.

Het project “Jerusalem” in Nijmegen blijven wij op de voet volgen.

In Wijchen is het groot onderhoud van de complexen de Pas en de Waay bijna klaar en we volgen de renovatie van wijk Valendries en de nieuwbouw/renovatie van Rivo Torto op de voet.

Labelen seniorencomplexen

Mede op initiatief van Accio gaat Talis de toewijzing van woningen in vier complexen labelen. Dit houdt in dat in de complexen, twee in Wijchen en twee in Nijmegen, alleen woningen verhuurd worden aan mensen van 60 jaar en ouder. Vanaf deze leeftijd komen potentiële huurders als eerste in aanmerking voor deze vier complexen. Dit zal ook in Entree aangegeven worden. Dus huurders hebben weer een keus, gemengd of toch alleen met leeftijdgenoten wonen. De roep uit de samenleving gaf hier aanleiding toe. Accio is verheugd met dit initiatief.

Middeldure huur

Accio is blij met het initiatief van Talis om een gedeelte van haar bezit niet-DAEB te verhuren en te voorzien in de behoefte aan woningen in de middeldure huur. Bij dat laatste adviseert Accio Talis niet aan de bovengrens van middeldure huur (950 euro) te gaan zitten.

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 wederom 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 2021 voortzetten.

Accio staat voor een goede, comfortabele en betaalbare woonomgeving voor alle bewoners en huurders van Talis, maar heeft ook oog voor de vele woningzoekenden welke door wettelijke beperkingen buiten de boot vallen. Wij blijven ons sterk maken voor een goede woning voor allen.

In 2020 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 midden huur, netwerkbeheer, professionalisering Accio, communicatie</i>
Arno Broere – penningmeester
<i>Duurzaamheid, prestatieafspraken Wijchen</i>
Pim van Ginneken – bestuurslid
<i>Leefbaarheid, prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid.</i>

Bericht

raad van bestuur

Ertoe doen

Bijna 30.000 inwoners van Wijchen en Nijmegen wonen in onze woningen. Voor al deze huurders willen wij ertoe doen. Met passende en betaalbare huisvesting in wijken waar het fijn wonen is. Met medewerkers die zichtbaar en nabij zijn. Die bereikbaar zijn voor een gesprek, zelf huurders opzoeken en op die plekken waar dat nodig is, samenwerken met andere professionals. Met oog voor de individuele huurder en voor de zo belangrijke samenhang in de wijk. We varen hierbij een stabiele koers met de focus op betaalbaarheid en beschikbaarheid voor mensen met lage inkomens of die zorg of begeleiding nodig hebben.

In 2020 hebben we onze koers en werkwijze bevestigd gekregen in de visitatie. Naast goede cijfers en enkele waardevolle verbeteringsuggesties, kregen we terug dat we een krachtige, initiatiefrijke, zakelijk en sociaal betrokken organisatie zijn. Een mooie basis voor de aankomende jaren, waarbij we ons terdege realiseren dat het succes van de afgelopen jaren geen garantie is voor de toekomst. We staan immers voor flinke uitdagingen. Samengevat in een grote en snelle nieuwbouwproductie, de veerkracht van wijken die onder druk staat en een immense duurzaamheidsopgave. En dat in een wereld die nu nog gedomineerd wordt door een coronacrisis.

Op afstand nabij

Dit impactvolle coronajaar benadrukt hoe belangrijk het is om een goed (t)huis te hebben. We zijn dan ook blij dat de verhuur, reparaties, renovaties, woningverbeteringen en nieuwbouw door hebben kunnen gaan met de benodigde aanpassingen. Net als het sociaal beheer en onze aanwezigheid in de wijk. Nog meer dan anders vraagt corona om maatwerk. Bijvoorbeeld voor huurders met betalingsproblemen. Samen met hen kijken we naar hun persoonlijke situatie en mogelijkheden. In dit jaar vol onzekerheid, verdriet, maatregelen en risico's zien we ook veel mooie dingen. De onverminderde inzet van de mensen in de zorg, in andere vitale beroepen en bij onze eigen medewerkers. Maar ook alle kleine, blij momenten zoals de balkonbingo. Waar nationaal anderhalvemetersamenleving het woord van 2020 is, is balkonbingo dat voor onze eigen organisatie. Het staat symbool voor alle initiatieven van onze medewerkers, die er in deze coronacrisis alles aan doen om zichtbaar en aanwezig te blijven en extra aandacht te hebben voor mensen die het nodig hebben. Om op afstand toch nabij te zijn.



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

Zoeken naar ruimte, kansen en nieuwe mogelijkheden

Het is heel goed dat ons werk 'gewoon' is doorgegaan. Een passend en betaalbaar huis is namelijk niet voor iedereen vanzelfsprekend. Vooral starters, kwetsbare mensen en 'spoedzoekers' kunnen heel moeilijk passende, betaalbare woonruimte vinden. We zijn dan ook blij dat we begin van dit jaar weer konden bouwen in de Waalsprong, dat de contracten voor het Waalfront getekend zijn en dat we in Wijchen concreet in gesprek zijn over locaties. We zoeken hierbij ook naar ruimte in de bebouwde omgeving. Zoals achter de Van Schaeck Mathonsingel in Nijmegen, waar parkeergelegenheid ruimte maakt voor kleine, betaalbare woningen. En in Valendries in Wijchen, waar 400 woningen op dit moment groot onderhoud krijgen en we 28 appartementen gaan bouwen op de plek waar nu 5 woningen op hele ruime percelen staan. De beschikbare ruimte wordt zo beter benut en ouderen kunnen levensloopgeschikt in de buurt blijven wonen.

Samen met aannemers zoeken we naar nieuwe, betaalbare en duurzame bouwvormen, zoals de houtskeletbouwwoningen in Jerusalem en de conceptwoningen voor woongemeenschap Zuiderveld.

Met meer flexibele woon- en contractvormen zoeken we oplossingen voor doelgroepen die moeilijk passende woonruimte kunnen vinden. We deden al ervaring op met tijdelijke huurcontracten voor starters in Nimbus, en voor spoedzoekers en mensen die tussen wal en schip vallen in Binder. We onderzoeken nu welke kansen en mogelijkheden flexwonen nog meer biedt. Niet alleen op papier, vooral in de praktijk. We zijn concreet in gesprek met gemeente Nijmegen en collega-corporaties over 500 tijdelijke woningen in de Winkelsteeg; een nieuwe plek waar iedereen samen moet kunnen wonen, zelfstandig of met begeleiding. Vanuit dit perspectief - samenredzaamheid - hebben we met corporaties en zorgpartijen een intentieovereenkomst getekend om te werken aan meer inclusieve wijken.

We gaan ook, op verzoek van de beide gemeenten, beperkt investeren in middeldure huur. Hiermee bevorderen we de doorstroom, zodat huurders met lage inkomens meer kans hebben. Door middeldure woningen selectief in te zetten, biedt het bovendien de mogelijkheid om buurten meer te variëren en ze veerkrachtiger te maken.

Een bijzonder jaar was het ook voor het project Jerusalem. Waar begin 2020 aardgasvrij niet haalbaar was zonder huurverhoging, lukte dit in juli toch door medewerking en financiering van gemeente en provincie, en de RVV-subsidie. We zijn natuurlijk blij met dit resultaat, maar het kan zo veel sneller en eenvoudiger. Nu wordt er geschoven met geld en verantwoordelijkheden tussen loketten en instanties. Dit zorgt voor onnodige complexiteit, vertraging en belasting van huurders. De bewoners willen graag is onze ervaring. Eind 2020 koos – op vijf mensen na – iedereen in Jerusalem voor aardgasvrij. We blijven daarom de oproep doen om de verhuurderheffing op te heffen en de corporaties hun werk te laten doen op gebied van volkshuisvesting en verduurzaming.

Collega-corporatie in Nijmegen, WoonGenoot, heeft ons benaderd om te kijken of we onze krachten kunnen bundelen en samen verder kunnen gaan. WoonGenoot is als corporatie met 1.500 woningen te klein om ook op middellange termijn substantieel bij te kunnen blijven dragen aan de vraagstukken in de stad.

De visie van WoonGenoot sluit aan bij die van Talis. We delen het belang van de focus op betaalbaarheid van wonen en dat we zichtbaar en aanwezig willen zijn in buurten en wijken, met onze mensen en kantoren. Ook in de participatie van huurders vinden we elkaar. We zien ook meerwaarde in de aanpak van het vastgoed. De woningen van Talis en WoonGenoot liggen in een aantal wijken naast elkaar, zoals in Hatert, Meijhorst en Lindenholt. Met de vraagstukken rondom verduurzaming, de passendheid van het wonen en leefbaarheid liggen hier kansen om het goede te doen voor de huidige en toekomstige huurders van beide corporaties. Hierbij biedt Talis vanuit haar schaalomvang meer capaciteit, specialismen en financiële investeringsruimte. In januari 2021 hebben we besloten om te starten met een onderzoek om tot een fusie te komen. Op 15 februari 2021 is de intentieovereenkomst voor de fusie getekend. Doelstelling is om vanaf 1 januari 2022 samen verder te gaan.

Ertoe blijven doen...

Want we willen er graag toe blijven doen. We hebben niet alleen veel ambities, ook de opgaven waar we voor staan zijn fors. We ervaren dat het politieke wensenlijstje voor het takenpakket van woningcorporaties té ambitieus is. De grote nieuwbouw- en duurzaamheidsopgaven zorgen voor een disbalans tussen de opgaven en middelen van corporaties. Dit is ook de conclusie van een rapport in opdracht van drie ministeries en Aedes. Zonder oplossingen aan de middelenkant, zijn wij genoodzaakt scherpere keuzes te maken. Hierbij blijven we onze koers volgen, gesterkt door het visitatierapport. Onze focus op betaalbaarheid en beschikbaarheid kan dan niet zonder gevolgen blijven voor onze andere opgaven, zoals duurzaamheid.

Samen met onze betrokken medewerkers, actieve huurdersorganisatie Accio en een sterk netwerk van samenwerkingspartners verwachten we hier goede keuzes in te kunnen blijven maken, met het belang van onze huidige en toekomstige huurders voorop.

Ronald Leushuis en Walter Hamers

Verslag

ondernemingsraad

Centraal in het overleg tussen het bestuur en OR stonden in 2020 natuurlijk de effecten van corona op de duurzame inzetbaarheid van de medewerkers, de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E), de regeling zakelijk en woon-werkverkeer en de actualisatie van de besluitvormings- en overlegstructuur.

Samenstelling

De OR bestond geheel 2020 uit zeven personen in onderstaande samenstelling.

Pim Thoonen – voorzitter
<i>Adviseur duurzaamheid team Advies & Ondersteuning</i>
Lid van de OR sinds 2019
Leon Verbeek – vicevoorzitter
<i>Adviseur SAP in team Bedrijfsvoering</i>
Lid van de OR sinds 2018
Wendy Simon – secretaris
<i>Medewerker kwaliteit in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2018
Eric Wijnveen
<i>Technisch beheerder in team Dagelijks- en mutatieonderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2015
Tim van de Mortel
<i>Onderhoudsmedewerker in team Dagelijks- en mutatieonderhoud</i>
Lid van de OR sinds 2017
Maria Meijaard
<i>Nieuwbouwconsulent in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2019
Sermand Raof
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR sinds 2020



*De leden van de ondernemingsraad van Talis (2020).
Staan van links naar rechts: Sermand, Wendy, Eric en Tim.
Zittend, van links naar rechts: Leon, Maria en Pim.*

Vergaderingen

De ondernemingsraad heeft dit jaar zes keer zelf vergaderd. Er hebben zes overlegvergaderingen met de bestuurder plaatsgevonden. Het merendeel van deze overleggen vond online plaats. Er heeft één algemene Overlegvergadering in aanwezigheid van twee leden van de raad van commissarissen (rvc) plaatsgevonden. Normaliter vindt dit overleg twee keer per jaar plaats. Vanwege de aangescherpte coronamaatregelen is de vergadering in april 2020 in onderling overleg niet doorgegaan. Tijdens deze vergadering wordt gezamenlijk een half jaar teruggeblikt en een half jaar vooruitgekeken. Ook heeft de OR een overleg gehad met de bedrijfsarts.

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR heeft in 2020 geen adviesaanvragen ontvangen.

Wel is de OR gevraagd om instemming te verlenen op drie verzoeken:

- / Plan van aanpak Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E);
- / Regeling zakelijk en woon-werkverkeer;
- / Actualisatie RI&E thuiswerken en Arbo.

De ondernemingsraad heeft tot nu toe met alle verzoeken ingestemd. Bij de regeling zakelijk en woon-werkverkeer was haast geboden om onnodige fiscale consequenties te voorkomen. De OR heeft hier in afwijking van de procedure uit de WOR telefonisch mee ingestemd. De inhoudelijke reactie is later in de Overlegvergadering besproken.

Naast de officiële instemmingsverzoeken en de jaarlijks terugkerende onderwerpen op het spoorboekje, zijn gedurende het jaar ook andere zaken besproken:

- / actualisatie overlegstructuur;
- / effecten nieuwe organisatiestructuur op leidinggevenden en medewerkers;
- / onderzoek arbeidsmarktpositie medewerkers sector (FLOW): duurzame inzetbaarheid;
- / corona;
- / huisvesting;
- / gebiedsgericht werken.

Een tweetal onderwerpen van het spoorboekje 2020 is in overleg tussen OR en raad van bestuur (rvb) doorgeschoven naar 2021. Dit vanwege het wegvallen van één overlegvergadering in verband met corona.

Dit gaat om de stand van zaken van de gedragscode met betrekking tot het onderwerp integriteit. Daarnaast gaat het om de stand van zaken over het plan van aanpak RI&E.

Verkiezingen

Door het aftreden van Tim van de Mortel en Eric Wijnveen ontstaan er per 1 januari 2021 twee vacatures in de OR. Medewerkers van Talis hebben tot en met 26 november 2020 de mogelijkheid gehad zich kandidaat te stellen. Er hebben zich precies twee collega's kandidaat gesteld zodat de OR op 1 januari weer een volledige bezetting heeft. Verkiezingen zijn dus niet nodig.

Per 1 januari 2021 is de OR met de komst van Rosita Wijnveld en Frits Isenbügel weer voltallig. Eind 2020 zijn de rollen binnen de OR geëvalueerd en is er in overleg bepaald wie de rollen van voorzitter, vicevoorzitter en secretaris (dagelijks bestuur) in 2021 op zich gaan nemen. Ook zijn de deelnemers aan de verschillende commissies bekend gemaakt.

Governance- structuur 2020

Jaarlijks passen we - indien nodig - ons statuut en diverse reglementen aan in lijn met de Governance Code voor woningcorporaties en de Woningwet. In 2020 is het fiscaalstatuut vastgesteld. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- & controlcyclus, training en gesprek. Dit zetten we in 2021 voort. Op onze website staat onze integriteitscode, het fraudeprotocol en de regeling melding misstand woningcorporaties.

Bestuursmodel

We hebben onze 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 2020 zijn er geen personele wijzigingen binnen de rvb geweest. Wel heeft bij besluit van de rvc een wisseling in de posities binnen de rvb plaatsgevonden per 1 juli 2020. Per deze datum vervult de heer Leushuis de positie voorzitter rvb en de heer Hamers de positie lid rvb. Directe aanleiding van deze bestuurswisseling is het aflopen van de derde bestuursperiode van de heer Hamers in september 2021 waarbij de pensioendatum in zicht komt.

Beide bestuurders hebben ook in 2020 ingezet op het versterken van deskundigheid.

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

Benoemd tot bestuurder vanaf 1 september 2009 voor vier jaar. Herbenoemd tot bestuurder vanaf 1 september 2013 voor een tweede bestuurstermijn. Herbenoemd tot bestuurder vanaf 1 september 2017 voor een derde bestuurstermijn. Benoemd tot voorzitter rvb met de invoering van een tweehoofdige rvb vanaf 1 juni 2014.

Benoemd tot lid rvb vanaf 1 juli 2020.

Relevante nevenfuncties:

/ voorzitter Stichting Nijmeegse Vierdaagsefeesten tot 1 oktober 2020

/ voorzitter Social Finance corporatie SRR

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

/ bestuurder van Museumpark Orientalis vanaf 1 juli 2020

PE-punten 2020

21.0

Waarde(n) van Wonen, NSOB

21.0

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

Aangesteld als directeur vastgoed vanaf 1 januari 2012 en vervolgens als algemeen directeur. Benoemd tot lid rvb vanaf 1 juli 2014 voor vier jaar. Herbenoemd tot lid bestuurder vanaf 1 juli 2018 voor een tweede bestuurstermijn. Benoemd tot voorzitter rvb vanaf 1 juli 2020.

Relevante nevenfuncties:

/ lid raad van toezicht Conexus

PE-punten 2020	25.0
/ Waarde(n) van Wonen, NSOB	21.0
/ Ketensamenwerking, FBTA	2.5
/ Ketensamenwerking, FBTA	1.5

In 2020 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstremgeling tussen bestuurders, Talis en haar stakeholders.

De beloning van de bestuurders is conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) vastgesteld. Op basis van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting vallen wij onder bezoldigingsklasse H. Het *Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT2* is hierop gebaseerd, waarbij dit beleid jaarlijks door de rvc wordt goedgekeurd. In de jaarrekening is de bezoldiging van de bestuurders opgenomen.

De rvb heeft het jaarverslag over 2020 ter vaststelling voorgelegd aan de rvc. De rvb heeft de stukken tijdens de vergadering van de rvc van 21 april 2021 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

In 2020 heeft Raeflex de visitatie voor ons verzorgd 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 wij participeren voor twee Regieteamen 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 zijn meegenomen in de verdere visitatie die eind 2020 is afgerond.

Bestuursverklaring

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

1

Inleiding

In dit jaarverslag staan onze werkzaamheden in 2020 in de Wijchense buurt Valendries centraal. Hier komen onze maatschappelijke opgaven als sociale huisvester samen. We vernieuwen deze naoorlogse buurt, waarbij we de sfeer van vroeger behouden. Hiervoor werken we samen met bewoners, gemeente, onze RGS-partners, scholen en zorg- en welzijnsorganisaties. We investeren in het onderhoud en de duurzaamheid van ruim 400 woningen. Vijf woningen maken plaats voor 28 nieuwe sociale huurappartementen en grenzend aan Valendries realiseren we een kleinschalige woonvoorziening. Ouders van jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking namen hiervoor het initiatief.

Kwaliteit van woningen

Het onderhoud in Valendries voeren we in vier fases uit. Talen, een van onze vier RGS-partners voert de werkzaamheden uit. De woningen liggen verspreid door de buurt en zijn divers: eengezinswoningen, tweekappers, boven- en benedenwoningen en kleine woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens. In de zomer van 2019 zijn we gestart met de eerste fase van het groot onderhoud. De werkzaamheden vinden achter elkaar plaats en gaan als een treintje door de wijk. Dit treintje gaat langzaam en zorgvuldig de wijk door, waardoor de overlast voor de buurt beperkt blijft. In 2023 is de laatste fase afgerond. De werkzaamheden variëren per woning en omvatten het verwijderen van asbest, verbeteren van de brandveiligheid, isolerende maatregelen, schilderwerk en reparaties. De keukens, badkamer en het toilet vernieuwen we vanaf 1 januari 2020 vraag gestuurd. Dit wil zeggen dat bewoners zelf kiezen of en wanneer zij dit wensen te vervangen. Bewoners krijgen geen huurverhoging, waardoor de betaalbaarheid gegarandeerd blijft.



In de Wijchense wijk Valendries werken we de komende jaren aan de kwaliteit van zo'n 400 woningen



Scholieren van 4 havo en 4 vwo kregen de opdracht om oplossingen te bedenken om de woningen in Valendries te verduurzamen.

Scholieren denken mee over duurzaamheid

De woningen worden een stuk energiezuiniger. Het energielabel gaat van E of D naar label B. We plaatsen HR++ glas, isoleren de gevel en waar nodig het dak en we brengen mechanische ventilatie aan. We onderzoeken de mogelijkheden om nog een stapje verder te gaan. Hiervoor gaven we leerlingen van 4 havo en 4 vwo van de Technasium-opleiding bij het Mondial College in Nijmegen de opdracht om oplossingen te bedenken om de woningen in Valendries verder te verduurzamen. Ze hebben in totaal zeven plannen gepresenteerd. Het beste plan heeft de school ingediend voor de prijsvraag voor de Bouwend Nederland Innovatieprijs.

Samen met bewoners

We betrekken en informeren bewoners intensief bij de plannen. Dit doen we door bewonersinterviews en het zoeken van persoonlijk contact. In de eerste fase deden we dit via informatiebijeenkomsten en huisbezoeken. Door corona konden we dit jaar geen bijeenkomst organiseren. Met een uitgebreide brochure en huis aan huis gesprekken hebben we bewoners goed kunnen informeren. 93% van de bewoners ging dit jaar akkoord met de plannen voor de tweede fase. We werken samen met onze RGS-partner Talen vanuit een projectwoning in de buurt en zijn zo zichtbaar en dichtbij aanwezig. Onze huurdersvereniging Accio denkt mee en is betrokken bij de plannen. We denken mee met een actieve leefbaarheidsgroep in de buurt. Een van de acties die hieruit voortkomt, is dat we samen met bewoners en gemeente een van de pleintjes gaan herinrichten.

Voorzien in een woningbehoefte

Er komen in Valendries 28 nieuwe appartementen op de plaats waar nu vijf eengezinswoningen staan. Dit biedt kans om te voorzien in de grote behoefte aan levensloopbestendige woningen in Wijchen. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente Wijchen, die we ook hebben vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersvereniging Accio. Het appartementengebouw krijgt rolstoelgeschikte appartementen met twee slaapkamers en ligt aantrekkelijk op loopafstand van het Wijchense centrum. Architect Martin-Paul Neys maakte een ontwerp dat aansluit bij de buurt met roodbruine bakstenen, hout en beplanting tegen de gevels.



Een impressie van het nieuwe appartementengebouw in Valendries

Wonen en zorg

Grenzend aan de buurt Valendries, in het centrum van Wijchen, werken wij op initiatief van Woon Initiatief Wijchen (voorheen WoonDroom Wijchen) samen aan een kleinschalige woonvoorziening. De stichting, bestaande uit ouders van jongvolwassenen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking, heeft zich ingezet om de droom van ouders en kinderen te verwezenlijken. We werken hier graag aan mee. De bouwvergunning is inmiddels aangevraagd.

Samenvattend

In Valendries komen al onze opgaven samen. Met bewoners en onze partners werken wij aan een toekomstbestendige, duurzame en leefbare buurt waar mensen prettig kunnen wonen en leven. We realiseren woningen die levensloopgeschikt zijn en we werken aan een woonconcept voor een groep die extra zorg nodig heeft. In dit jaarverslag kijken wij met trots terug op wat we hebben bereikt in Valendries maar ook op al die andere plekken in Nijmegen en Wijchen, ondanks de beperkingen die zijn ontstaan door corona.

Valendries staat daarmee symbool voor hoe wij ons werk als sociale huisvester zien in Wijchen en Nijmegen. Onze visie en de manier waarop wij willen werken staat steeds meer onder druk. De balans tussen de opgaven en middelen raakt steeds meer uit evenwicht. Dat is het landelijk beeld, en ook bij ons. We hebben enerzijds te maken met een toenemende (politieke) stapeling van ambities, landelijk en lokaal. Aan de andere kant blijven de kosten, heffingen en belastingen stijgen. De grote disbalans tussen de opgaven en middelen van corporaties is bevestigd door het onlangs verschenen rapport 'Opgaven en middelen in de corporatiesector' naar aanleiding van een onderzoek in opdracht van drie ministeries en Aedes. De overheid komt wel in beweging, met Woondeals, subsidies en een beperkte korting op de verhuurderheffing. Maar dit is lang niet voldoende. Er zijn grotere structurele oplossingen nodig, ook voor ons.

Zolang die er niet zijn, betekent het dat we scherpere keuzes moeten maken en ons nog beter moeten legitimeren. Hierbij houden we focus op onze stabiele koers van betaalbaarheid en beschikbaarheid. De tussentijdse evaluaties van ons Strategisch Vastgoedbeleid en Ondernemingsplan in 2020 bevestigen ons deze keuze te blijven maken. Het visitatierapport dat in 2020 verscheen ondersteunt dit beeld eveneens.

Deze ontwikkelingen spelen in een tijd waarin onze maatschappelijke opgave groter en complexer wordt. Wij willen een actieve en constructieve bijdrage leveren aan de grote opgaven van de toekomst zoals bijvoorbeeld de inclusieve wijk. De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan zijn groter dan onze financiële slagkracht. Een goede samenwerking met lokale, provinciale en landelijke overheden op basis van wederkerigheid en samenwerking met onze huurdersbelangenvereniging Accio vinden wij belangrijk. Ook zal de samenwerking met andere maatschappelijke partners intensiever worden.

2

Verhuur

& Verkoop

Zorgen voor voldoende, passende en betaalbare woningen voor huurders en woningzoekenden. Daar zetten we ons voor in, naast natuurlijk een goede dienstverlening. Ook proberen we proactief huurachterstanden bij onze huurders te voorkomen en hebben we aandacht voor huisvesting van mensen met een zorgbehoefte, vergunninghouders en woningzoekenden met een kleine portemonnee. Wijken waar veel sociale huurwoningen staan, maken we gedifferentieerder en aantrekkelijker door bestaande huurwoningen te verkopen. Om de kansen te vergroten om door te stromen naar een middeldure huurwoning hebben we het afgelopen jaar in onze tussentijdse actualisatie van het Strategisch Vastgoed Beleid (mid term SVB) besloten om in te stappen in het middeldure huursegment.

2.1 Dienstverlening

De algemene dienstverlening wordt door onze huurders in 2020 beoordeeld met een score van 6,9. Dit is onder het landelijk gemiddelde van 7,3. In 2021 werken we aan onze visie op dienstverlening. Deze visie moet input bieden voor de uitwerking van de ICT speerpunten, het schrijven van een klantbeleid voor RGS en handvatten bieden voor alle medewerkers die klantcontacten hebben. Daarnaast draagt de visie bij aan de samenwerking en de verbinding in de verschillende processen en bedrijfssonderdelen en met de ketenpartners.

In het eerste kwartaal van 2020 hebben we deelgenomen aan een pilot 'bezoichtiging woning nieuwe huurders' van Enserve (de backoffice van het Nijmeegse woonruimte verdeelsysteem). Hierbij werd de groepsbezoichtiging vervangen door een interessepeiling. De aanname was dat woningzoekenden dit klantvriendelijker zouden vinden en het aanbiedingsproces hierdoor efficiënt(er) zou verlopen. Helaas bleek dit niet uit de uitkomsten van de pilot. De werkgroep bij Enserve onderzoekt andere mogelijkheden om het aanbiedingsproces klantvriendelijker te laten verlopen. Zelf zijn we in overleg met Enserve om onze advertenties te optimaliseren en zetten we verdere stappen in de digitalisering van werkprocessen om onze woningzoekenden beter van dienst te zijn.



In 2020 verhuurden we woningen vanwege corona op een aangepaste manier, op voldoende afstand en in kleine groepen, waarbij we steeds de richtlijnen van de Rijksoverheid volgden.

Aedes benchmark prestatieveld huurdersoordeel

De cijfers op het prestatieveld huurdersoordeel laten, ondanks de coronacrisis, goede resultaten zien in de benchmark 2020. De inzet van twee consultants dienstverlening (geformaliseerd in 2020 naar aanleiding van de resultaten pilot nazorgconsulent) op het proces nieuwe huurders wordt gewaardeerd door onze huurders. We zien een stijging van 7,5 naar een 7,9 en scoren daarmee 0,3 boven het landelijk gemiddelde. Ook het proces vertrokken huurders laat een stijging zien van 7,3 naar 7,4. Het reparatieproces laat een lichte daling zien van een 7,5 naar een 7,4. In de laatste maanden van 2020 hebben we dit nauwlettend gevolgd en we zien in ons dashboard van de KWH monitor dat dit alweer is gestegen naar een 7,7. Zie voor meer informatie ook paragraaf 5.3 over klanttevredenheid.

Prestatieveld Huurdersoordeel Aedes Benchmark 2020				
	Talis score 2018	Talis score 2019	Talis score 2020	Gemiddelde score sector
Nieuwe huurders	7,7	7,5	7,9	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,1	7,5	7,4	7,7
Vertrokken huurders	7,4	7,3	7,4	7,5

2.2 Betaalbare huisvesting

Betaalbaarheid is en blijft een belangrijk thema. We richten ons op de EU-doelgroep met een inkomen tot maximaal € 39.055 (peildatum 2020). Binnen deze groep leggen we het accent op huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Net als in de afgelopen jaren hebben we in 2020 een gematigde huurverhoging doorgevoerd conform de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersvereniging Accio. In 2020 zijn de huren van onze sociale huurwoningen met gemiddeld 2,5% verhoogd (< inflatievolgend ad 2,6%). Een klein deel van onze huurders (7%) heeft een door de wet maximaal toegestane huurverhoging van 6,6% gekregen. Het gaat om huishoudens kleiner dan vier personen met een inkomen boven € 43.574 (prijspeil 2020) en onder de AOW-leeftijd. Door aan de hoogste inkomensgroep de maximale huurverhoging te vragen, kunnen wij de huur voor onze doelgroep met de laagste inkomens beperkt houden en toch de maximale huurverhoging van 2,6% benaderen. Wij willen de huishoudens met een inkomensafhankelijke huurverhoging stimuleren om door te stromen naar een andere, liefst middeldure, huurwoning of koopwoning. Alle huurders van Talis krijgen daarom voorrang om naar een middeldure huurwoning of koopwoning van Talis door te stromen.

Twee onderdelen zijn nieuw in ons huurbeleid van 2020. Namelijk (1) 'huurprijsverschillen verkleinen' en (2) 'acupunctuur bij leefbaarheidsproblemen'.

(1) Huurders betalen voor een soortgelijke woning soms een verschillende huurprijs. We gaan dit verschil kleiner maken. Dit doen we in kleine stapjes met de jaarlijkse huuraanpassingen. Huurders met een inkomen tot en met 43.574 euro (prijspeil 2020) hebben om die reden verschillende percentages huurverhoging gekregen (0 tot en met 4%). Het percentage is afhankelijk van hoe ver de contractuur van een woning afwijkt van de streefhuur. Door middel van de jaarlijkse huurverhoging sluit de huurprijs daardoor (versneld) beter aan bij de kwaliteit van de woning.

(2) Het tweede onderdeel is 'acupunctuur bij leefbaarheidsproblemen op complexniveau'. We zijn in 2020 gestart met een pilot in Huissteden voor het toepassen van bijzonder huurbeleid. Zo willen we andere doelgroepen, zoals jongeren en huishoudens met een iets hoger inkomen, in laten stromen in het betreffende complex. We gebruiken hiervoor de ruimte die we hebben voor maatwerk.

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. Het is de vraag of we dit soort investeringen in de toekomst zonder huurverhoging kunnen blijven doen.

In 2020 zouden we in het kader van betaalbaarheid (en het beïnvloeden van de woonlasten) van start gaan met de pilot huur delen en huur delen+ (voorheen Social Airbnb), waarbij onze huurders in een (te) grote woning een kamer kunnen verhuren aan mensen die niet of moeilijk aan woonruimte kunnen komen of aan mensen met begeleiding. De huurders krijgen hierdoor wat extra inkomsten en het helpt bij het bestrijden van eenzaamheid en woningnood. Als gevolg van de coronacrisis staat deze pilot on hold. Als de coronamaatregelen versoepeld worden, krijgt het project vervolg. De voorbereidende werkzaamheden hebben al plaatsgevonden.

Het voorkomen van huurachterstanden

Ons incassobeleid en ons gematigde huurbeleid van voorgaande jaren hebben geresulteerd in het terugdringen (en voorkomen) van huurachterstanden. Ook zetten we ondersteunende middelen in om financiële problemen te voorkomen bij onze huurders zoals: budgetcoaching en de voorzieningcheck. We nemen deel aan het convenant Vroegsignalering Nijmegen en Wijchen. Als huurders als gevolg van corona in 2020 in betalingsproblemen kwamen, boden we maatwerk. Vanaf maart 2020 tot nu hebben we 34 betalingsregelingen afgesloten als gevolg van corona. We hebben in totaal echter geen toename gezien van het aantal regelingen dat maandelijks wordt afgesloten. Onze huurachterstanden in 2020 laten, ondanks corona, een stabiel beeld zien.

Sinds 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. In 2020 werden 245 betalingsregelingen getroffen met onze huurders in het sociaal minnelijke traject. In de eerste maand van uitbesteding werd 28% van de huurachterstand betaald, in 2019 was dat 29%. Na verloop van drie maanden vanaf de uitbesteding was 89% van de huurachterstand betaald (ongeveer gelijk aan 2019). Corona heeft het resultaat in het minnelijke incasotraject nauwelijks beïnvloed. Door de inzet van het sociaal minnelijke traject bij de deurwaarder wordt er meer en sneller geïncasseerd tegen minder kosten voor de huurder. De huurachterstand laat sinds 2018 een dalende trend zien.

Verloop huurachterstanden					
	2016	2017	2018	2019	2020
Huurachterstanden per 31 december	€ 693.050	€ 671.796	€ 714.718	€ 683.990	€ 665.590

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand

Tijdens de coronacrisis vinden er geen huisuitzettingen plaats op grond van huurproblemen, tenzij:

- / wij bij herhaling niet in contact kunnen komen met huurders met een betalingsachterstand, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of een aanbod voor schuldhulpverlening weigeren;
- / er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks de inzet van instrumentarium in de vorm van maatwerk door ons of van schuldhulpverlening;
- er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten.

Dit is conform afspraken BZK en Aedes met betrekking tot huisuitzettingen in coronatijd.

Nijmegen

In 2020 zijn er vier ontruimingën geweest in Nijmegen vanwege huurachterstanden. Van de vier ontruimingën in Nijmegen hebben er twee plaatsgevonden in het begin van het jaar. De overige twee waren in coronatijd, waarbij bovengenoemde richtlijnen in acht zijn genomen en er afstemming heeft plaatsgevonden met gemeente (regieteam, schuldhulpverlening en/of politie). Daarnaast is er tweemaal vonnis gehaald op leefbaarheid en zijn de sleutels vrijwillig ingeleverd.

Ontruimingën in Nijmegen					
	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal ontruimingën vanwege huurachterstand	14	15	10	8	4

Wijchen

In Wijchen zijn er in 2020 twee ontruiming uitgevoerd. Hiervan heeft één ontruiming plaatsgevonden voor coronatijd en één ontruiming tijdens coronatijd, waarbij er eveneens afstemming is geweest met betrokken partijen.

Ontruiming in Wijchen					
	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal ontruiming vanwege huurachterstand	0	4	6	1	2

2.3 Beschikbaarheid van woningen

De komende jaren voegen we weer veel nieuw vastgoed toe aan onze woningvoorraad, waardoor de sociale woningvoorraad op peil blijft. Dit doen we bijvoorbeeld in Valendries, waar we 28 nieuwe appartementen gaan realiseren op de plaats waar nu vijf eengezinswoningen staan. Dit biedt kans om te voorzien in de grote behoefte aan levensloopbestendige woningen in Wijchen.

Daarnaast zijn we in 2020 gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden van een meer flexibel en tijdelijk aanbod van wonen. Daarmee willen we een bijdrage leveren aan de doorstroming op de sociale huurmarkt in ons werkgebied en hiermee de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep te vergroten. Verdere uitwerking volgt in 2021. Ook hebben we in 2020 besloten om in te stappen op de middeldure huur. De doorstroming naar middeldure huur stagneert, omdat er onvoldoende woningen in dit segment beschikbaar zijn. Zie voor meer informatie de alinea 'doorstromen naar middeldure huur'.

Verhuringen

In 2020 zijn er meer woningen opgezegd dan dat we verhuurd hebben. Dit komt vooral doordat we, mede als gevolg van coronamaatregelen, te maken hebben met meer en langere leegstand van onze woningen. Tegelijkertijd heeft de oplevering van nieuwbouw zich in 2020 beperkt tot de oplevering van slechts 20 woningen in de Stelt-Zuid en 2 proefwoningen Jerusalem.

Opzeggingen en verhuringen					
	2016	2017	2018	2019	2020
Opzeggingen (exclusief voor verkoop gelabelde woningen)	936	963	969	980	941
Verhuringen	1091	1.079	973	1064	932

Woonruimteverdeling

Niet alle woningen worden op dezelfde manier verhuurd. Naast de toewijzing op basis van meettijd verhuren we ook woningen via loting, op basis van urgentie en via bemiddeling aan vergunninghouders. Daarnaast is er 20% ruimte voor maatwerk opgenomen in de huisvestingsverordening. Hieronder vallen overige bemiddelingen zoals via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB), het project Weer Thuis, geclusterde toewijzingen aan zorginstellingen of bemiddeling als gevolg van leefbaarheidsissues of ander lokaal maatwerk en labelen op leeftijd ten behoeve van specifieke doelgroepen. In 2020 hebben we 11% maatwerk gebruikt, onderverdeeld in:

- / de bemiddeling van woningzoekenden die via de WBB worden gehuisvest (3,2%);
- / huisvesting via het project Weer Thuis van de Regionale Instelling voor Beschermend en Begeleid Wonen (RIBW, 0,8%);
- / overig maatwerk zoals onder andere geclusterde toewijzing aan cliënten van de zorginstelling Pluryn en bemiddeling als gevolg van leefbaarheidsissues (6,2%);

/ labeling op leeftijd 60+ seniorenlabel pilot en leeftijdslabel pilot Huissteden (0,8%).

In voorgaande jaren hebben we de ruimte voor maatwerk (20%) nooit volledig benut. De komende jaren verwachten we dat hier verandering in komt: dan gaan we deze ruimte meer benutten vanwege onder andere de vraag naar woonruimte voor specifieke doelgroepen en/of vanwege leefbaarheidsissues.

Halverwege 2020 maakten we weer gebruik van labels voor specifieke doelgroepen, zoals de pilot seniorenlabel (zie paragraaf 4.5 Wonen en Zorg) en de pilot Huissteden (leeftijdslabel 18 - max. 28 jaar). Er zijn minder plekken in verzorgingshuizen; hierdoor wordt de vraag om tussenwoningvormen (beschut wonen, wonen met een plus, vitale woongebouwen) groter. Ook de botsende leefstijlen in voormalige seniorencomplexen en de behoeften van ouderen om gezamenlijk in een complex te wonen rondom zorgvoorzieningen zijn reden geweest om bij een aantal complexen het seniorenlabel weer toe te passen (pilot). In Huissteden proberen we door middel van onder andere het toewijzingsbeleid (leeftijdslabel) de instroom van nieuwe huurders te beïnvloeden en daarmee de leefbaarheid in het complex en de buurt te beheersen en te verbeteren. Ook zijn we met geclusterd toewijzen gestart naar aanleiding van een vraag van een zorgpartij. We zien daardoor een stijging in het percentage maatwerk. De verwachte stijging komt ook doordat we nieuwbouwcomplexen gaan opleveren die specifiek geschikt zijn voor senioren alsook complexen voor starters. In de prestatieafspraken met de gemeenten is ruimte voor overschrijding van het maatwerk opgenomen.

Jaar	Loting	Urgentie	Vergunninghouders	Maatwerk
2020	18%	11%	4%	11%
2019	15%	6%	4%	8%
2018	17%	8%	5%	8%
2017	16%	6%	5%	7%
2016	16%	5%	10%	10%

Daarnaast zien we een forse stijging van 5% van het aantal urgenties. Dit strookt met de totale toename van het aantal urgentieaanvragen in de regio, waarbij o.a. inbegrepen zijn de stadsvernieuwingsurgenten (Jerusalem).

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 2020 hebben we 99,6% van de huishoudens met huurtoeslag passend toegewezen. De passendheidsnorm heeft eerder geleid tot een discussie 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 in de praktijk. Bij sommige complexen kan het zijn dat er leefbaarheidsissues spelen als gevolg van verschillende leefstijlen. Daarom zijn we in 2020 gestart met een pilot in Huissteden. We onderzoeken hier of we bij leefbaarheidsproblemen op complexniveau kunnen beïnvloeden met ons huurprijsbeleid door andere groepen te laten instromen en een leeftijdslabel te hanteren.

Doorstromen naar middeldure huur

Als sociale huisvester ligt onze focus op de DAEB-activiteiten. We zien sinds de invoering van het passend toewijzen in 2016 echter dat de middeninkomens steeds minder mogelijkheden hebben voor het vinden van een betaalbare woning in het middeldure huursegment. Ondanks dat dit segment primair het domein is van commerciële partijen, heeft de stagnatie van aanbod in het middensegment gevol-

gen voor een goede doorstroming op de gehele woningmarkt, ook het sociale deel. In 2020 hebben we met de gemeenten afgesproken dat we een rol gaan spelen in het middeldure segment. Deze ambitie is ook vastgelegd in onze midterm SVB. We streven naar 50 woningen in Wijchen en 150 in Nijmegen in deze categorie tot 2026. Momenteel werken we aan de uitwerking van het verhuren in het middeldure segment. De 25 grote appartementen in de Nimbus, worden met toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen (augustus 2020) inmiddels bij mutatie verhuurd in het middeldure huursegment.

Huurderving als gevolg van leegstand

Wanneer woningen beschikbaar komen doordat huurders vertrekken, willen we ze het liefst zo snel mogelijk weer verhuren. De afgelopen jaren hebben we te maken met hogere huurderving die parallel liep met de toename van het aantal groot onderhoudsprojecten, waarbij we veel woningen inzetten als wissel- en modelwoningen. Van een piek van € 1,9 miljoen in 2018 is er de afgelopen twee jaar sprake geweest van een daling naar het niveau van € 1,6 miljoen in 2020. De voornaamste leegstandsredenen zijn in 2020 groot onderhoud (25%), mutatieonderhoud (24%) en leegstand als gevolg van verkoop (15%).



2.4 Verkoop

In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, is verkoop een goed instrument om meer differentiatie te realiseren. Daarnaast verkopen we 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. Echter, omdat we het belangrijk vinden dat onze sociale voorraad huurwoningen, zowel in Nijmegen als in Wijchen, op peil blijft en vanwege het geringe aantal nieuwbouwwoningen dat we in 2020 opleveren, hebben we in 2019 al besloten om de verkoop van onze DAEB-woningen enigszins te temporiseren. In 2019 zijn we tijdelijk gestopt met de verkoop van sociale woningen, tenzij het de laatste woningen in een woonblok of woongebouw betrof. In 2020 zijn we DAEB-woningen weer gaan verkopen, maar kiezen we er vaker dan in het verleden voor om woningen terug de verhuur in te laten gaan. De verkoop van onze niet-DAEB-woningen hebben we stopgezet met uitzondering van ons complex aan de Van Schaek Mathonsingel. In de niet-DAEB tak willen we voldoende financiële slagkracht hebben, omdat we instappen op de middeldure huur.

Doordat er minder niet-DAEB woningen zijn verkocht en door het temporiseren van de verkoop van DAEB-woningen is de verkoop van woningen in 2020 lager dan begroot. We komen uit op 60 verkopen (10 niet-DAEB en 50 DAEB), afgezet tegen een begroot aantal van 70 (9 niet-DAEB en 61 DAEB). Uiteindelijk zijn er 32 voor verkoop gelabelde DAEB woningen vrijgekomen, die wij vanwege de richtlijn niet hebben verkocht, maar opnieuw verhuurd. In de niet-DAEB tak zijn 25 woningen vrijgekomen en opnieuw verhuurd.

Verkopen in 2020	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Sociale huurwoningen regulier verkocht (DAEB)	16	34	50
Vrije sector huurwoningen regulier verkocht (Niet-DAEB)	0	10	10
Totaal verkocht	16	44	60
Totaal begroot	17	53	70



In de wijk Sandenburg hebben we een kopersmarkt georganiseerd om ze te betrekken bij het groot onderhoud

3 Vastgoed

We willen dat ons vastgoed voldoet aan de huidige woonbehoeften en toekomstbestendig en veilig is. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ons vastgoed een eigentijdse uitstraling heeft.

3.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders

Wij willen zo veel mogelijk voldoen aan de woonbehoefte van onze huurders. Huurdersparticipatie is daarom van groot belang. Zo kunnen bewoners bij herstructurering, groot onderhoud en bij planmatig onderhoud meepraten en meebeslissen of bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit jaar hebben wij daar vanwege corona bijzondere aandacht voor. Grootschalige bijeenkomsten hebben we weinig tot niet kunnen organiseren en telkens hebben we moeten zoeken naar creatieve en andere manieren om onze huurders te betrekken. Zo hebben we in Sandenburg een kopersmarkt georganiseerd en in de Heemraadstraat bouwden we een proefopstelling om de beoogde nieuwe duurzame installatie te laten zien. In de Marialaan hebben we extra ingezet op billboards en flyers om de bewoners te informeren en te enthousiasmeren over de aanpassingen. En uiteraard blijven we werken met mooie informatiebrochures. We zijn tevreden met hoe we dat gedaan hebben, maar realiseren ons ook dat we hierin creatief moeten blijven.

Dit is het tweede jaar dat we vraag gestuurd douche-, keuken- en toiletrenovaties (DKT-renovaties) uitvoeren. Na de aanloopproblemen in 2019 zien we dat we dit proces in 2020 al beter vorm geven met onze RGS-partners. Dit jaar hebben we ongeveer 500 (438 in 2019) douche renovaties, 500 (340 in 2019) keukenrenovaties en 250 (349 in 2019) toiletrenovaties verricht. Ten opzichte van datgene wat we begroot hadden lopen we achter omdat we toch ook werkzaamheden hebben moeten uitstellen.

*Oude en nieuwe
situatie badkamer
van een huurder in
Leuvenbroek, op
aanvraag van de
huurder*



3.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed

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 in 2019 al bereikt. Door de oplevering van renovaties, nieuwbouw en overig onderhoud hebben wij ons woningbestand in 2020 op een energie-index van 1,34 gekregen (op basis van afgemelde labels). Bij onderhoud hebben we de afgelopen jaren consequent naar energielabel C gestreefd, en bij renovaties hebben we de lat vaak 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 komt voort uit het Klimaatakkoord en is opgenomen in de gemeentelijke meerjaren-prestatieafspraken 2019-2023.

Gedurende 2020 zijn wij in tal van projecten werkzaam geweest om onze woningen energiezuiniger te maken. Wij hebben bij 1.450 verhuureenheden onze labels weten te verbeteren.

De verdeling van energielabels eind 2020 in vergelijking met 2019

	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2019	0%	1%	3%	29%	21%	33%	6%	4%	2%	1%
2020	0%	1%	5%	41%	20%	22%	7%	4%	1%	0%

De tabel laat zien dat het aantal woningen met een energielabel A flink is toegenomen en het aantal woningen met een label C juist minder is geworden. Bij label D is een kleine toename. De reden hiervoor is dat we afgelopen jaar veel oude labels uit 2009 hebben afgemeld. Dit leidt tot verschillen in de energie index. Het is de verwachting dat het nieuwe NTA8800 opname protocol 2021 opnieuw tot enkele kleine verschuivingen zal leiden.

Energietransitie en wijkaanpak

Afgelopen jaar hebben we met de gemeente Nijmegen en de corporaties verder gewerkt aan de Proeftuin Aardgasvrije Wijk Zwanenveld, waarbij de gemeente de regisseur van de energietransitie is en de corporaties actief meewerken. De partijen hebben de haalbaarheid van een warmtenet naar Dukenburg en de wijk Zwanenveld onderzocht. De businesscase is in ontwikkeling en de marktconsultatie, waarin de partijen in gesprek gaan met potentiële warmteleveranciers, wordt voorbereid. Onze uitgangspunten zijn gelijk aan die van het landelijk kader Startmotor warmtenetten en de afspraken die Aedes met de warmtebedrijven, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft gemaakt. De corporaties hebben een externe procesbegeleider in de arm genomen om samenwerking onderling en met de gemeente in goede banen te leiden.

Ook hebben we meegewerkt aan het wijkwarmteplan van de gemeente Nijmegen voor de wijk Bottendaal. Voor Bottendaal is nog niet duidelijk welke warmteoplossing het meest geschikt is. Daarvoor is meer onderzoek nodig. De gemeente Nijmegen pakt dit op, met de deelname van betrokken partijen in de wijk, zoals bewonersgroep Bottendaal.

De werkzaamheden in de wijk Jerusalem zijn gestart. De 220 nieuwe huurwoningen worden aardgasvrij gebouwd. De woningen krijgen een zonneboiler met doorstroomboiler en vier extra zonnepanelen. Ook krijgt de buurt een duurzame openbare ruimte. Hiervoor hebben de gemeente Nijmegen, de provincie Gelderland en wij de handen ineengeslagen.

In Wijchen werkt de gemeente in 2021 aan de warmtevisie. Talis is hierbij betrokken en denkt mee. Ondertussen werken we aan het verduurzamen van ons bezit in Wijchen, bijvoorbeeld in de buurt Valendries: de woningen worden een stuk energiezuiniger. Het energielabel gaat van E of D naar label B met HR++ glas, gevel- en waar nodig dakisolatie en mechanische ventilatie. We onderzoeken de mogelijkheden om nog een stapje verder te gaan.

Circulariteit

Op het gebied van circulariteit doen we de eerste ervaringen op. In het groot onderhoudsproject de Voorstenkamp hebben we naast het nemen van energetische maatregelen ervaring opgedaan met de principes van circulair onderhoud. Zo hebben we kranen, keukens en bouwmaterialen hergebruikt. Slim nadenken over materialen, dat is het idee. Dit hebben we samen gedaan met onder andere de co-maker Quadrant, met de HAN en de Radboud universiteit. In maart 2019 is het project gestart en de laatste werkzaamheden zijn in maart 2020 afgerond.

Verder hebben we voor het nieuwbouwproject Aaron (voorheen Vlek 4) samen met Volksbelang 1895 een prijsvraag uitgeschreven voor betaalbare, circulaire en energiezuinige sociale huurappartementen. Momenteel wordt het winnend ontwerp, waarbij kruislaagshout (CLT) de basis is, verder uitgewerkt om de haalbaarheid daarvan te kunnen toetsen.

Medio 2020 zijn we gestart met de bouw van 'Ecodorp Zuiderveld', een nieuwe leefgemeenschap in Nijmegen Noord. We hebben een intensieve samenwerking met bewoners. Ecologisch bouwen is het uitgangspunt en verschillende circulaire materialen worden toegepast.



Luiken uit de gevel werden bij het project in de Voorstenkamp hergebruikt in de entree ———

Klimaatadaptatie

We werken samen met de gemeenten door bij onderhoud- en nieuwbouwprojecten verder te kijken dan enkel ons eigen woningbezit. Mede dankzij de hulp van de gemeenten kunnen we zorgen voor natuurlijke waterretentiebasins, zogenaamde wadi's. Afgelopen jaren hebben we gewerkt aan het afkoppelen van hemelwater bij groot onderhoud/renovatieprojecten en inmiddels hebben we zo al 600 woningen afgekoppeld. Voorbeelden van het afkoppelen van hemelwater van het afgelopen jaar zijn de PeGe woningen in Wijchen en de renovatie van het complex Heidepark.



Hittestress

We hebben samen met Groene Huisvesters een kennissessie georganiseerd over hittestress. Dit is een relatief nieuw onderwerp bij woningcorporaties. Er is nog nauwelijks inzicht in de koelbehoefte van woningen en voorzieningen in de zomerperiode. De Hogeschool van Amsterdam, GGD, Klimaatverbond, Groene Huisvesters en Tauw hebben daarom de handen ineengeslagen voor een onderzoek naar oververhitting in woningen. Samen met gemeenten en diverse woningcorporaties hebben we ingestemd met een onderzoeksvoorstel. Dit leidt ertoe dat we dit jaar een vragenlijst hebben uitgezet onder onze huurders over hun beleving van hitte in hun woningen. De komende zomer worden metingen gedaan naar factoren die invloed hebben op hittestress in woningen. Denk aan gedrag van bewoners, bouwkundige factoren, omgevingsfactoren en ontwerptechnische zaken. Dat gaan we onder andere doen bij de Fenikshof, omdat hier hittestress door bewoners wordt ervaren. Accio is en blijft nauw betrokken bij het onderzoek en de uitvoering daarvan.

Bewustwording huurders

Op diverse manieren stimuleren we huurders om energie te besparen. Dat doen we samen met Accio. Dit jaar zou het project energiecoaches, waarbij vrijwilligers bewoners praktische besparingstips geven, in Wijchen nieuw leven worden ingeblazen. Vanwege corona is de uitvoering van het project uitgesteld tot een later moment. De gemeente Nijmegen heeft ook besloten weer te gaan werken met energiecoaches en wij denken mee over de uitvoering daarvan. Ondertussen blijven ook onze consultants dienstverlening nieuwe huurders informeren over energiebesparing in hun woning en hoe zij de installaties (zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen) kunnen gebruiken. Dit jaar zijn we samen met gemeente Nijmegen, Portaal en Woongenoot gestart met de energiebesparingscampagne 'Stap In'. Deze campagne wordt gefinancierd door de Postcodeloterij en het European Climate Fund. In Hatert en Hees zijn bewoners op diverse momenten en manieren gestimuleerd deel te nemen aan de actie en energie te besparen. Behalve energiebesparing is het doel van de pilot ook te onderzoeken welke middelen goed werken. De evaluatie daarvan volgt medio 2021.

3.3 Veilig en gezond wonen

Brandveiligheid

In 2020 hebben we in totaal 89 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 nemen we op in de onderhoudsbegroting. Situaties waar direct actie nodig is, pakken we uiteraard met prioriteit aan. Dit was bij één woning het geval.

Door de inspecties die we uitvoeren en de langdurige samenwerking met onze RGS-partners en installatiebedrijven, zien we een toenemende bewustwording rondom het thema brandveiligheid. In 2020 zijn we aan de slag gegaan met de aandachts- en leerpunten die we hebben opgehaald uit de interne audit in 2019. Hiermee vergroten we de verdere bewustwording op het thema brandveiligheid.

We hebben samen met de gemeente Nijmegen en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) bekeken of we voor de Joulestraat en voor het complex Oud Grootstal de brandveiligheid op een alternatieve wijze vorm kunnen geven. In de proeftuin wordt gezocht naar een doelgerichte benadering die moet leiden tot proportionele brandveiligheid. Door het toepassen van alternatieve methodes en/of materialen wordt de brandveiligheid vergroot of hetzelfde niveau van brandveiligheid gerealiseerd én dat tegen lagere kosten.

Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht om in alle bestaande woningen rookmelders te plaatsen. Voor nieuwbouw vanaf 2003 was dit al verplicht. Waar we voorheen adviseerden om rookmelders in huis te hebben, gaan we er nu voor zorgen dat er op elke verdieping een rookmelder is. De woningeigenaar is hiervoor verantwoordelijk. In 2020 zijn voorbereidende werkzaamheden gestart om ervoor te zorgen dat wij in 2021 alle resterende woningen kunnen voorzien van een rookmelder.

Loden waterleidingen

In de media is er veel aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van loden drinkwaterleidingen. Al jaren geleden zijn wij begonnen met het vervangen van loden leidingen. Vanwege de maatschappelijke onrust rondom dit thema hebben we besloten de 1.199 woningen waar mogelijk loden leidingen zouden kunnen zijn te onderzoeken. In 2020 hebben we 963 woningen onderzocht. Er zijn geen loden drinkwaterleidingen aangetroffen. De overige woningen worden begin 2021 onderzocht.

Asbest

Wij voeren al enige tijd de slogan Normaal doen over asbest (veilig). Dit betekent dat wij risico gestuurd omgaan met het asbest beleid en kritisch blijven in de wijze waarop asbest gesaneerd kan worden. Bij sommige projecten saneren wij daarom op een andere manier het asbest, met minder overlast voor de huurder als doel én ook nog eens tegen lagere kosten. Dit jaar hebben we het onderwerp tegelijk opgepakt. We zoeken samen met onze partners naar manieren om dit op een eenvoudige en verantwoorde wijze veilig te inventariseren en te saneren. Ook hiervoor geldt dat wij blijven zoeken naar mogelijkheden om via een risico gestuurde aanpak de kosten te verlagen.

3.4 Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven

Vastgoedbusinessmodel

De kern van onze vastgoedambities en -activiteiten is ervoor zorgen dat onze woningen voldoen aan de woonbehoeften: nu en in de toekomst, duurzaam zijn en een eigentijdse uitstraling hebben. Door te investeren in onderhoud, renovatie, duurzaamheid en nieuwbouw bieden wij aan onze huurders woonruimten in wijken die hun waarde behouden. We realiseren dit conform het vastgoedbusinessmodel van Vastgoedmanager. In essentie betekent dit dat we ervoor kiezen veel operationele vastgoedtaken uit te besteden aan RGS-partners en de interne focus te leggen op portefeuille- en complexmanagement. We hebben doorgebouwd met onze RGS-partners en onze medewerkers en we hebben stappen gezet in een verdere verbetering van onze kostenbeheersing, verhoging van onze dienstverlening & betrokkenheid van onze huurders en vergroting van de schoonheid van ons bezit. Zo hebben we steeds meer complexen in scenario staan en kunnen we de toekomstige kosten beter voorspellen. We verbeteren ons bezit en ons vastgoed komt er kwalitatief en technisch beter voor te staan.

Aedes Benchmark

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark 'Onderhoud & Verbetering' bestaat uit drie onderdelen: instandhoudingskosten, technische woningkwaliteit en ervaren woningkwaliteit. In de benchmark 2020 zijn we op het totale prestatieveld uitgekomen op een B-score (2019: B). Opvallend is de score op de instandhoudingskosten. Deze index geeft aan dat we 43% meer aan instandhouding van ons bezit hebben 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, scoren we juist onder het sectorgemiddelde. De hoge instandhoudingskosten betalen zich uit in een betere technische woningkwaliteit dan de gemiddelde corporatie met een vergelijkbaar bezit.

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark 'Duurzaamheid' bestaat uit twee onderdelen: energetische prestatie en CO₂-uitstoot. Evenals het vorige jaar scoren we in de benchmark 2020 op het totale prestatieveld een letter A. We hebben onze voorsprong op de sector binnen het onderdeel energetische prestatie in 2020 uitgebouwd. Het uitbouwen van deze voorsprong vinden wij een mooi resultaat, dat echter niet vanzelfsprekend is. Want hoe energiezuiniger je woningen maakt, hoe meer kosten dit met zich meebrengt. Oftewel: een woning van energielabel E naar D krijgen, kost bijvoorbeeld verhoudingsgewijs minder dan een woning van energielabel B naar A te brengen. Met een gemiddelde Energie Index van 1,34 voldoen we aan de ambitie van het Energieakkoord 2018 om in 2020 een voorraad te hebben met een gemiddeld energielabel B of beter. Daarnaast betalen de betere energetische prestaties van de woningen zich uit in een lagere CO₂-uitstoot per m², waardoor we op dit onderdeel dit jaar van een deelleter B naar een deelleter A zijn gegaan.

	Talis score 2018	Talis score 2019	Talis score 2020
Prestatieveld onderhoud en Verbetering	B	B	B
Instandhoudingskosten index	C	C	C
Technische woningkwaliteitsindex	A	A	A
Ervaren woningkwaliteitsindex	B	B	B
Prestatieveld Duurzaamheid	A	A	A
Energetische prestatie	A	A	A
Co ₂ uitstoot warmtevraag per m ²	B	B	A

3.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud

Dit is het eerste volledige jaar dat we met vier RGS-partners het dagelijks- en mutatieonderhoud hebben uitgevoerd. De aanloopproblemen uit 2019 hebben we achter ons gelaten en we zien dat onze partners de monteurs en de vaklieden beschikbaar hebben om de werkzaamheden uit te voeren.

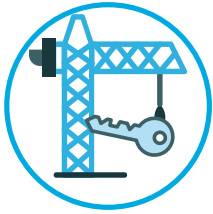
Vastgoed	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Uitgaven (x €1.000)		
Dagelijks en mutatieonderhoud	14.669	13.813
Aantal		
Aantal reparatieverzoeken	7.763	7.008
Aantal DKT renovaties	1.506	1.417

Gedurende die eerste lockdown zagen we in de maanden maart en april een kortstondige terugloop in het aantal reparatieverzoeken. Het aantal verzoeken is vanaf mei weer toegenomen. Het algehele beeld is dat het aantal reparatieverzoeken 10% hoger ligt dan in 2019. Ons eerste beeld is dat dit komt omdat bewoners dit jaar meer thuis zijn en dus meer zien aan hun woningen.

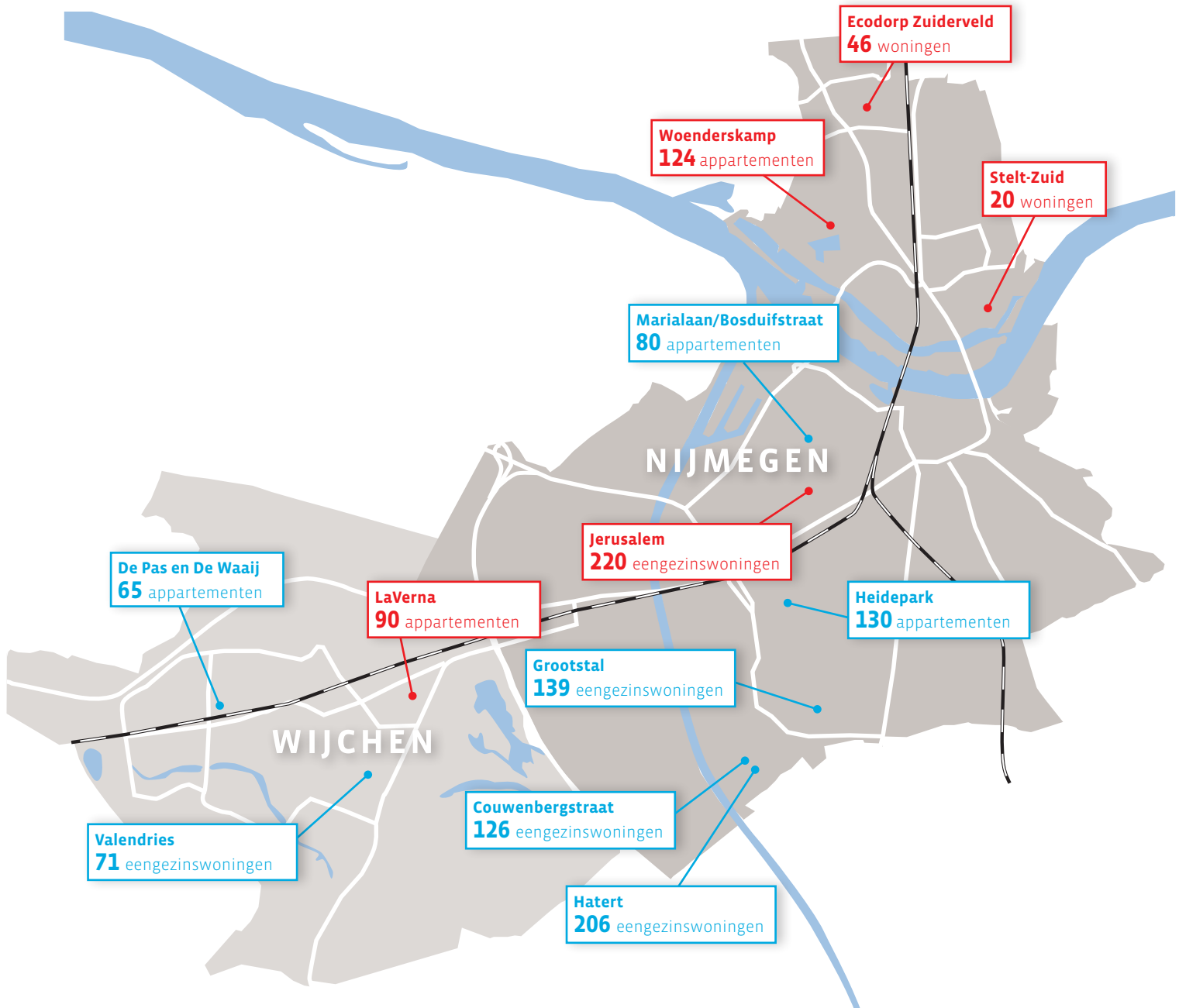
3.6 (Groot) onderhoud

In 2020 hebben we met een aantal (groot)onderhoudsprojecten 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 schaal-grootte 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. Naast de hieronder genoemde projecten zijn we in tal van complexen werkzaam geweest en hebben we (groot) onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd bij circa 3.500 verhuureenheden.

Vastgoed	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Uitgaven (x €1.000)		
Planmatig onderhoud	14.006	16.294
Groot onderhoud	23.916	26.078



Vastgoedontwikkeling Een aantal projecten op kaart



Rood: nieuwbouw
Blauw: groot onderhoudsprojecten



De woningen aan de Voorstenkamp in Nijmegen

Projecten die in 2020 zijn afgerond

Voorstenkamp

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

Hofjesbuurt

In 2019 zijn de werkzaamheden aan de 192 appartementen en 87 eengezinswoningen opgeleverd, waardoor de woningen comfortabeler en duurzamer (label A+) zijn. Als sluitstuk op het project hebben we dit voorjaar samen met de gemeente het groen aangepakt waarbij ook aandacht was voor klimaatadaptatie (wadi's).

Hatert Sandenburg en omgeving

In het complex Sandenburg staan koop- en huurwoningen door elkaar heen. Wij hebben hier 127 eengezinswoningen. Begin dit jaar zijn we gestart met een kopersmarkt om zo samen met o.a. de gemeente Nijmegen en de Rabobank de eigenaren te informeren over onze werkzaamheden en hun financieringsmogelijkheden. De werkzaamheden die we hebben uitgevoerd aan onze woningen zijn het verbeteren van het binnenklimaat, vervangen schuiframen, dakrenovatie en energetische verbeteringen. Na de werkzaamheden hebben bijna alle woningen label A.

Projecten die in 2020 in uitvoering zijn

De Pas en De Waaij

In 2020 werd de metamorfose van de complexen De Waaij en De Pas zichtbaar, toen de steigers in het voorjaar (De Waaij) en het najaar (De Pas) verdwenen. De gebouwen zijn nu veel meer één geheel met de naastgelegen nieuwbouw. Ook aan de technische verbetering is gewerkt. De appartementen zijn inmiddels beter toegankelijk, dankzij nieuwe galerijvloeren. Het project is nog niet gereed. In 2021

vinden nog enkele werkzaamheden plaats, waaronder de vernieuwing van de entree van De Waaij. Corona heeft gezorgd voor vertraging. Vanwege de gezondheidsrisico's voor kwetsbare bewoners en personeel van ZZG, hebben de werkzaamheden meer dan drie maanden stilgelegen.



*De metamorfose
van de Pas in
Wijchen*

Hatert Ruys de Beerenbrouckstraat en omgeving

Met dit project zijn we eind 2017 gestart met werkzaamheden aan de schil, inclusief na-isolatie. Dit jaar zijn we gestart met de douche-keuken en toiletrenovaties. De planning was dat het project dit jaar zou worden opgeleverd. Door corona hebben we vertraging opgelopen. De verwachte oplevering is nu april 2021.

Mariaalaan/Bosduifstraat

In 2020 is het scenario, in aangepaste vorm door corona, met de bewoners besproken en hebben we 70% akkoord opgehaald voor het plan. In oktober 2020 is de uitvoering gestart. In het tweede kwartaal 2021 verwachten we het project op te leveren.

Valendries

In 2020 is het onderhoud in Valendries, het zogenaamde treintje Wijchen, doorgegaan. Met de onderhoudsmaatregelen krijgen we de woningen naar energielabel B. Bij 5 woningen binnen dit complex wordt geen onderhoud uitgevoerd. Deze vijf woningen worden gesloopt en er zijn plannen voor de nieuwbouw van 28 appartementen. Een deel van dit complex wordt volgend jaar afgerond. De voorbereidingen voor de aanpak van het volgende complex (153) in 2021 zijn in volle gang.

Heidepark

De werkzaamheden aan de 130 appartementen zijn voor de zomer afgerond waardoor naast de energetische verbetering de uitstraling van het gebouw zowel aan de binnenkant als buitenkant enorm is opgeknapt. In 2021 wordt als laatste de fietsenstalling en het tuinplan aangepakt.



130 appartementen Heidepark in Nijmegen

Oude PeGe's

Deze 18 woningen staan in Wijchen noord en hebben overwegend een energielabel van D of slechter. Na de noodzakelijke onderhoudsbeurt en de gewenste verbeteringen aan vloer, muur en dak brengen we het label naar tenminste gemiddeld label B. Het aanpassen van het dak is in dit specifieke geval erg kostbaar omdat de oude nog aanwezige stroplaten vervangen moeten worden. Besluitvorming over dit project heeft plaatsgevonden in 2020 en in juni van dit jaar zijn we begonnen met de uitvoering.

Bernardusstraat flats

Deze flats zijn in 2018 aangewezen voor het maken van een scenario binnen de RGS-systematiek. De 26 gestapelde woningen van 48-64m² liggen in de wijk Alverna waar wij ons bezit willen consolideren. Met de ingreep verbeteren we de technische staat en de energetische prestaties zodat de woningen weer bij de tijd zijn. De bouwonderdelen zijn daarna technisch op orde en het complex krijgt een frissere uitstraling. Het energielabel verbetert van label C naar A. De werkzaamheden zijn een aantal weken uitgelopen door werkzaamheden in de openbare ruimte en vertraging in de levering van de materialen. Daardoor is de oplevering verschoven naar begin 2021.

Oud Alverna

Eind 2018 is dit complex aangewezen voor het maken van een scenario binnen de RGS. De woningen behoren tot onze oudste woningen in Wijchen. In 2020 hebben we het besluit genomen om deze woningen te onderhouden en te verduurzamen. Helaas hebben de voorbereidingen ten behoeve van de uitvoering dusdanig veel vertraging opgeleverd dat dit project niet meer in 2020 is uitgevoerd, maar doorgeschoven is naar 2021.

Grootstal eengezinswoningen

In 2020 hebben we aan bijna alle 137 eengezinswoningen in Grootstal onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Er zijn nog 4 woningen te gaan, deze staan gepland in het eerste kwartaal van 2021. De woningen gaan naar gemiddeld label A. Dit is afhankelijk van de zonnepanelen. De bewoners hadden hier de keuze of ze zonnepanelen in combinatie met mechanische ventilatie aangebracht wilden hebben. Gelukkig heeft corona geen invloed gehad op de planning. De kopers (11) die mee wilden doen met de dakwerkzaamheden hebben invloed gehad op de planning. Hierdoor zijn we nu iets uitgelopen.

Oud Brakkenstein

In september zijn we begonnen met de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden in Oud Brakkenstein. Deze 57 woningen gaan naar een label A. Op dit moment zijn er al 14 kopers die mee willen doen met de dak werkzaamheden. Deze zijn in de planning opgenomen. De werkzaamheden verlopen geheel volgens planning en dit is vooral te danken aan de flexibiliteit van de RGS-partner en de bewoners. Vanwege corona moesten sommige werkzaamheden soms eerder of later uitgevoerd worden en samen is ons dat gelukt. De werkzaamheden worden begin 2021 afgerond.

3.7 Nieuwbouw

Nieuwbouwontwikkeling

Ten opzichte van de voorgaande jaren leveren we dit jaar minder woningen op. De voornaamste oorzaak van de geringe nieuwbouwproductie is de opgelopen vertraging in het bouwrijp maken van nieuwe gebieden in de Waalsprong in de voorgaande jaren.

Uitgaven (x €1.000)	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Nieuwbouw	37.089	6.422

Inmiddels zit er weer vaart in en we zijn dan ook al volop aan het bouwen in de Waalsprong. Door de voorbereidingen van de nieuwbouwprojecten en ondanks alle beperkingen door het stikstofuitstoot dossier zijn diverse bouwprojecten gestart in 2020 en gaan we vanaf 2021 wel weer veel woningen opleveren. Ondanks corona is de ontwikkeling van de nieuwbouw in een versnelling gegaan en hebben we op sommige plaatsen zelfs sneller kunnen bouwen dan we hadden voorzien. Vooral de projecten Zuiderveld, Woenderskamp, Havenkade, Laverna en Aaron in Hof van Holland kunnen we snel realiseren.

Gerealiseerde nieuwbouw en goedgekeurde projecten

Projecten met besluitvorming	Aantal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zuiderveld	46				46			
Hof van Holland centrum	51						51	
Woenderskamp gestapeld	124				124			
Woenderskamp grondgebonden	31				31			
Aaron	91				91			
Havenkade	77						77	
Laverna	90				60		30	
Jerusalem	220*			0	86	86	48	
Metterswane	50							50
Stelt-Zuid	20			20				
Totaal	780	84	57	20	438	86	206	50

*In Jerusalem zijn in 2020 2 proefwoningen opgeleverd



In 2020 hebben we 20 nieuwe huurwoningen in Stelt-Zuid opgeleverd

Prospects en projecten in voorbereiding

In 2020 hebben we voorbereidingen getroffen om grond aan te kopen voor Vlek 1 en Vlek 8 van Hof van Holland in de Waalsprong. Uiteraard werken we ook aan diverse prospects om onze woningvoorraad continu te blijven vernieuwen. Belangrijke projecten zijn daarbij de ontwikkelingen rondom de Winkelsteeg en Woon Initiatief Wijchen. De Winkelsteeg is belangrijk, omdat het de eerste ontwikkelingen zijn in een groot herontwikkelingsgebied van de gemeente Nijmegen. Woon Initiatief Wijchen is bijzonder vanwege de doelgroep en het bewonerscollectief wat ten grondslag ligt aan de plannen. Op beide locaties verwachten we in 2021 bouwactiviteiten te gaan ontplooiën. Voor de komende vijf jaar werken we aan diverse concrete prospects en projecten in voorbereiding voor tenminste 785 woningen.

Prospects en projecten in voorbereiding

Verwacht aantal eenheden	2021	2022	2023	2024	2025
Nog geen besluitvorming	25	76	170	444	70

Grondprijzen

We hebben begin dit jaar nieuwe afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen over de grondprijzen. De prijzen liggen lager en zijn meer gedifferentieerd, zodat ze meer aansluiten bij de huidige context (bijvoorbeeld passend toewijzen) dan de vorige afspraken uit 2013. Bij eengezinswoningen is de grondprijs nu gekoppeld aan de grootte van de woning, de grootte van het perceel en de huurprijs. Bij appartementen is de grondprijs gerelateerd aan de grootte van het appartement en de huurprijs.

Lopende nieuwbouwprojecten

We zijn trots op al onze projecten, maar op een aantal lopende nieuwbouwprojecten zijn we extra trots.



*In 2020 hebben we het proefblok
in Jerusalem gerealiseerd*

Jerusalem

In 2018 hebben we besloten om de sloop-nieuwbouw van Jerusalem via het concept “Blokje Om” van Dura Vermeer te realiseren. De 220 woningen worden tot de fundering gesloopt en weer opgebouwd. In 2020 is 70% van de bewoners akkoord gegaan met het sloop-nieuwbouwplan en het bijbehorende sociaal plan dat in samenwerking met bewoners is opgesteld. Vervolgens is de overeenkomst met Dura Vermeer getekend. Het proefblok van twee woningen is in de zomer van 2020 gerealiseerd. Dankzij de toekenning van de RVV-nieuwbouw en de subsidie van de provincie Gelderland konden bewoners alsnog kiezen voor een aardgasvrije woning. Inmiddels hebben 215 van de 220 bewoners voor aardgasvrij gekozen. De woningen krijgen een zonneboiler met een doorstroomboiler. Dit is een relatief eenvoudige installatie met technieken die al langer door ons worden toegepast. We zijn trots op de vorderingen die we in dit project maken.

Stelt-Zuid

Stelt-Zuid is geen groot project, maar het zijn wel 20 nieuwe woningen die we in 2020 hebben kunnen toevoegen aan onze woningvoorraad. Het zijn woningen met een bijzondere plattegrond (eetkeuken beneden, woonkamer op de eerste verdieping en slapen op de tweede verdieping). Sinds eind van de zomer wonen onze huurders inmiddels in hun nieuwe woning, terwijl de bouwactiviteiten van de nog te realiseren koopwoningen aan de gang zijn.

Woenderskamp

Op de zeer gunstige locatie, nabij het winkelcentrum van Hof van Holland, realiseren we nieuwbouw van 124 appartementen. We realiseren deze appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast bieden we in dit complex ook woningen aan voor een bijzondere doelgroep (Mindset Wonen; een initiatief waarbij de lichamelijk gehandicapte bewoners van ons huren en zelf de regie over de zorg hebben). We realiseren dit plan, na een zorgvuldige aanbesteding, met aannemer Nijhuis en doen dit op basis van het zogeheten Trento-concept. Door dit concept hebben we kunnen standaardiseren en de investeringskosten beperken. Daarnaast zien we dat deze bouwmethode ook bijdraagt aan de snelheid van de bouw. We verwachten medio 2021 de woningen al te kunnen verhuren, terwijl we eind 2021 gepland hadden. In maart 2020 hebben we het besluit genomen om verder te bouwen aan Woenderskamp en we realiseren hier ook nog eens 31 eengezinswoningen.



In september 2020 is het hoogste punt bereikt van de 124 appartementen in de wijk Woenderskamp

3.8 Een onzeker jaar - zullen de bouwkosten echt gaan dalen?

Na een aankondiging in 2019 dat de bouwkostenstijging over het hoogtepunt heen was, had de bouw begin 2020 nog te maken met een gemiddelde kostenstijging van ca 7,5 %. Door de nog gevulde orderportefeuilles van de bouwbedrijven zagen we dat het werk, al dan niet in aangepaste vorm, doorging. Dit gaf een na-ijl effect in de ontwikkeling van de bouwkosten. De gemiddelde kostenstijging is eind 2020 weliswaar teruggelopen naar ca. 1,5 %, maar voor de coronacrisis werd in het voorjaar 2020 al een feitelijke kostendaling voorspeld. Het is echter kenmerkend voor de bouwsector dat een crisis veelal slechts op de lange termijn een remmend effect heeft.

Vanuit de markt (conjunctureel) bezien levert de coronapandemie inmiddels merendeels negatieve reacties op vanuit de bouwwereld. De verhouding tussen vraag en aanbod is aan het wijzigen en de conjuncturele ontwikkeling komt onder druk. Dit wordt inmiddels ook min of meer bevestigd door in het land gehoorde berichten van “meevallende” aanbestedingen. Welke invloed de tweede coronagolf hierop heeft, is nog uiterst onzeker. Een doorzettende kostendaling ligt voor de hand, maar als er materiaal- en/of personeelsschaarste ontstaat, zal dat de verwachting beïnvloeden en zelfs kunnen keren. De voorspellingen van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) en het Economisch Instituut voor de bouw (EIB) zijn voorzichtig in vergelijking met de achter ons liggende jaren. Voor 2021 zullen we het moeten doen met die onzekerheid.

3.9 Vastgoed naar type

Samenstelling voorraad per eind 2020						
Categorie	2020			2019		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
1. Zelfstandige huurwoningen	13.521	13.300	221	13.558	13.325	233
2. Onzelfstandige woonegelegenheden	226	226	0	221	221	-
3. Intramuraal	212	212	0	212	212	-
4. Maatschappelijk onroerend goed	184	178	6	184	178	6
5. Bedrijfs-onroerend goed	39	3	36	39	2	37
6. Garages en parkeerplaatsen	1.853	399	1.454	1.882	406	1.476
7. Overig	351	13	338	348	13	335
Totaal	16.386	14.331	2.055	16.444	14.357	2.087

Veranderingen in de voorraad 2020								
Bezit	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige woonegelegenheden	Intramuraal	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerend goed	Garages en parkeerplaatsen	Overig	Totaal
Per 31-12-2019	13.558	221	212	184	39	1.882	348	16.444
Verkopen	-60	0	0	0	0	-10	0	-70
Sloop	-2	0	0	0	0	-18	0	-20
Opleveringen	20	0	0	0	0	0	0	20
Omlabeling segmenten	0	0	0	0	0	0	0	0
Samenvoeging	0	0	0	0	0	0	0	0
Transformatie / Splitsing	0	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoop koopgarant	5	0	0	0	0	0	0	5
Overig	0	5	0	0	0	-1	3	7
Per 31-12-2020	13.521	226	212	184	39	1.853	351	16.386

4 Leefbaarheid

We willen dat onze huurders met plezier in de wijk wonen en daaraan ook zelf actief bijdragen. Wij stimuleren de huurders door te faciliteren, door gesprekken te voeren, te luisteren en vooral te doen. Onder de noemer 'sociaal beheer' nemen we maatregelen die overlast tegengaan, vergroten we de participatie van huurders en dragen we bij aan een aangename, schone en veilige leefomgeving. We hanteren een integrale aanpak waarbij samenwerking en verbinding met onze partners en huurders essentieel is, en waarbij zichtbaar en aanwezig zijn in onze wijken een voorwaarde is.

Hiermee sluiten wij aan bij het Rigo rapport 'Veerkracht in het Corporatiebezit', waarin wordt gesteld dat het belang van goede zorg en ondersteuning, samenwerking tussen de partijen en een doordacht beleid onontbeerlijk is om te voorkomen dat buurten met veel kwetsbare bewoners afglijden.

Door corona zijn de directe leefbaarheidsuitgaven, exclusief toegerekende organisatie- en personeelskosten, lager dan begroot. Dit komt omdat wij veel meer het gesprek zijn aangegaan met onze huurders om te vragen hoe het met ze gaat en geen opruimacties of bewonersbijeenkomsten hebben georganiseerd. We willen juist samen met bewoners projecten doen. Dit is door de coronamaatregelen niet mogelijk geweest op de manier zoals we dit eerder hebben uitgevoerd. In onze terugblik op 2020 wordt zichtbaar wat we wel allemaal gedaan hebben.

Directe leefbaarheidsuitgaven 2020 (bedragen * € 1.000)	Uitgaven	Begroting	Verschil
Leefbaarheid	279	392	- 113



Voor de bewoners in de Rentmeester organiseerden wij tijdens de lockdown een balkonbingo

4.1 Zichtbaar en aanwezig

De wijkbeheerders en wijkadviseurs zijn ook tijdens corona veel in de wijk aanwezig. Ondanks de beperkte mogelijkheden zijn wij in gesprek gebleven met onze huurders via het balkon, door middel van de intercom of op straat met gepaste afstand tot elkaar. We hebben de wijkkantoren open gehouden en coronaproof huurders ontvangen. Onze aanwezigheid wordt gewaardeerd. Met name oudere huurders vinden het fijn als er aandacht is. In de complexen waar veel ouderen wonen, hebben we samen met onze ketenpartners activiteiten georganiseerd, zoals balkongym, parkloop, muziek maken en balkonbingo. De gastvrouw van de Blikvanger heeft in maart deze laatste actie opgezet. Dit heeft de lokale media en ook de landelijke televisie gehaald.

In februari kregen we een eervolle vermelding bij de uitreiking van de Architectuurprijs Nijmegen. We kregen dit voor de manier waarop bewoners werden betrokken bij projecten in de Kolpingbuurt en bij het Rentmeestercomplex. Het overleg en de sociale aanpak zijn volgens de jury een inspirerend voorbeeld voor anderen. De afgelopen jaren zijn duizenden huurders betrokken bij het onderhoud aan hun woningen, hun thuis.



Een voorbeeld van wat aanwezig zijn in de wijk oplevert:

Een huurder dreigde te vereenzamen doordat hij door corona niet meer zijn dagelijkse werk kon uitvoeren. Juist deze bezigheid gaf deze huurder zingeving. Elke dag naar de sociale werkplaats om aan de slag te kunnen. Zo kon hij ook veel beter met zijn verslaving omgaan. Als klap op de vuurpijl was zijn telefoon kapot en raakte hij in een isolement. Onze wijkbeheerder kent zijn bewoners in de wijk goed en merkte dit op. Door met hem in gesprek te blijven en contact met zijn hulpverlener op te nemen zag hij de bewoner opfleuren in plaats van afglijden. Het gaat goed met hem en er is nog steeds regelmatig contact met Talis.

Gebruik maken van wijkkantoren

Op 12 februari is het nieuwe wijkkantoor in Hart van Zuid in het complex Zuiderhoek in Wijchen officieel geopend en in gebruik genomen. Ook onze ketenpartners maken gebruik van dit wijkkantoor. Onze wijkkantoren zijn ook open voor netwerkpartners. Hiervoor hebben we een aantal netwerkpartners een button gegeven en afspraken over het gebruik gemaakt.



Wijkkantoor
Hart van Zuid

De verbouwing van de leegstaande ruimte in de Meijhorst 6342A is nagenoeg afgerond. In de ruimte zijn werkplekken gerealiseerd en is een aparte vergaderruimte gecreëerd.

Wijkkantoren

Op onderstaande plattegrond staan alle 15 kantoren aangegeven verspreid over ons hele bezit. Het hoofdkantoor aan de Waalbandijk en de vestigingen op de Vijverlaan en in het Mozaïek in Wijchen. De overige 12 kantoren zijn de wijkkantoren van waaruit de wijkbeheerders opereren.



Gebiedsindeling en kantoorlocaties Talis

Gemeente Wijchen

- 1 Wijchen
- 7 Alverna

Gemeente Nijmegen

- 2 Dukenburg
- 3 Lindenholt
- 4 Nijmegen-Nieuw-West (Heseveld, Neerbosch-Oost) Nijmegen-Oud-West (Waterkwartier/Biezen)
- 5 Nijmegen-Noord Nijmegen-Centrum Nijmegen-Oost (Bottendaal) Nijmegen-Midden (St. Anna, Hazekamp, Nijeveld, Goffert)
- 6 Nijmegen-Zuid (Grootstal, Hatert, Hatertse Hei, Brakkenstein)

De kantoren van Talis in Nijmegen en Wijchen

4.2 Sociaal beheer

Sociaal beheer gaat over de aanpak van woonoverlast en over een schone, hele en veilige woonomgeving. De woonoverlast krijgen we steeds beter in beeld door “overlast in beeld”. Opvallend is dat aan het begin van de coronacrisis er nauwelijks sprake was van overlast. Er was sprake van saamhorigheid en bereidheid om elkaar te helpen. Na drie maanden is een omslag gekomen en zijn huurders weer meer overlastklachten gaan melden. Het valt op dat een groep huurders meer prikkelbaar is als ze worden aangesproken. Deze huurders reageren agressief en uiten bedreigingen naar medewerkers. Wij ondersteunen onze medewerkers om veerkrachtig en weerbaar te blijven door gericht trainingen en interviews aan te bieden.

Overlast in Beeld

De ambitie om de casusregistratie van Sociaal Beheer per 1 november 2020 gevuld te hebben is gehaald. Het gaat hier om dossiers waar Leefbaarheid mee bezig is en die betrekking hebben op overlast, zorg en woonfraude.

Deze registratie zorgt voor maandelijks inzicht. Het genereert gegevens, die ons helpen om problematieken in de wijken goed in beeld te hebben en in de overwegingen welke inzet nodig is.

In 2020 zijn er totaal 360 casussen actief. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven.

Casussen Leefbaarheid	Actief in 2020	Nieuw in 2020	Afgesloten in 2020	Dossiers met enkelvoudige problematieken	Dossiers met meerdere problematieken (multiprobleem)
2020	360	136	106	47%	53%

Het kenmerk van de multiprobleem casussen is dat er meerdere problematieken aanwezig zijn, bijvoorbeeld overlast, woonfraude en/of incassoproblemen.

De meest voorkomende problematieken zijn:

/ Geluidsoverlast/Burenruzie

Geluidsoverlastmeldingen hadden deels een relatie met corona. Met het thuiswerken ondervonden bewoners meer hinder van het geluid van de burens dan anders. Ook was merkbaar dat de tolerantie naar elkaar verder afnam, omdat er minder afleiding was dan anders.

/ Psychische klachten

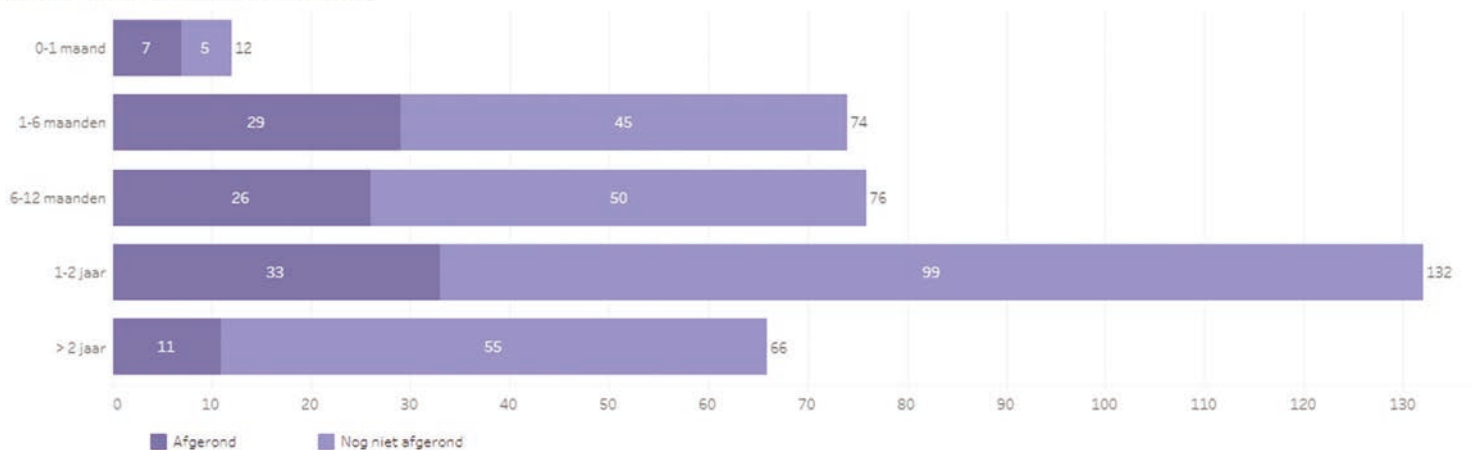
Deze tendens wordt ook genoemd in het rapport “Veerkracht in het corporatiebezit” van januari 2020, opgesteld door bureau Rigo. Concentratie van de laagste inkomens waar kwetsbaarheid in toenemende mate voorkomt met onder andere problemen op het gebied van psychische gezondheid. Overlast en onveiligheid zijn – mede door toename van genoemde kwetsbare huishoudens – toegenomen in buurten waar veel sociale huurwoningen staan.

/ Stankoverlast/vervuiling (individueel).

Er zijn 53 casussen aangemeld bij de verschillende Regieteams. In samenwerking met onder andere gemeente, zorg, sociaal wijkteam en politie worden deze casussen integraal opgepakt binnen een dwang- en drangkader.

Een groot deel van de casussen (37%) heeft een doorlooptijd van 1-2 jaar, bijna een kwart hiervan is dit jaar afgesloten. In onderstaande tabel een overzicht van de doorlooptijden.

Aantal dossiers: verdeling van de doorlooptijd



Een schone, hele en veilige woonomgeving

Een schone, hele en veilige woonomgeving is altijd een aandachtspunt. Samen met de gemeente en de DAR zetten wij ons hiervoor in. Uitgangspunt is hoe schoner en veiliger de woonomgeving is des te minder vervuiling er optreedt en des te makkelijker bewoners hierop aanspreekbaar zijn. Desalniettemin constateren wij een toename van vervuiling in onze complexen en een toename van gevoelens van onveiligheid bij huurders. Dit wordt niet als zodanig geregistreerd, maar is wat wij zien en horen. Het niet kunnen organiseren van opruimdagen in verband met corona speelt wellicht een rol in de toename van vervuiling in en om onze complexen.

Enkele voorbeelden van onze aanpak van vervuiling en verbeteren van de veiligheid:

- / De vrijwilligers in Zwanenveld en Weezenhof zijn onverminderd doorgestaan met het verwijderen van zwerfafval door minimaal twee keer per week hun ronde te lopen.
- / Op 2 oktober heeft er een artikel in de Gelderlander gestaan over drugoverlast door zwervers in Bottendaal; dealen, herrie, troep, wildplassen, onder andere in de Jan de Wittstraat. De betreffende onderdoorgang is aangepakt en er is betere verlichting aangebracht. Daarnaast is het metselwerk gereinigd en zijn een anti graffiti coating en een anti urine coating aangebracht. Hiermee hebben we een bijdrage geleverd om de overlast te verminderen.
- / In ons flatcomplex aan de Slotemaker de Bruïneweg hebben we borden geplaatst met een verbod om grofvuil te storten. Bewoners zijn geïnformeerd over het aanbieden van grofvuil aan de DAR. Ook zijn extra camera's geplaatst. Huurders die gaan verhuizen zijn geattendeerd op de mogelijkheden om spullen af te voeren. Door al deze maatregelen samen is de vervuiling van het binnenterrein adequaat opgelost. Ook is op het binnenterrein extra verlichting geplaatst om de veiligheid te vergroten. Hierdoor houden ongewenste bezoekers zich hier niet meer op.
- / Met wijkmanagement, politie en bewoners is de jongerenoverlast in de Benedenstad aangepakt door een onderdoorgang aan de Oude Haven af te sluiten om scooters te weren.



*Foto's situaties Slotemaker de Bruïneweg
vóór de maatregelen*

Huidige situatie

4.3 Samenwerken en verbinden

De samenwerking in de diverse regieteams loopt uitstekend. Dit blijkt uit de analyse door de visitatiecommissie van de regieteams in Dukenburg en Wijchen. De visitatiecommissie heeft interviews gehouden, gesprekken gevoerd en bijeenkomsten bijgewoond om zich een beeld te vormen over onze inbreng en het maatschappelijk belang in de wijk. Het resultaat is een mooi rapport met complimenten over onze inbreng.

We investeren in een goede samenwerking met gemeenten, politie, corporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Deze jarenlange samenwerking verloopt steeds beter, vraagt continu een investering en is een voorwaarde voor leefbare wijken. Samenwerken heeft ook in 2020 volop onze aandacht gehad, ook in onverwachte situaties. Zo hebben wij, in de eerste lockdown, in Wijchen zorgorganisaties ZZG en LuciVer ondersteund bij het inrichten van een portiersfunctie in de complexen waar zij zorg verlenen. Door vier dagen deze portiersfunctie te vervullen, ondersteunden wij bij het voorkomen van verspreiding van het coronavirus door huurders voor te lichten en bezoekers te weren.

Samenwerken in coronatijd is een uitdaging. Op onderdelen is dit gelukt (sport- en muziekactiviteiten in complexen waar veel ouderen wonen), maar er zijn minder nieuwe initiatieven geweest die samenwerking en verbinding tot stand brengen. Wel is er samen met medewerkers van het sociaal wijkteam en opbouwwerk bij veel woningen aangeboden om aan bewoners te vragen of we iets voor ze konden betekenen.

Ook de interne samenwerking en de samenwerking met onze RGS-partners verloopt goed. Zo trekken we bijvoorbeeld tijdens het groot onderhoudsproject Valendries samen op om bewoners bij de plannen te betrekken door middel van huis aan huis gesprekken. Samen met de leefbaarheidsgroep in de buurt zijn plannen gemaakt om de pleintjes opnieuw in te richten.

Het buurtmaatjesproject heeft zo goed als stilgelegen. Er zijn acht huurders aangemeld aan wie, door Bindkracht10, een maatje is gekoppeld. Activiteiten (zoals 50 kopjes koffie, biljarten, filmavonden, grof- vuilacties) zijn niet doorgegaan. Het voornemen om met MeervoorElkaar in Wijchen-Zuid een buurtmaatjesproject te starten is vanwege corona nog niet van de grond gekomen, evenals het uitbreiden van het schillenboerproject in Nijmegen.

Ontmoetingsruimte: onderzoek naar sociaal ruimtelijke oplossingen

Samen met het lectoraat Architecture in Health (AiH) van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) hebben we de handen ineengeslagen om te werken aan vernieuwende ontmoetingsruimtes, die het sociale leven van (oudere) huurders verrijken. Met een ontwerpend onderzoek worden er in co-creatie met huurders sociaalruimtelijke oplossingen ontwikkeld die sociale interactie stimuleren. Het uiteindelijke doel is om sociale netwerken te versterken. Het onderzoek duurt drie jaar waarvan nu één jaar is verstreken.

In 2020 stond het eerste deel van het jaar in het teken van de probleemverkenning. Het tweede deel van 2020 stond in het teken van de ontwikkeling van sociaalruimtelijke onderzoeksmiddelen die begin 2021 gebruikt zullen worden om de bestaande en gewenste situatie van de ontmoetingsruimtes uit ons aanbod in kaart te brengen. Daarnaast zijn er parallel aan het onderzoeksproject in het tweede deel van 2020 twee groepen studenten van de minor Smart Healthy Environments aan de slag gegaan met een onderzoek om ontwerp oplossingen te ontwikkelen voor twee ontmoetingsruimtes. Op basis van hun onderzoeksresultaten maken zij in 2021 een aantal conceptoplossingen met als doel het sti-

muleren van sociale interactie in de ruimtes.

Oor voor Elkaar

Samen met de corporaties in Lindenholt en met Bindkracht10 is in december een actie “Oor voor Elkaar” gestart. De actie houdt in dat we telefonisch contact opnemen met een deel van onze bewoners in de Voorstenkamp. Op deze manier willen we onderzoeken hoe het met onze huurders gaat en waar behoefte aan is.

Binder

De organisatie van de Binder is verder geprofessionaliseerd. Per 1 maart is een nieuwe beheerder aangenomen. Naast een wijkadviseur die het afgelopen jaar fulltime is ingezet in de Binder zijn er twee beheerders 36 uur per week werkzaam. Zij worden ondersteund door een assistent wijkbeheerder die schoonmaakwerkzaamheden en kleine reparaties uitvoert en de uitstraling van het gebouw op peil houdt.

Er zijn op 31 december 85 kamers verhuurd (73%), waarvan 43 (51%) aan mensen zonder zorgvraag. Nog niet alle kamers zijn verhuurd omdat de verhuur tijdelijk is gestopt vanwege corona en omdat er minder geïnteresseerde kandidaten zijn zonder zorgvraag. We hebben met diverse partijen acties ondernomen om meer kamers verhuurd te krijgen. We noemen er enkele. Corporatie SSH& laat jaarlijks aan hun huurders die uitstromen weten of er kamers in Binder te huur zijn. Met de gemeente Nijmegen en Sterker is afgesproken een eenmalige kwantitatieve en kwalitatieve impuls te geven aan de verhuur om meer dragende bewoners te vinden. De doelgroep is eenmalig verbreed met studenten en ook kandidaten uit de Entree regio mogen reageren mits zij binding met Nijmegen hebben. Door het toevoegen van meer dragers wordt een verbetering van de leefbaarheid verwacht. We houden vast aan de “gezonde mix door 40% van de kamers te verhuren aan kandidaten met een zorgvraag en 60% aan kandidaten zonder zorgvraag”. Dagelijks wordt er intensief samengewerkt met de gemeente en Sterker. We trekken samen dit project om er een succes van te maken, zodat het wonen in de Binder goed beheersbaar is en blijft.

Ook binnen dit project zijn we op zoek naar wat we niet weten en werken we mee aan onderzoek. In 2020 is de Binder vermeld in de publicatie “Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen”, een onderzoek van Platform 31 en expertisecentrum flexwonen.



De tuin van Binder wordt omgetoverd van versteende ruimte naar een stadsoase

Gemeente Nijmegen heeft dit jaar geld vrijgemaakt om de tuin van de Binder aan te pakken. Van een versteende ruimte wordt de tuin omgetoverd naar een stadsoase met veel bomen, struiken en planten. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking met Architectuurcentrum Nijmegen (ACN) en ontwerp-bureau Stala. De uitstraling van het gebouw verbetert hiermee aanzienlijk en wij verwachten dat dit vervuiling en vernielingen voorkomt.

De samenwerking met Nijmegen City Deal (samenwerking gemeente Nijmegen en hogeschool, universiteit en mbo) heeft ervoor gezorgd dat studenten van verschillende opleidingen activiteiten met bewoners organiseren, zoals het gezamenlijk nuttigen van maaltijden wat zorgt voor onderlinge verbinding en saamhorigheid. Twee vierdejaars studenten Social Work doen onderzoek naar de behoefte en mogelijke vorm van ontmoeting tussen bewoners van de Binder. Wij verwachten hun eindproduct begin 2021 opgeleverd te krijgen.

Vereniging van eigenaren

In januari is door vier cursisten, die de postmaster interventiekunde volgen, gestart met een onderzoek over ons proces van VvE. Zij hebben het onderzoek 1 oktober afgerond. Met de resultaten uit het onderzoek is een interne projectleider aan de slag gegaan om deze uit te werken en te borgen in het proces. De onderdelen waar aandacht aan wordt besteed zijn:

- 1 mandatering helder krijgen;
- 2 rolduidelijkheid krijgen binnen VvE-proces;
- 3 samenwerken als team binnen VvE-proces;
- 4 duidelijke communicatie naar bewoners in VvE's.

4.4 Initiatieven

We houden aandacht voor leefbare buurten door huurders en organisaties te ondersteunen met de activiteiten die zij ondernemen. Hieronder een aantal voorbeelden van projecten waar we afgelopen jaar aan bijgedragen hebben.

Een Welkome Wijk

Het project Een Welkome Wijk is een landelijk initiatief van Samen Sterk zonder Stigma. De regio Gelderland-Zuid is een van de vier (landelijke) pilotgebieden die meedoen aan dit project. In Nijmegen is een actieonderzoek gestart naar het samenwonen in de wijk Heseveld door mensen met en zonder psychische kwetsbaarheid, in de vorm van bewustwordingsbijeenkomsten. De instroom van mensen in de wijk die (psychisch) kwetsbaar zijn heeft gevolgen voor mensen zelf. Zij voelen zich niet altijd welkom in hun buurt en vinden niet altijd aansluiting. Daarnaast krijgen allerlei organisaties, vrijwilligers en buurtbewoners te maken met uitsluiting en stigma. Het actieonderzoek richt zich op hoe we eventuele vooroordelen kunnen verminderen en hoe we met elkaar het onderlinge contact kunnen verbeteren en verder normaliseren.

HazenkampThuis: gewoon waar het kan, bijzonder waar het moet!

Zelfstandig wonen en in verbinding met andere bewoners. Dat biedt ouderinitiatief HazenkampThuis aan jongvolwassenen met autisme en aanverwante gedragskenmerken. Er wonen inmiddels zeven jongeren zelfstandig in het Rentmeestercomplex en twee andere jongeren nemen deel aan de activiteiten. In de activiteitenruimte organiseren zij creatieve en culturele activiteiten waar ontmoeting met elkaar en andere bewoners centraal staat.



Eén keer per jaar organiseert HazenkampThuis een picknick op het plein bij de Rentmeester

Eén keer in de drie weken zijn er activiteiten voor de jongvolwassenen en vier keer per jaar voor alle bewoners van het Rentmeestercomplex. Voorbeelden zijn een jaarlijkse nieuwjaarsreceptie, spelbijeenkomsten, een cabaretvoorstelling en een grote picknick op het plein. De bedoeling is om de activiteiten met andere bewoners verder uit te breiden. Dit gebeurt in drie groepen met de thema's 'kijken', 'koken' en 'spelen'. In deze tijd van corona is het moeilijk voor de jongvolwassenen, maar het contact zoeken met elkaar gaat gewoon door. Ook hebben de jongeren aan andere bewoners hulp aangeboden, zoals een praatje, aannemen van post, een hond uitlaten of het doen van boodschappen.

Stichting Move

Deze stichting is sinds vier jaar in Nijmegen actief. 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 de Meiboom in de Meijhorst is een leefbaarheidsproject gestart in de maisonnettes.

4.5 Wonen en zorg

In 2020 zijn we gevisiteerd over de periode 2015-2019. In het visitatierapport staat dat onze netwerkpartners met name de prestaties op het gebied van wonen en zorg waarderen. In 2020 zijn wij daar onverminderd mee doorgegaan. Onderstaande woonconcepten dragen bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen van onze huurders, het vergroten van het aantal beschut wonen woningen, het aantal beschermde woonvormen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Langer zelfstandig wonen

Levensloopgeschied

Het levensloopgeschied(er) maken van onze woningen blijft onze aandacht houden. De nieuwbouwwoningen die dit jaar zijn opgeleverd, zijn levensloopgeschied(er). Daarnaast maken we tijdens mutatieonderhoud standaard de badkamers levensloopgeschiedter in de complexen Kanunnik Mijllinckstraat, Knollenpad, Jadestraat. Vanuit opgave 'langer thuis wonen' denken we na over het levensloopgeschiedter maken van onze woningen. In Valendries zijn we bezig met de ontwikkeling van 28 levensloopgeschiedte nieuwbouw woningen.

Bewust Wonen

Dit jaar hebben 72 huurders (2019: circa 60) een aanvraag via het project Bewust Wonen gedaan. Hierbij brengen we op verzoek van de huurder tegen kostprijs woningaanpassingen aan zoals een tweede trapleuning of beugels. De eerste twee uur werkloon voeren we kosteloos uit.

Pilot labelen seniorenwoningen

In de complexen Symfoniestraat, De Globe in Nijmegen en de Pas en de Waaij in Wijchen hebben we het 60+ label opnieuw ingevoerd. Het is een proef voor vijf jaar. De motivatie voor de pilot is tweeledig. Enerzijds wordt de roep om tussenwoonvormen (als gevolg van de afschaffing van het verzorgingshuis) steeds groter. Anderzijds vragen huurders en Accio hier om met als argument de botsende leefstijl tussen ouderen en jongeren, wanneer deze twee groepen door elkaar wonen. In 2020 zijn er 5 woningen in Wijchen en 1 in Nijmegen verhuurd met het 60+ label.



In overleg met Accio doen we een pilot met een 60+ label ————┘



In Alverna zijn we begonnen met de bouwwerkzaamheden voor de 90 nieuwbouwappartementen

Beschutte woonvormen

Geclusterd toewijzen aan zorgpartijen

Met Pluryn hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend om vijf tot tien woningen te verhuren aan hun cliënten in de Voorstenkamp in Nijmegen. Zie paragraaf Woonruimteverdeling onder Verhuur & Verkoop.

Beschermde woonvormen

In Alverna zijn we begonnen met de bouwwerkzaamheden voor de 90 nieuwbouwappartementen voor beschermd wonen in Laverna. Deze appartementen zijn bestemd voor LuciVer en Driestroom.

Samen met ZZG ontwikkelen we vitale woongebouwen. Dit zijn gebouwen waar zowel ouderen zonder zorg wonen als ouderen in een beschutte (zelfstandig wonen met lichte zorg) of beschermde (24-uurszorg) setting wonen. Hierbij is de ambitie een levendige sociale uitwisseling, zowel tussen de verschillende doelgroepen als met de buitenwereld. Deze vitale woongebouwen kenmerken zich door de mogelijkheid van ontmoeten in een ontmoetingsruimte en tuin, overdekte gangen en een open uitnodigende uitstraling naar buiten toe. Met ZZG onderzoeken we in hoeverre we samen nog meer vitale woongebouwen kunnen ontwikkelen. We zijn hierin samen op zoek naar locaties om te ontwikkelen. In Lent zijn we gestart met het concreet maken van dit concept in gebouw Aaron. Hier komen 36 appartementen beschermd wonen voor ouderen met dementie van ZZG en 10 onzelfstandige eenheden voor meervoudig gehandicapte kinderen van Majstro. Naast het ouderinitiatief van Majstro zijn er meer burgerinitiatieven waar we aan meewerken, zoals in Woenderskamp. We bouwen daar voor Mindset Wonen 10 zelfstandige appartementen voor mensen met een lichamelijke handicap die zelf samen de zorginkoop regelen. Samen met de Molukse woongroep onderzoeken we of de locatie in Hatert geschikt is voor de woongroep. De familie speelt daarbij een grote rol als mantelzorger en beslist mee over de inkoop van zorg. Als laatste werken wij in Wijchen op initiatief van Woon Initiatief Wijchen samen aan een kleinschalige woonvoorziening voor jong volwassenen met een meervoudige handicap.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Weer Thuis

Dit jaar stelden we samen met Woonwaarts woningen beschikbaar aan de RIBW in het kader van de intentieovereenkomst Weer Thuis die wij samen gesloten hebben (zie ook paragraaf beschikbaarheid van woningen). Daarnaast is de regionale convenant Weer Thuis tussen gemeenten, corporaties en

zorginstellingen in het Rijk van Nijmegen geëvalueerd. In het regionale verband Weer Thuis namen wij deel aan de werkgroep innovatieve en creatieve woonvormen en werkgroep samenwerking.

Inclusieve wijk

Intentieovereenkomst

Samen met Portaal, Woonwaarts en de zorgpartijen Driestroom, Pro Persona, Iriszorg en RIBW hebben we de intentieovereenkomst 'Samen Sterker – Wijken van en voor iedereen' getekend. Gezamenlijk willen we bouwen aan inclusieve buurten, waar alle bewoners, ook kwetsbare mensen, een plek hebben en mee kunnen doen in onze samenleving. De overeenkomst is overhandigd aan Nijmeegse wethouders Visser en Vergunst.

Inclusieve wijk Winkelsteeg

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen staat de ambitie van de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties beschreven dat ze 500 tijdelijke woningen willen realiseren op de Winkelsteeg. Daarmee willen de partijen het woningtekort terugdringen. Het gaat om een tijdelijke exploitatie van 15 jaar en moet dienen als 'placemaking' en Winkelsteeg op de kaart zetten als een gebied waar men kan wonen, werken en recreëren, ofwel een inclusieve wijk. Na vijftien jaar krijgt het gebied zijn permanente invulling. Wij werken hierin nauw samen met de andere corporaties in de voorbereiding.

Samenwerken

Met ZZG tekenden we een samenwerkingsovereenkomst om vrijkomende woningen in de Griffioen in Nijmegen en de Méander, de Oogst en de Passerel in Wijchen voor bepaalde tijd (drie tot maximaal zes maanden) tijdelijk aan hen te verhuren volgens de TOPkamer (Tijdelijke Opvang) constructie. Dit om de doorstroming vanuit het ziekenhuis mogelijk te maken van patiënten die coronavrij zijn, maar nog verzorging en revalidatie nodig hebben. Tot op heden heeft de ZZG hier (gelukkig) nog geen gebruik van hoeven maken.

5 Algemeen

5.1 Biedingen en prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn voor beide gemeenten meerjarig. Kleine verschillen tussen de ambitie en daadwerkelijk behaalde resultaten in één jaarschijf zijn daarom niet direct van invloed op de beoogde resultaten aan het einde van de periode waarover de prestatieafspraken gaan. In beide gemeenten liggen onze behaalde resultaten en activiteiten in 2020 in lijn met de meerjarige afspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt voor 2020 en verder.

In 2020 hebben we daarnaast de prestatieafspraken samen met onze huurdersvereniging Accio en de gemeenten Nijmegen en Wijchen vernieuwd (2021-2025) en aangescherpt. De prestatieafspraken liggen in lijn met onze biedingen voor 2021 en betreffen afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging op de strategische thema's waarop we in de twee gemeenten aan betaalbare en goede woningen werken.

Nieuw in Nijmegen is dat de Nijmeegse corporaties geheel in gezamenlijkheid de afspraken gemaakt hebben en niet meer voor een deel individueel. Dit doet recht aan de samenwerking onderling. Verder is nieuw dat de prestatieafspraken aansluiten bij de thema's uit de in 2020 vastgestelde Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 van de gemeente Nijmegen. Door corona zijn er in 2020 geen verdiepingsthema's uitgewerkt met de huurdersverenigingen, gemeente en corporaties. Hopelijk kan dat in 2021 weer opgepakt worden.

Met de gemeente Wijchen, woningcorporatie De Kernen en haar huurdersbelangenvereniging en huurdersvereniging Accio hebben we de meerjarige prestatieafspraken op het thema Beschikbaarheid nader uitgewerkt en aangescherpt. Dit heeft voor deze thema's op enkele punten tot concretere (proces)afspraken voor 2021 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, verdere verduurzaming van ons vastgoed 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 2020 hebben we prettig en intensief samengewerkt met huurdersvereniging Accio op onderwerpen als:

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

De coronacrisis en de bijbehorende maatregelen hebben ook invloed op Accio gehad. Zo is de algemene ledenvergadering in het voorjaar afgezegd en in het najaar uitgesteld. De werkgroepen zijn minder vaak bij elkaar gekomen voor overleg als ze hadden gewild. Dit neemt niet weg dat een hoop zaken wel zijn doorgedaan, zij het met een andere manier van werken.

Net als voorgaande jaren wordt de inbreng van Accio op het stedelijke dossier gewaardeerd. De tripartiete werkgroepen in Nijmegen en Wijchen hebben opnieuw de prestatieafspraken gemaakt, waarbij in Nijmegen de focus lag op het ontwikkelen van de Samenwerkingsagenda. In Wijchen zouden de thema's "beschikbaarheid" en "betaalbaarheid" verder worden uitgewerkt, maar vanwege de coronabeperkingen is dit alleen voor "beschikbaarheid" gelukt. De Energiecoaches in Wijchen – een project waar Accio zich hard voor heeft gemaakt – is nieuw leven ingeblazen, maar wacht nog op het juiste moment om daadwerkelijk actief te kunnen worden.

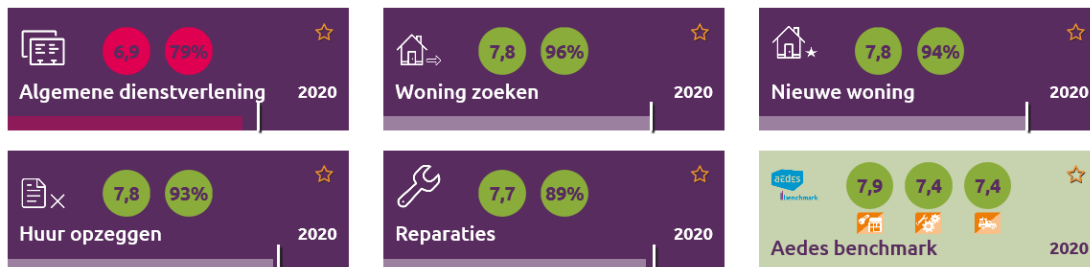
Dit najaar heeft Accio een onderzoek gedaan naar geluidsoverlast onder huurders. De respons op de digitale vragenlijst is met 27,5% van de bijna 8.000 geraadpleegde huurders groot. Opvallend is dat 70% geluidsoverlast ervaart en 47% aangeeft hier psychische of lichamelijke klachten van te krijgen. Ruim een kwart geeft aan niet te weten hoe ze geluidsoverlast kunnen aanpakken. Accio en Talis bekijken samen de resultaten om tot een vervolg te komen.

Op initiatief van Accio zijn we de pilot herinvoeren seniorenlabel gestart.

Eind 2020 heeft Accio bijna 1.804 leden. Afgelopen jaar zijn er 134 leden bijgekomen. Accio heeft door opzeggingen 76 leden minder dan in 2019. Het bestuur heeft vier leden. De huidige penningmeester heeft dit jaar afscheid genomen.

5.3 Klanttevredenheid

Ook in 2020 kunnen we onze klanttevredenheid real time meten op de onderdelen 'algemene dienstverlening', 'woning zoeken', 'nieuwe woning', 'huur opzeggen' en reparaties'. Zie hieronder het dashboard per eind 2020 (de paarse blokken).



Voorbeeld dashboard met real time gegevens. In de paarse blokken de status over heel 2020 realtime. Het groene blok is de Aedes benchmark prestatieveld huurdersoordeel: het enige prestatieveld in de Benchmark dat de cijfers weergeeft van augustus 2019 t/m juli 2020. Dit groene blok wordt toegelicht in paragraaf 2.1.

De klanttevredenheid op algemene dienstverlening is ten opzichte van 2019 (7,1) wat teruggelopen en scoort nu een 6,9. Het gemak van het in contact kunnen komen met de corporatie en de snelheid van de afhandeling vraag/melding worden onder andere genoemd als reden waarom de algemene dienstverlening het huidige cijfer weergeeft. Zie ook paragraaf 2.1.

Deze redenen kunnen een gevolg zijn van het thuiswerken vanaf maart 2020 in verband met corona. De medewerkers van het klantcontactcentrum hebben in 2020 vaker problemen ervaren met het aannemen van de telefoon. Door ICT is hard gewerkt om medewerkers beter te faciliteren in het thuiswerken. Ook de drukte in het netwerk van KPN kan meegespeeld hebben.

5.4 Omgang met klachten

In 2020 hebben we 26 officiële klachten ontvangen (43 in 2019). Er zijn ook nog 5 klachten vanuit 2019 in dit jaar afgehandeld. Aan het eind van 2020 zijn er nog 3 klachten niet afgerond.

De 28 afgeronde klachten betreffen:

- / technische staat van de woning (renovatie / reparatie): 7 (25%);
- / incasso: 4 (14%);
- / klachten die betrekking hebben op Leefbaarheid: 9 (32%);
- / klachten over medewerkers: 8 (29%).

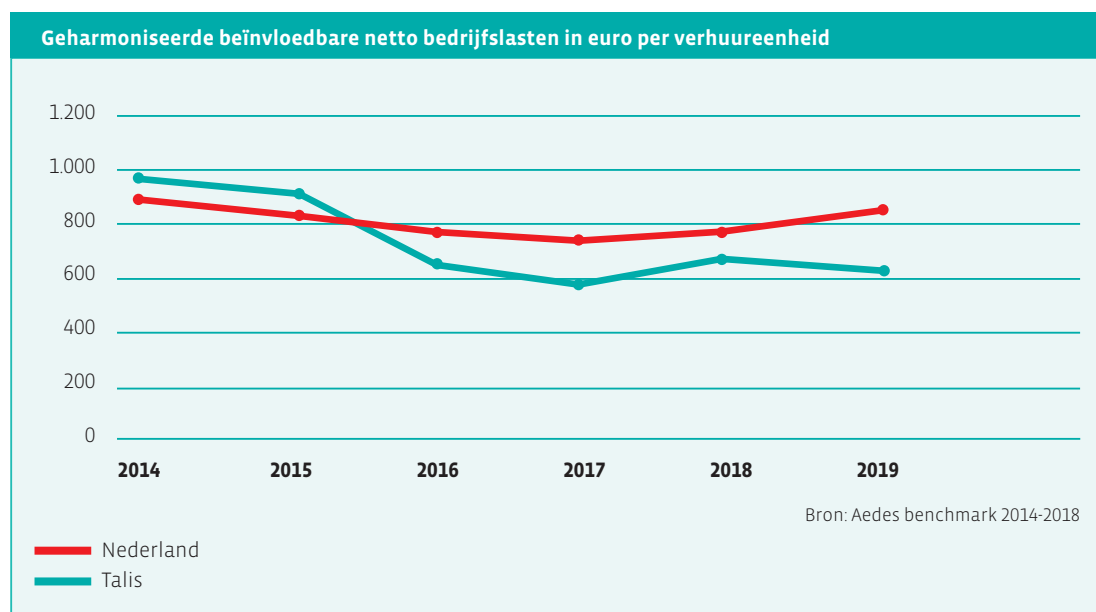
We maken een onderscheid tussen formele klachten en brieven die bij het bestuur binnenkomen waarin onvrede wordt geuit. Volgens de huidige klachtenprocedure worden deze laatste niet meegenomen in de jaarcijfers. Eind 2020 zijn we gestart met de analyse van onze klachtenprocedure, zodat we een eenduidiger beeld krijgen van het proces en de (registratie van de) klachten.

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 2020 zijn er 2 klachten afgehandeld vanuit 2019. Daarnaast zijn er dit jaar elf klachten over Talis ingediend (8 in 2019). Een klacht over het gebruik van een brandtrap is gegrond verklaard en een klacht over de hoogte van een vergoeding na langdurige renovatiewerkzaamheden is gegrond verklaard. Van de overige behandelde klachten zijn er vier ongegrond verklaard. Vier klachten zijn intern opgelost, één klacht is door klager ingetrokken en twee klachten zijn nog niet afgerond door de klachtencommissie.

5.5 Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten

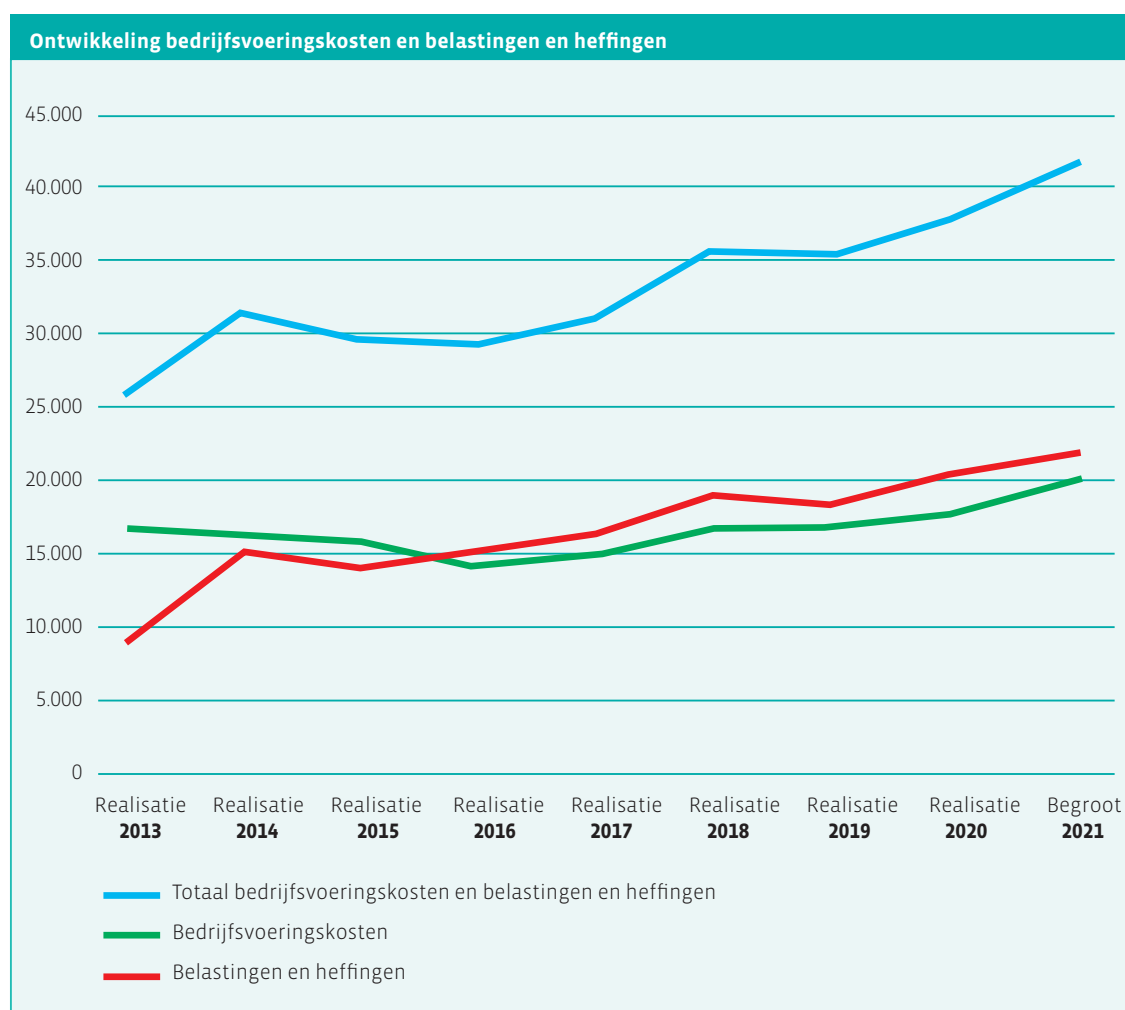
Wij monitoren onze financiële positie doorlopend, onder andere door jaarlijks een doorrekening te maken van de financiële ratio's die de externe toezichthouders Aw en WSW hanteren. Daaruit blijkt in 2020 dat we een financieel gezonde corporatie zijn en dat naar verwachting ook de komende jaren zullen blijven. In paragraaf 7.5 Financiële sturingsvariabelen zijn de grafieken met de uitkomsten in meerjarenperspectief weergegeven, waarbij de uitkomsten uit de begroting 2021 zijn afgezet tegen de normen van de toezichthouders Aw en WSW.

Enkele jaren geleden is binnen onze organisatie bewustwording op het gebied van kostenbewustzijn gerealiseerd. De inspanningen hebben al enkele jaren succes, zo ook in 2020. 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 2020 bedragen onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten 622 euro per verhuureenheid ten opzichte van een sectorgemiddelde van 828 euro. Hiermee behalen wij een 'A' op bedrijfslasten in de Aedes-benchmark. Dat wil zeggen dat we behoren tot 33% van alle woningcorporaties met de laagste bedrijfslasten.



We verwachten dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten de komende jaren zullen stijgen door 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 de hierna opgenomen grafiek. Wat opvalt, is de sterke stijging van de belastingen en heffingen de afgelopen jaren: van circa € 8,8 miljoen in 2013 naar circa € 20,3 miljoen in 2020 en € 21,7 miljoen in 2021, exclusief diverse belastingen die onder andere posten zijn opgenomen. Zo zijn bijvoorbeeld de werkgeverslasten onderdeel van de salarislasten. Bovengenoemde bedragen staan nog los van de toename van de vennootschapsbelasting. Over het jaar 2020 hebben we een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting van €3,2 miljoen betaald aan de Belastingdienst. Voor de komende jaren verwachten we ook aanzienlijke bedragen te moeten betalen aan vennootschapsbelasting. Door de invoering van de renteaftrekbepanking per 1 januari 2019 (ATAD) zal de vennootschapsbelastingdruk ook toenemen. Voor het jaar 2020 worden wij voor circa €4,7 miljoen beperkt in renteaftrek, wat voor 2020 neerkomt op circa €1,1 miljoen aanvullend te betalen vennootschapsbelasting. We zien ook lokale effecten optreden; gemeente Nijmegen brengt de afvalstoffenheffing via de onroerendezaakbelasting (OZB) bij eigenaren (en dus Talis) in rekening. De OZB in Nijmegen bedraagt 0,225%, in Wijchen 0,125% afgezet tegen een landelijk gemiddelde van 0,110%. De belastingdruk is daarmee een belangrijke zorg voor ons. Met gemeenten voeren wij gesprekken over onder andere belastingdruk, grondprijzen, parkeernormen en aansluitkosten. En op sectorniveau voeren we gesprekken met de Rijksoverheid over de almaar toenemende belastingdruk voor woningcorporaties die een forse negatieve impact heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. We verwijzen nogmaals naar het rapport Opgaven & Middelen zoals eerder verwoord in dit jaarverslag.



5.6 Planning- en controlcyclus

De reguliere P&C-producten (waaronder begroting en tussentijdse managementrapportages) zijn tijdig opgesteld en besproken met de Raad van Commissarissen. We hebben evenals in 2019 geïnvesteerd in de ontwikkeling van dashboards met stuurinformatie voor onze (primaire) processen. De laatste processen zullen in het voorjaar van 2021 operationeel zijn.

5.7 Ontwikkelingen op ICT-gebied

We hebben ons voorbereid op het feit dat we op termijn een ontwikkeling moeten doormaken met ons primaire systeem SAP. Om hier goede keuzes in te maken, is in 2020 een ICT-visie inclusief routekaart opgesteld. Aan de hand van deze visie realiseren we de komende jaren ICT-vernieuwingen ten gunste van onze dienstverlening aan de huurder, de samenwerking met onze partners, het faciliteren van onze medewerkers en de veiligheid van onze infrastructuur.

Onderdeel van het visietraject was deelname aan de M&I benchmark ICT woningcorporaties. Uit de benchmark is gebleken dat onze ICT kosten per VHE aanzienlijk lager liggen dan het gemiddelde van de benchmark, € 122 tegenover € 164 euro. Zoals aangegeven in paragraaf 5.5 verwachten wij in de nabije toekomst een stijging van onze ICT-kosten.

In 2020 zijn we gestart met het vormgeven van onze ICT-visie. Een eerste belangrijke stap is het vernieuwen van onze ICT-werkplek, samen met onze leverancier KPN. Andere ICT-vernieuwingen die we in 2020 gerealiseerd hebben zijn de implementaties van:

- / de asset managementtool van Ortec die ons ondersteunt met het strategische vastgoedbeheer;
- / de tool Luxs, die onderdeel uitmaakt van het project Objectdata op Orde;
- / Sensus, het systeem dat ons ondersteunt in het procesgericht werken.

Deze implementaties waren niet opgenomen in de begroting 2020, aangezien deze ambities na het opstellen van de begroting zijn ontstaan. Hierdoor is sprake van een budgetoverschrijding van € 111.000. We zijn daarnaast gestart met het automatiseren van ons MJOB-proces.

Als gevolg van de coronacrisis hebben we de projecten 'vervanging werkstations' en 'dubbele beeldschermen' versneld uitgevoerd binnen dit boekjaar. Daarnaast hebben we videobellen geïmplementeerd. Op deze wijze stellen we medewerkers in staat om vanuit huis met goede voorzieningen werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Hierdoor willen we onder andere fysieke klachten gerelateerd aan een slechte werkplek voorkomen. Zie mede ook de paragraaf 'aandacht voor medewerkers'.

5.8 De organisatie blijft in ontwikkeling

Personeel – kengetallen

Organisatie-kengetallen	2020	2019	2018	2017
Aantal medewerkers	176	165	162	155
Fte's	159,82*	148,46	146,6	139,14
Mannen	81	82	79	75
Vrouwen	95	83	83	80
In deeltijd	74	65	64	64
Gemiddelde leeftijd	47,6	47,5	47,81	47,1
Gemiddelde lengte dienstverband	11,3	11,1	11,2	11,7

*) Met ingang van 2019 worden stagiaires niet meer verwerkt in fte-overzichten.

Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de aantallen 2018 gecorrigeerd met stagiaires

In de loop van 2020 is een aantal formatieplaatsen toegevoegd aan de organisatie voornamelijk bij leefbaarheid en bij P&O (ten behoeve van de samenwerking met Baston Wonen en Oosterpoort. Ook is een adviseur vastgoed, een projectleider RGS en een projectleider installaties toegevoegd. Om de ICT visie goed te kunnen uitvoeren zijn een informatiemanager en een projectleider ICT toegevoegd.

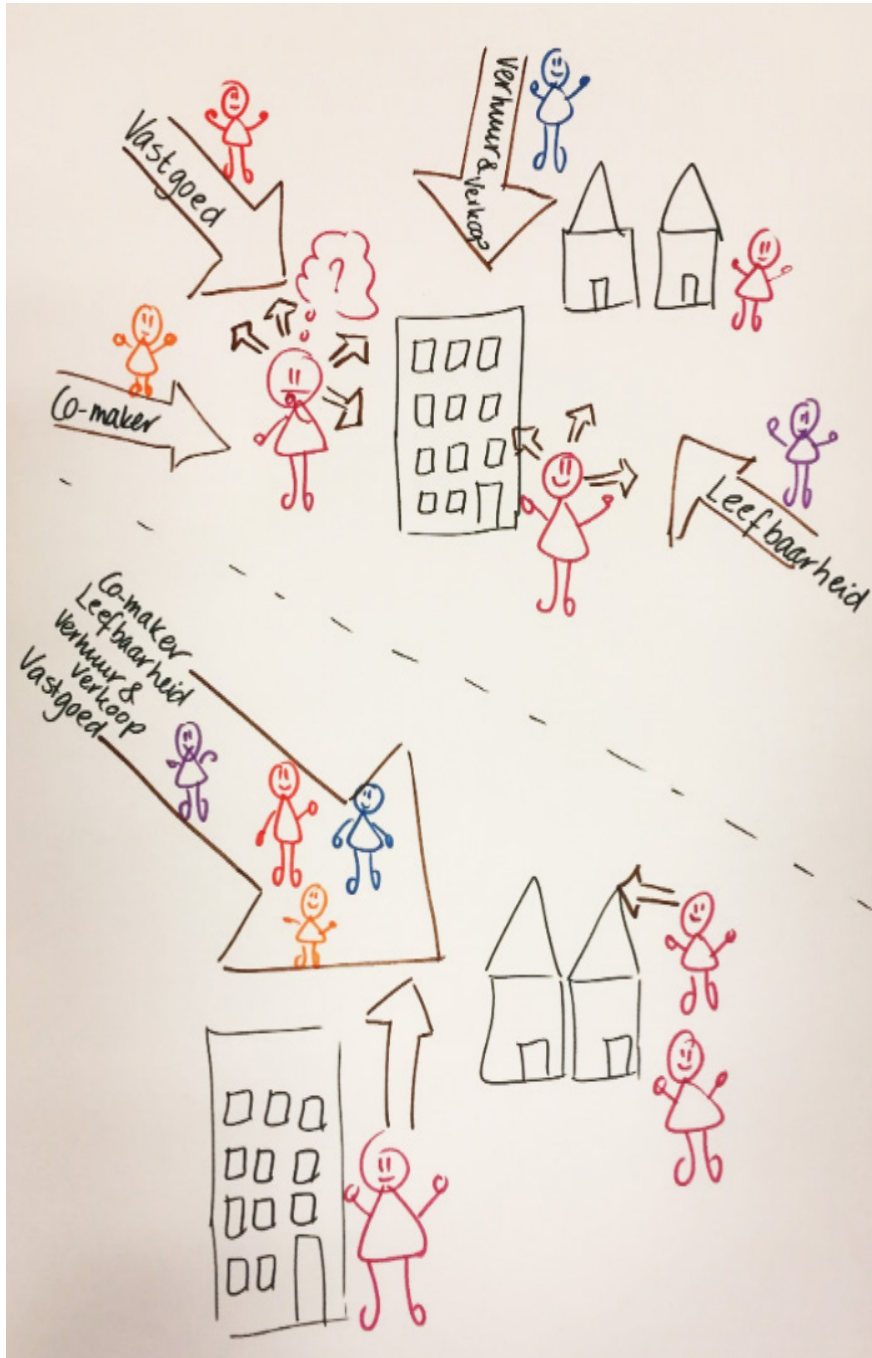
Huisvesting

We concluderen dat we wendbaar en weerbaar zijn als organisatie, we hebben immers in rap tempo de draai gemaakt naar het thuiswerken. Lerend van corona richten we onze huisvesting zo in dat onze kantoren vooral een ontmoetingsplek zijn. Hierbij hebben we drie type locaties: wijkkantoor, wijkkantoor plus en het centrale kantoor. Op alle locaties faciliteren we vooral het ontmoeten van collega, partners en waar nodig met huurders. We hebben de tweede etage van ons centrale kantoor al ingericht als ontmoetingsplek. We blijven faciliteren en stimuleren dat bureauwerkzaamheden vanuit (t)huis uitgevoerd kunnen worden. We voerden hierover actief het gesprek met de OR, uiteraard blijven we dit gesprek ook voortzetten. Onze huisvestingsvisie hebben we vastgelegd en is nadrukkelijk de basis voor onze nieuw te kiezen centrale huisvesting. In het afgelopen jaar hebben we meerdere voorbereidingen getroffen om in 2022 tijdig te kunnen verhuizen. Ons streven is in het voorjaar van 2021 besluitvorming over de nieuwe locatie rond te hebben.

Gebiedsgericht werken

Eind 2020 startten we met gebiedsgericht werken. Gebiedsgericht werken betekent dat we in integrale teams in een gebied (gebiedsteams) samenwerken. Deelnemers in de gebiedsteams zijn medewerkers van de drie primaire processen en van de RGS-partners. In totaal zijn er 7 gebiedsteams. Door gebruik te maken van elkaars kennis en ervaringen te delen kunnen we onze huurders beter bedienen. In eerste instantie is de nieuwe manier van werken gericht op de verbetering van de integrale samenwerking. Na een jaar evalueren we de nieuwe werkwijze. Toekomstperspectief is dat de gebiedsteams andere vraagstukken die zich in de wijk voordoen (sociaal, maatschappelijk) met de aanwezige stakeholders (gemeente, politie, hulpverleningsinstanties) oppakken.

Procesgericht



Gebiedsgericht

Ontwikkelingen managementstructuur

In 2020 zijn drie nieuwe managers geworven en gestart. Sinds september 2020 is het managementteam volledig bemenst. Vanaf 2020 fungeert het managementteam als voorportaal van het bestuurlijk overleg. Iedere manager is individueel verantwoordelijk voor het eigen domein en samen kan het managementteam besluiten nemen passend binnen de door het bestuur vastgestelde beleidskaders en begroting. Bestuur, management en projectmanagers zijn in 2020 gestart met een management development traject over 'intuïtief leiderschap'.

In iedere afdeling functioneert nu een kernteam (samenstelling is multifunctioneel). Het kernteam ondersteunt de manager in de sturing van de afdeling door te monitoren, te evalueren, te signaleren en te adviseren. Daarnaast zijn er op alle drie de primaire processen medewerkers kwaliteit gestart om onze processen te optimaliseren, zodat we onze klanten nog beter van dienst kunnen zijn.

5.9 Duurzame inzetbaarheid personeel

We vinden het belangrijk dat medewerkers nu en in de toekomst fit, gemotiveerd en vakkundig kunnen blijven werken. Naast gesprekken tussen leidinggevenden en medewerkers helpen we om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te ontwikkelen met een speciaal budget en een vitaliteitsprogramma. Door hierin te investeren blijven onze mensen vitaal en inzetbaar op het werk van de toekomst.

We wegen voortdurend af of onze medewerkers beschikken over de kennis en competenties die nu en op de lange termijn nodig zijn. We werken aan een cultuur waarin het normaal is dat je voortdurend blijft investeren in jezelf, ongeacht leeftijd, werkervaring of opleidingsniveau.

Verder verbeteren we duurzame inzetbaarheid door onder andere het aanbieden van scholing, stages en andere leerervaringen maar ook door medewerker en leidinggevende met elkaar in gesprek te laten gaan over toekomstbestendig werk. In dit gesprek wordt gesproken over de vaardigheden die de doorontwikkeling van het werk vraagt. We zien dat medewerkers nadenken over wat er van hen wordt verwacht en wat ze nodig hebben om hun ambities te verwezenlijken. Zo werken we samen aan de continuïteit van loopbanen.

Ziekteverzuim

Verzuimpercentage naar ziekteduur 2020 deeltijdbetrekking

	Verzuim frequentie	Kort <= 7 dagen	Middel > 7 <= 42 dagen	Lang > 42 dagen	Totaal
2020	0,66	0,37%	0,70%	3,92%	4,99%
2019	0,76	0,49%	0,60%	3,96%	5,04%
2018	0,70	0,42%	0,49%	5,5%	6,41%
2017	0,57	-	-	-	4,67%
2016	0,82	-	-	-	3,43%

*) onderverdeling naar duur verzuim is voor het eerst vanaf 2018 uitgesplitst

In veel bedrijfstakken is een bovengemiddelde toename te constateren in de verzuimcijfers tot en met het derde kwartaal 2020 (CBS). In het onderwijs en bij de overheidsdiensten is juist sprake van een daling. In de sector waar de woningcorporaties toe behoren, is een stijging te zien van 1,0%. Wij laten met de lichte daling in zowel verzuimfrequentie als verzuimpercentage een ander beeld zien. We kunnen niet met zekerheid stellen dat alle maatregelen die we vanaf de start van de pandemie heb-

ben genomen hier debet aan zijn. Maar we mogen er wel voorzichtig van uitgaan dat het beschikbaar stellen van kantoormeubilair, de vinger aan de pols houden via korte vragenlijsten, de communicatie, de versnelde ICT-aanpassingen en vooral de verstandige keuzes van onze medewerkers zelf hebben bijgedragen aan het werkvermogen.

Werken in corona-tijd

Vanaf half maart 2020 werkte het kantoorpersoneel zoveel als mogelijk thuis vanwege de uitbraak van het coronavirus. Klantcontacten vonden zoveel als mogelijk doorgang met inachtneming van de dan geldende coronamaatregelen. Gedurende de coronacrisis adviseerde het corona coördinatieteam, bestaande uit verschillende medewerkers uit de organisatie, het management. Hierbij gingen we uit van de richtlijnen van het RIVM, de richtlijnen van Bouwend Nederland, de rijksoverheid en Aedes. Waar nodig zochten we afstemming met samenwerkingspartners en wonnen we advies in bij de GGD met als doel duidelijke richtlijnen te communiceren en medewerkers, huurders en bezoekers hierover goed te informeren via diverse kanalen (intern en extern). Het was een intensieve periode met veel moeilijke momenten, maar waarbij ook veel mooie initiatieven zijn ontstaan.

Het afgelopen jaar hebben we ingezet om onze dienstverlening door te laten gaan. De balie op de Waalbandijk is, met aangepaste openingstijden, altijd open geweest en (spoedeisende) reparatieverzoeken zijn altijd uitgevoerd. We hebben continu gezocht naar een balans waarin onze medewerkers veilig hun werk konden uitvoeren en de werkzaamheden richting onze huurders konden doorgaan. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in een aantal van onze werkprocessen waardoor deze ook nog eens efficiënter zijn geworden.

Over de bescherming van onze medewerkers en huurders is op tijd nagedacht. We startten met het inventariseren en bestellen van beschermingsmiddelen zoals mondkmaskers, desinfecterende handgel en schoonmaakdoekjes. Zo konden we garanderen dat iedereen veilig kon werken. De landelijke persconferenties en de richtlijnen vanuit het RIVM waren hierbij leidend. Hier pasten we de protocollen en de berichtgeving continu op aan. Het kantoor is anders ingericht, we maakten het weer mogelijk om beperkt op kantoor te werken door middel van een reserveringssysteem, er werden bureaustoelen



Om medewerkers te faciliteren bij het thuiswerken, werden bureaustoelen verstrekt

beschikbaar gesteld voor de thuiswerkplek en we bouwden vergaderruimtes om. Intern ontstonden er mooie initiatieven om verbinding te houden met elkaar. Medewerkers werden regelmatig middels enquêtes gevraagd hoe het ging. Ook in overleggen werd door de leidinggevende aandacht geschonken aan het welzijn van onze medewerkers. Medewerkers hielden contact met elkaar door (video)bellen en wandelen. Afdelingsuitjes en teamoverleggen vonden digitaal plaats. Ook werden activiteiten anders dan anders georganiseerd. De Personeelsvereniging organiseerde bijvoorbeeld een digitaal sinterklaasfeest voor de kinderen van medewerkers. Ook de kerstborrel werd digitaal verzorgd. Bij bijzondere momenten werd stilgestaan. Medewerkers kregen bijvoorbeeld een attentie thuis naar aanleiding van het visitatierapport.

De samenwerking en betrokkenheid tussen collega's viel op tijdens de lockdown(s). Werken in tijden van crisis vraagt om flexibiliteit van iedereen waar je ook werkt binnen onze organisatie. We werkten een lange tijd onder hoge druk, namen moeilijke besluiten met elkaar en stonden voor ethische dilemma's. Het is dan heel fijn dat collega's op elkaar kunnen rekenen. Merkbaar was dat de impact van corona groot was bijvoorbeeld voor ouders met kleine kinderen, voor collega's die alleen wonen of geen fijne thuiswerkplek konden realiseren. Desondanks merkten we dat onze medewerkers veerkracht toonden en zich snel aanpasten aan de nieuwe omstandigheden. Daar zijn we trots op!

We hebben een besluit genomen over de actualisatie van de RI&E met daarin voorstellen op het gebied van een thuiswerkvergoeding, een bruikleenregeling voor een werkplek thuis die voldoet aan de arbo-eisen en een aanpassing in de reiskostenregeling voor woon- en werkverkeer per 1 januari 2021 (vanwege wijzigende fiscale regelgeving).

We hebben zorg op het aantal incidenten met huurders dat wordt gemeld door medewerkers. In 2020 zijn we deze meldingen gaan registreren. Er zijn 11 meldingen geweest over onder andere bedreigingen en agressief gedrag tegen onze medewerkers. Dit vinden we uiteraard niet acceptabel. Omdat we deze meldingen eerder niet registreerden, kunnen we niet vergelijken met eerdere jaren. Het beeld is wel dat er, zeker in de tweede helft van 2020, meer meldingen van incidenten zijn geweest dan we normaal gesproken zouden verwachten. We verwachten dat de coronamaatregelen hierop van invloed zijn geweest.

Vitaliteit

Wij zijn groen, gezond en in beweging, juist tijdens corona is dat extra belangrijk. Samen met 51 Nijmeegse organisaties hebben wij het Lokaal Preventieakkoord ondertekend. Hiermee hebben wij afgesproken dat we actief een gezonde leefstijl bij medewerkers stimuleren. Een rookvrije omgeving, meer bewegen en gezond eten, mentale fitheid en bewustwording van de risico's van alcoholgebruik zijn de prioriteiten. Het doel van het akkoord is de fysieke én mentale gezondheid van Nijmegenaren aanzienlijk te verbeteren. We zijn trots onderdeel te zijn van dit akkoord. Hoe blijf je mentaal en fysiek fit in uitdagende tijden? Dat was het thema van de Vitaliteitsweek 2020. Middels diverse workshops, de verbindingsloop en aanmoedigingsfilmpjes hebben we geprobeerd medewerkers te motiveren en te enthousiasmeren om een gezonde leefstijl na te leven. We hebben ook meegedaan aan de beweegchallenge, een nieuw onderdeel in 2020. We zijn op de 10e plek geëindigd met 22 deelnemende organisaties. In totaal zijn er 1.645 kilometers gefietst en 1.092 kilometer gewandeld (dat is ongeveer naar Madrid en terug).



In de Week van de Vitaliteit vond ook weer de 'vitaliteitsloop' plaats. Van alle deelnemende organisaties deden sportievelingen mee. Zij liepen hun eigen route en maakten allemaal een selfie, zodat het toch nog een beetje 'samen' was. Vanuit Talis deden zeven collega's mee.

Samenwerking regionale corporaties

Kracht in Mobiliteit is een samenwerkingsverband van zeventien corporaties in Arnhem, Nijmegen en de Liemers. Kracht in Mobiliteit ondersteunt medewerkers van corporaties om actief aan de slag te gaan met hun loopbaan, zodat de aanwezige talenten ook in de toekomst aansluiten bij wat de medewerker wil én waarnaar de werkgever op zoek is. Medewerkers kunnen gebruik maken van o.a. de Loopbaanwijzer van FLOW, coaches, trainingen van de Kracht Academie en het Kansenportaal met vacatures en kansen. Noemenswaardig is de samenwerking op het gebied van HRM die in 2020 van start is gegaan tussen Talis, Baston Wonen en Oosterpoort.

Digitalisering P&O-processen

In 2020 is gewerkt aan het digitaliseren van werkprocessen op P&O gebied voor medewerkers en managers. In 2020 is het proces om aanvragen te doen in het Talis Cafeteria Systeem (TCS) gedigitaliseerd. In december is het besluit genomen om ook het indienen van declaraties te digitaliseren. Hiermee starten we op 1 januari 2021. Ook loopt er een pilot om de personeelsdossiers te digitaliseren.

Opleiding en ontwikkeling

Opleiding en ontwikkeling	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal	263	258	448	390	287

(bedragen * € 1.000)

De daling is vermoedelijk grotendeels te wijten aan corona. Veel opleidingen zijn uitgesteld. Een deel van de medewerkers heeft er ook voor gekozen om te wachten tot opleidingen weer fysiek plaats kunnen vinden.

Participatiewet

Meedoen in een baan betekent veel voor mensen: financiële zelfstandigheid, sociale contacten, een duidelijke dagstructuur, meer welbevinden. Dit geldt ook voor mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt, ook zij moeten naar vermogen mee kunnen doen. We zetten ons dan ook in om mensen die ingeschreven staan in het Doelgroepenregister vanuit de Participatiewet aan het werk te krijgen en houden. We werken hierin nauw samen met het Werkbedrijf. Als resultaat daarvan werken er momenteel zes medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt binnen onze organisatie.

Duurzaamheid in onze eigen organisatie

Behalve dat we werken aan het verduurzamen van onze woningen, bekijken we ook welke duurzame stappen onze eigen organisatie kan zetten. De CO2 footprint en de Energie Audit die we in 2020 hebben opgesteld geven ons inzicht in waar we zelf de uitstoot van CO2 verder kunnen beperken. Met name op het vlak van vervoer (zowel zakelijk als woon-werkverkeer) is winst te behalen. Overigens niet alleen voor het milieu, maar ook voor de vitaliteit. Veel medewerkers rijden veel en vaak met de auto, al is dat vanwege de coronacrisis dit jaar flink minder dan normaal. Zo onderzoeken we de alternatieven zoals de inzet van elektrische fietsen en elektrische auto's. Kaarten om met het openbaar vervoer te reizen zijn geïntroduceerd. Verder is er onderzoek gedaan naar welke duurzaamheidsaspecten – naast andere aspecten - een rol spelen bij de keuze van de nieuwe huisvesting, hebben we ons contract met een groene energieleverancier verlengd en is het afval scheiden op kantoor gecontinueerd.

5.10 Verwachting

Onze uitgangspositie is goed. Het visitatierapport bevestigt dat. Maar dit is geen reden om achterover te leunen. We realiseren ons terdege dat het succes van de afgelopen jaren geen garantie is voor de toekomst. Integendeel, de dynamiek en ontwikkelingen in de samenleving zorgen voortdurend voor nieuwe vraagstukken die ons werkveld raken. En zelfs overstijgen, zoals de coronacrisis van dit moment.

Ook disbalans tussen de opgaven en middelen is fors en wordt steeds groter. Dat is het landelijk beeld, en ook bij ons. We hebben enerzijds te maken met een toenemende (politieke) stapeling van ambities, landelijk en lokaal, zoals bijvoorbeeld de eenmalige huurverlaging per 2021. Maatregelen die direct effect hebben op onze inkomsten en daarmee op onze ruimte om te investeren. Aan de andere kant blijven de kosten, heffingen en belastingen stijgen. De grote disbalans tussen de opgaven en middelen van corporaties is bevestigd door het onlangs verschenen rapport naar aanleiding van een onderzoek in opdracht van drie ministeries en Aedes. De overheid komt wel in beweging, met Woondeals, subsidies en een beperkte korting op de verhuurderheffing. Maar dit is lang niet voldoende. Er zijn grotere structurele oplossingen nodig, ook voor ons.

En zolang die er niet zijn, betekent het dat we scherpere keuzes moeten maken en ons nog beter moeten legitimeren. Hierbij houden we focus op onze stabiele koers van betaalbaarheid en beschikbaarheid. De tussentijdse evaluaties van ons Strategisch Vastgoedbeleid en Ondernemingsplan in 2020 bevestigen ons deze keuze te blijven maken. Het visitatierapport dat in 2020 verscheen ondersteunt dit beeld eveneens.

Deze ontwikkelingen spelen in een tijd waarin onze maatschappelijke opgave groter en complexer wordt. Wij willen een actieve en constructieve bijdrage leveren aan de grote opgaven van de toekomst zoals bijvoorbeeld de inclusieve wijk. De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan zijn groter dan onze financiële slagkracht. De woningnood vraagt om extra woningen (dus nieuwbouw) en demografische ontwikkelingen om een andere woningvoorraad. Van ons wordt een bijdrage verwacht aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij is het voor ons een belangrijke randvoorwaarde dat dat niet van invloed is op de betaalbaarheid. 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 op basis van wederkerigheid en samen met de huurdersbelangenvereniging vinden wij belangrijk. Ook zal de samenwerking met andere maatschappelijke partners intensiever worden.

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 door ontwikkelen en eventueel tijdelijk medewerkers in dienst nemen of expertise 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

De Strategische Risicokaart Corporatiesector heeft ons inzicht gegeven in wat binnen de corporatiesector de belangrijkste strategische risico's zijn. Aan de hand van deze publicatie hebben wij de voor ons relevante strategische risico's geformuleerd. Deze risico's zijn hieronder opgenomen.

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. Wij kunnen zo geconfronteerd worden met een gebrek aan tijd en continuïteit om onze 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 o.a. 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 verdien capaciteit 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 2020 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 toezichhoudende 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 toezichhouden zoals 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 en ondersteunen door de bestuurssecretaris. 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 toezichhouders 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 2020 en hanteert op twee punten een eigen lijn: Wij kiezen niet voor een jaarlijkse vergadering met alle belanghouders, omdat diverse

maatwerkbijschikkingen de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een passende setting belanghouders te ontmoeten. Wel hebben we ieder jaar afzonderlijk contact met huurdersvereniging Accio. Wij hanteren geen eigen integriteitreglement en onderschrijven 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 1 juni 2020 is de heer Peperzak voor een tweede zittingsperiode benoemd.
- / Per 1 december 2020 is mevrouw Ulenaers na twee zittingsperiodes reglementair afgetreden.
- / In opvolging is voorzien met mevrouw Deenen met een benoeming per 25 augustus 2020. Zij heeft een uitgebreid inwerkprogramma doorlopen.

Eind 2020 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 2020 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijeenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren	
Financieel manager bij de Sint Maartenskliniek in Nijmegen.	
Benoemd van 1 juni 2015 tot 1 juni 2019. Herbenoemd van 1 juni 2019 tot en met 31 mei 2023 en is per die datum reglementair afredend. Voorzitter van de auditcommissie.	
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.	
PE-punten 2020	6
/ het functioneren van de RvC: de voorzitter, VTW	1
/ werkgeverstaken van de Raad van Toezicht, NVTZ	5
De heer B. (Bram) Peperzak	
Eigenaar adviesbureau Twistmanagement.	
Benoemd van 1 juni 2016 tot 1 juni 2020. Herbenoemd van 1 juni 2020 tot en met 31 mei 2024 en is per die datum reglementair afredend. Lid van de auditcommissie tot 5 november en vanaf die datum lid van de remuneratiecommissie.	
PE-punten 2020	15
/ visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties, VTW	1
/ masterclass Digitalisering en Informatisering, Avicenna Academie voor Leiderschap	5
/ regiobijschikking Toezicht op Digitalisering, VTW	2
/ proactief toezichthouden, VTW	5
/ ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector, VTW	2

Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit	
<p>Zelfstandig organisatieadviseur, verbonden aan De Beuk Organisatieadvies.</p> <p>Op voordracht van de huurders benoemd van 20 juni 2018 tot 20 juni 2022. Reglementair te herbenoemen van 20 juni 2022 tot 20 juni 2026. Voorzitter van de raad van commissarissen.</p> <p>Relevante nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> / voorzitter van de Provinciale Commissie Leefomgeving, adviescommissie voor PS en GS provincie Utrecht; / lid Raad van Toezicht Welzijnsgroep Midden Nederland; / bestuurslid Dress for Succes Regio Utrecht. 	
PE-punten 2020	11
/ het functioneren van de raad van commissarissen: de voorzitter, VTW	1
/ masterclass Rapport opgaven en middelen, VTW	3
/ masterclass over Digitalisering en Informatisering	5
/ masterclass Pro actief toezichthouden, VTW	2
De heer R. M. (René) Wiersema	
<p>Gemeentesecretaris van de Gemeente Gilze en Rijen, in deze hoedanigheid tevens algemeen directeur van de ABG-organisatie (gezamenlijke werkorganisatie van de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen).</p> <p>Benoemd van 1 mei 2019 tot 1 mei 2023. Reglementair te herbenoemen van 1 mei 2023 tot 1 mei 2027. Lid en vanaf 1 december voorzitter van de remuneratiecommissie.</p>	
PE-punten 2020	4
/ masterclass Accountants en commissarissen van woningcorporaties, VTW	2
/ Ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector, VTW	2
Mevrouw M.E. (Sylvie) Deenen	
<p>Sectordirecteur Economie en Handel ROC Aventus in Apeldoorn, Deventer en Zutphen</p> <p>Benoemd van 25 augustus 2020 tot 25 augustus 2024. Reglementair te herbenoemen van 25 augustus 2024 tot 25 augustus 2028. Lid van de auditcommissie vanaf 5 november.</p> <p>Relevante nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> / lid Raad van Toezicht HAVO Notre Dame des Anges Ubbergen / lid Raad van Toezicht Ondernemershuis Deventer / bestuurslid Stichting Praktijk Leren Amersfoort 	
PE-punten 2020	2
/ masterclass Waardegedreven Toezicht, VTW	1
/ masterclass Dynamische Oordeelsvorming, VTW	1

Vergaderingen

In 2020 hebben wij vijf keer regulier vergaderd. De rvc was viermaal voltallig aanwezig. In de vierde vergadering was een RvC-lid met kennisgeving afwezig. In de vergaderingen zijn de onderdelen van de planning-en-control cyclus door de raad van bestuur ter goedkeuring of ter vaststelling voorgelegd. Dit betrof de begroting 2021, het jaarverslag 2019 en treasury jaarplan 2021. Ook is in 2020 de visitatie 2015-2019 afgerond vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap door de rvc en rvb aan het bureau Reaflex. Tijdens de reguliere vergaderingen hebben de volgende onderwerpen onder andere aandacht gekregen:

- / Leefbaarheid in de wijk, Talis dicht bij huurders;
- / Mid term strategisch vastgoedbeleid;
- / Impact corona;
- / Jerusalem laagbouw, RVV en gasloos;
- / Woondeal regio Arnhem/Nijmegen;
- / Inclusie; Moderne Devotie;
- / Wijchen Zuid; inzet maatschappelijke vermogen;
- / Eerste aanzet mid term ondernemingsplan 2018-2022;
- / Huisvestings- en ICT-visie;
- / Diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (Woenderskamp), groot onderhoud en herstructurering (Oud Wijchen, Bernardus gestapeld, Grootstal EGW, Aldenhof);
- / Jaarlijkse huurverhoging, actualisatie governance documenten;
- / Prestatieafspraken 2021 gemeenten Nijmegen en gemeente Wijchen.

Verder hebben wij kennisgenomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2019, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes Benchmark 2019.

Naast deze reguliere vergaderingen hebben vier niet-reguliere vergaderingen plaatsgevonden voor extra aandacht op de thema's: Besturen en sturen; Corona; Strategisch vastgoedbeleid; Lokale netwerken en samenwerken. Voor de eerdergenoemde visitatie hebben een gezamenlijke kick-off en eindgesprek plaatsgevonden met de visitatiecommissie. Daarnaast heeft de RvC een visitatiegesprek gehad met de visitatiecommissie.

Projectendag

Zeven 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 2020 plaatsgevonden waarin o.a. Grootstal, Heidepark, Valendries/ Oud Wijchen en de Waalsprong (Woenderskamp, Hof van Holland en De Stelt) bezocht zijn.

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 mevrouw Deenen die vanaf 5 november

2020 het stokje heeft overgenomen van de heer Peperzak. De commissie is in 2020 vijf keer bij elkaar geweest en heeft onder andere de volgende onderwerpen besproken c.q. de rvc geadviseerd over:

- / de jaarlijkse planning & control stukken (begroting, managementrapportages en jaarverslag);
- / het treasuryjaarplan;
- / inkoopbeleid;
- / werkwijze rendementen;
- / afstemming controleplan van en met de accountant;
- / risicomanagement;
- / managementletter accountant;
- / ontwikkeling van financiële ratio's;
- / investeringsvoorstellen voor diverse vastgoedprojecten zoals nieuwbouw (Woenderskamp), groot onderhoud en herstructurering (Oud Wijchen, Bernardus gestapeld, Grootstal EGW, Aldenhof).

De accountant is gevraagd extra aandacht te vestigen op het proces van resultaatgerichte samenwerking met ketenpartners. De bevindingen zijn besproken met de accountant en de auditcommissie.

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 2020 – bestaande uit de heer Wiersema (voorzitter sinds 1 december, hij nam het stokje over van mevrouw Ulenaers) en de heer Peperzak (vanaf 5 november 2020) - meerdere afstemmingsmomenten gehad.

Jaargesprek raad van bestuur

Het jaargesprek van de leden raad van bestuur met de remuneratiecommissie over het jaar 2019 heeft begin maart 2020 plaatsgevonden. Beide bestuursleden afzonderlijk en ook gezamenlijk hebben een gesprek. Voorafgaande aan het gesprek heeft de remuneratiecommissie middels gesprekken 360graden feedback verzameld zowel intern als bij externe partners. Onder andere is op hoofdlijnen gereflecteerd op de verzamelde feedback, is de rvb-voorzitterswissel per 1 juli 2020 besproken, is een doorkijk gemaakt op opvolging van de heer Hamers gezien de AOW-leeftijd eind 2021 en zijn inhoudelijke thema's besproken. Hierbij heeft het bestuur ook informatie gedeeld over de eigen gesprekken betreffende het gezamenlijke en individuele functioneren.

Zelfevaluatie

Wij evalueren ons eigen functioneren jaarlijks waarbij één keer per twee jaar onder externe begeleiding. In 2019 is de zelfevaluatie begeleid door de heer van der Meulen van bureau Hofmeier. In 2020 heeft deze zelfevaluatie onder begeleiding van de remuneratiecommissie plaatsgevonden. Wij hebben verschillende actiepunten benoemd waaronder bijvoorbeeld verdere verkenning van de strategische rol en het versterken van effectieve onderlinge communicatie. 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 2020 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstremming 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 (13 april en 4 november). Tijdens deze bijeenkomsten is onder andere gesproken over huurbeleid, communicatie, leefbaarheid, de prestatieafspraken gemeenten Nijmegen en Wijchen, duurzaamheid en het labelen van panden voor ouderen. Ook is gesproken over de achterbanraadpleging, de effecten van corona voor huurders en Accio en de voortgang in het versterken van het bestuur van Accio met nieuwe leden. Dit gezien de enorme inzet van de huidige bestuursleden. Een vertegenwoordiging van de rvc is twee keer aanwezig geweest bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad, waarbij onder andere organisatieontwikkeling onderwerp van gesprek was. Bij beleidsmatige en projectmatige onderwerpen die geagendeerd staan op de vergaderingen van de rvc komt structureel 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 Jerusalem.

Daarnaast heeft (een delegatie van) de rvc deelgenomen aan een bijeenkomst over 'Veerkracht in corporatiebezit in Nijmegen' met raadsleden van gemeente Nijmegen, Nijmeegse corporaties en rvc'en en huurdersbelangenverenigingen. Ook heeft een (delegatie van) de rvc deelgenomen aan een bijeenkomst Moderne Devotie met betrokken corporatiebestuurders en rvc'en.

Relatie met de externe accountant

De auditcommissie bespreekt tweemaal per jaar 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 rvc plaats. In de 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 2020 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 2020 af met een positief jaarresultaat van circa € 188,3 miljoen (2019: € 165,8 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 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Bedrijfsopbrengsten	106.067	107.903	107.908
Bedrijfslasten	-101.273	-117.653	-80.180
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>4.795</i>	<i>-9.751</i>	<i>27.728</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	199.194	27.421	153.753
Financiële baten en lasten	-10.040	-10.204	-11.447
<i>Jaarresultaat voor belastingen</i>	<i>193.949</i>	<i>7.466</i>	<i>170.034</i>
Belastingen	-5.622	-2.449	-4.257
<i>Jaarresultaat na belastingen</i>	<i>188.327</i>	<i>5.017</i>	<i>165.777</i>

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Voor inzicht in het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering laten we mutaties vanuit de waardering van de vastgoedportefeuille, de onrendabele investeringen en de effecten vanuit belasting latenties en vennootschapsbelasting buiten beschouwing. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een batig saldo van € 20,0 miljoen (2019: € 17,8 miljoen positief), zie volgende tabel.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (exclusief woningverkopen)	101.821	100.402	1.419
Bedrijfslasten (exclusief onrendabele investeringen)	-71.796	-71.189	-607
Financiële baten en lasten	-10.040	-11.447	1.408
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	19.986	17.765	2.220

Het positieve verschil van € 2,2 miljoen tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2020 ten opzichte van 2019 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving (bedragen x € 1.000) + = voordelig verschil; - = nadelig verschil	Realisatie 2020 t.o.v. 2019
Huuropbrengsten	+ 1.790
Overige opbrengsten	- 367
Overige effecten	- 4
<i>Subtotaal bedrijfsopbrengsten</i>	<i>+ 1.419</i>
Hogere personeelslasten	- 758
Lagere onderhoudskosten	+ 1.120
Lagere leefbaarheidsuitgaven	+ 154
Hogere beheerkosten	- 317
Hogere zakelijke lasten en heffingen	- 476
Hogere overige bedrijfslasten	- 321
Overige effecten	- 7
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<i>- 607</i>
Rente baten en lasten	+ 1.408
Totaal	+ 2.220

Ten opzichte van de begroting valt het werkelijke resultaat over 2020 € 183,3 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

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor onze woningportefeuille heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 200 miljoen gegroeid naar een waarde € 2.131 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,3%.

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 hierin mede een bepalende factor.

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, 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. Dit is in het bijzonder 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 ten opzichte van 2019 gedaald met € 44 miljoen en bedraagt per 31 december 2020 € 928 miljoen. Deze daling wordt, ondanks de (autonome) waardeontwikkelingen van ons bezit, veroorzaakt door een hogere onderhoudsnorm en beheernorm. De stijging van de onderhoudsnorm is te verklaren door de hogere begrote uitgaven aan planmatig onderhoud ten opzichte van de meerjarenprognose van vorig jaar. Ook de verwachte stijging van onze organisatiekosten die toe te rekenen zijn aan onze onderhoudsactiviteiten dragen hier aan bij. De stijging van de beheernorm wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hogere begrote personeelsuitgaven en overige bedrijfskosten.

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met onze beleidseffecten als woningcorporatie waarbij in de marktwaarde in verhuurde staat geen rekening wordt gehouden.

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.108 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 946 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. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De totstandkoming van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het door ons te voeren beleid. Dit komt tot uitdrukking in de afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat om tot de beleidswaarde te komen. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat onze doelstelling 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 verkocht worden. Hierdoor blijven we dus veelal doorexploiteren. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur aangezien wij onze woningen vooral betaalbaar willen houden. Onze onderhouds- en beheerslasten zijn hoger ingerekend dan in de

marktwaarde, voortvloeiend uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie. In de jaarrekening is in de toelichting op de balans bij de beleidswaarde de financiële impact van deze beleidskeuzes weergegeven.

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. We hebben 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 in exploitatie (DAEB en niet-DAEB bezit) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.203 miljoen. Dit impliceert dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

7.5 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2020 is de begroting voor 2021 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2022 tot en met 2025. 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 onze financiële positie gezond is. Bij het samenstellen van de begroting is rekening gehouden met, voor zover bekend, de economische verwachtingen en ontwikkelingen in de sector van de sociale huisvesting.

Onze jaarrekening is opgesteld op basis van het ‘going concern principe’. Dit betekent dat onze continuïteit langer dan één jaar wordt beoordeeld. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de posten gewaardeerd op basis van het continuïteit principe. Ondanks dat we sinds maart 2020 te maken hebben met de gevolgen van het coronavirus hebben we hier onze werkprocessen op aan kunnen passen en is de impact op onze operationele kasstromen beperkt.

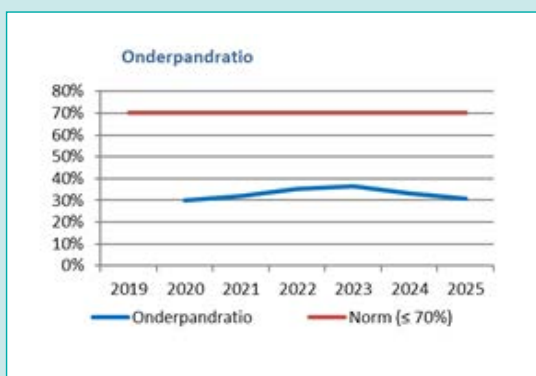
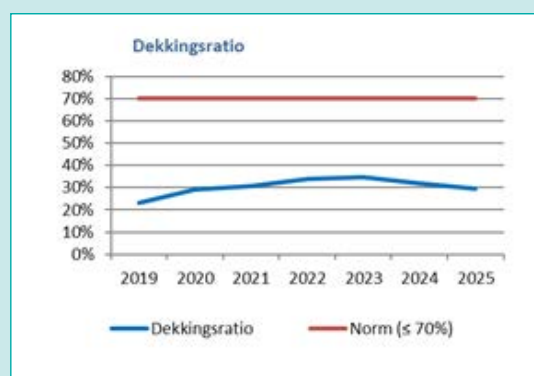
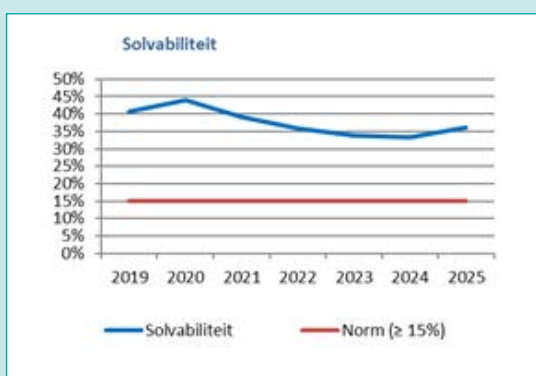
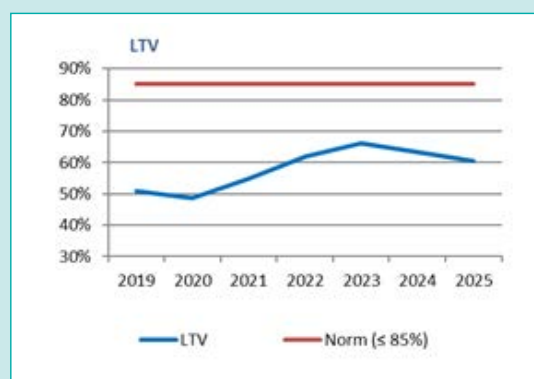
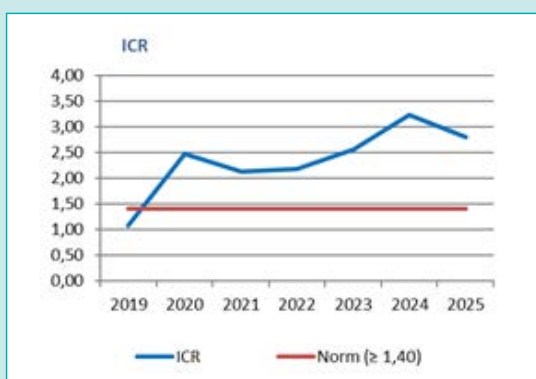
De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de financiële resultaten uit de begroting 2021 en de meerjarenprognose is dat onze financiële positie ook richting de toekomst gezond is. Onze financiële positie is voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan het beoogde investeringsprogramma. Om dit voor de toekomst zo te houden, moeten nieuwe investeringsvoorstellen, conform ons investeringsstatuut, voldoen aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's.

7.6 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 ons. 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.

De Aw en het WSW kijken vanuit hun gezamenlijk beoordelingskader 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. We gebruiken deze ratio's voor de toetsing van het financiële beleid en voor interne sturing.

Op basis van de realisatie, begroting 2021 en de meerjarenprognose 2022-2025 zijn deze financiële ratio's doorgerekend. De uitkomsten zijn weergegeven in onderstaande grafieken. Zoals kan worden opgemaakt uit de grafiek voldoen we in meerjarig perspectief ruimschoots aan de gestelde normen. We verwachten de komende jaren dan ook om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren.



Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en de beleidswaarde. In 2020 is de norm voor de solvabiliteit definitief vastgesteld op minimaal 15%. Dit betekende een verruiming ten opzichte van de norm van 20% die eerder gold. We voldoen ruimschoots aan de norm van 15%.

Loan to value (LTV)

De loan to value geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen (leningportefeuille) en de (beleids)waarde van het vastgoed. De norm van de LTV is in 2020 definitief vastgesteld door Aw en WSW en komt daarmee op maximaal 85%, waar deze voorheen 75% was. De LTV voldoet aan deze normstelling.

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

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de lening portefeuille en de marktwaarde van het vastgoed. In 2020 is de berekeningswijze gewijzigd, waarbij niet langer de nominale waarde van de leningen wordt gehanteerd, maar de marktwaarde van de leningen. De dekkingsratio mag maximaal 70% bedragen. De dekkingsratio voldoet ruim aan de normstelling.

Onderpandratio

Naast de aanpassing in de berekeningswijze van de dekkingsratio is er een nieuwe financiële ratio geïntroduceerd: de onderpandratio. De berekeningswijze is vrijwel identiek aan de dekkingsratio en hanteert ook de marktwaarde van de lening schuld. Het verschilt ten opzichte van de dekkingsratio, omdat het wordt afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed dat bij het WSW is ingezet als onderpand. De norm voor de onderpand ratio is ook maximaal 70%. De onderpandratio voldoet ook ruim aan de normstelling.

7.7 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Sinds 2016 publiceert het Ministerie van Binnenlandse Zaken de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). 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 2019 en dus op de begroting 2020 en meerjarenprognose 2021-2024. De uitkomsten staan in de onderstaande tabellen.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB (bedragen x € 1.000)						
Gemeente	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nijmegen	53.600	20.900	43.400	17.940	1.615	770
Wijchen	119.400	46.900	96.600	40.260	3.595	1.730
Totaal	173.000	67.800	140.000	58.200	5.210	2.500

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB (bedragen x € 1.000)				
Gemeente	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Nijmegen	26.500	14.800	14.400	8.480
Wijchen	58.900	33.200	32.100	19.020
Totaal	85.400	48.000	46.500	27.500

De indicatieve bestedingsruimte van DAEB en niet-DAEB stijgt in alle categorieën ten opzichte van de uitkomsten van IBW 2019. Bij de DAEB tak ligt de oorzaak vrijwel volledig in de verruiming van de normen voor de ratio's LTV en Solvabiliteit. Bij de niet-DAEB tak is de hogere bestedingsruimte het gevolg van de keuze om de niet-DAEB voorlopig niet in omvang af te laten nemen. In de plannen van IBW 2019 nog dat wel ingerekend.

Op basis van de IBW is te zien dat er voldoende ruimte is voor de realisatie van de maatschappelijke vraagstukken waar wij voor staan. In 2021 zal het ministerie een nieuwe IBW bekendmaken op basis van de nieuwe begrotingsgegevens.

7.8 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 treasurybeleid 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 ons treasurystatuut 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.

We onderkennen 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 vige-rende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW en de Aw.

Binnen onze organisatie 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.

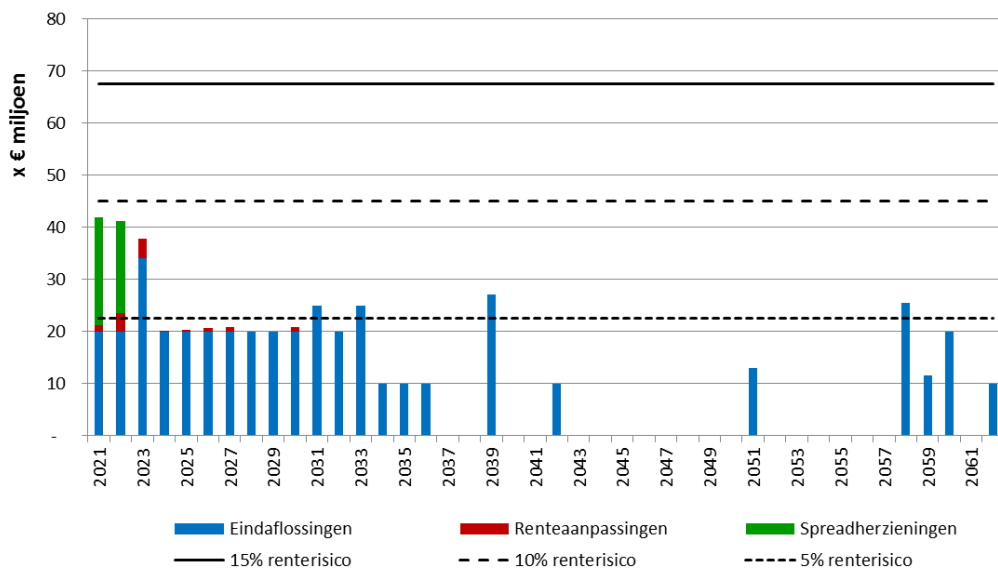
Treasuryactiviteiten in 2020

De omvang van de lening portefeuille is in 2020 toegenomen met € 20 miljoen. Ultimo december 2020 bedraagt onze totale lening portefeuille circa € 450 miljoen (2019: € 430 miljoen). In 2020 zijn drie nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van € 33 miljoen gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de herfinanciering van aflopende leningen voor een bedrag van € 10 miljoen en de financiering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit.

Renterisicoprofiel

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

Het renterisicoprofiel van Talis



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 houden we bij renteherzieningen en het afsluiten van nieuwe financiering ook rekening met de normen voor spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico zoals opgenomen in het beoordelingskader Aw / WSW

Zoals blijkt uit de grafiek blijven de renterisico's op basis van bovengenoemde definitie in alle jaren onder de norm van 15%. Ook laten we bij de spreiding van het renterisico en herfinancieringsrisico zoals opgenomen in het beoordelingskader van Aw / WSW geen hoge risicoscore zien.

7.9 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 2020 besloten dat woningcorporaties geen bijdrage aan de saneringsfonds hoeven te storten.

Obligoheffing en obligolening

Vanaf 2021 introduceert het WSW een jaarlijkse obligoheffing die voortkomt uit het strategisch programma om het borgingsstelsel te versterken. Jaarlijks kan het WSW maximaal 0,25% van het geborgde lening volume heffen. Naast de obligoheffing zullen corporaties ook een obligolening af moeten sluiten die kan worden ingezet wanneer de obligoheffing onvoldoende is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. De obligolening zal een omvang hebben van 2,6% van de geborgde lening portefeuille.

Verhuurderheffing

In 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd. Het percentage verhuurderheffing is in 2020 licht gestegen van 0,561% (2019) naar 0,562%. Door de stijging van de WOZ-waarden is de verhuurderheffing ten opzichte van 2019 fors toegenomen met circa € 745.000. In 2020 bedroeg de verhuurderheffing voor ons circa € 12,1 miljoen.

Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2018 ingediend. De Belastingdienst heeft in 2020 de aangiften 2016 en 2017 definitief vastgesteld (met het voorbehoud op het vormen van een onderhoudsvoorziening). In 2020 zal overleg met de Belastingdienst plaatsvinden over de definitieve vaststelling van de aangifte vennootschapsbelasting 2018. De belangrijkste besprekpunten met de Belastingdienst zullen het fiscale onderscheid tussen onderhoud en verbetering betreffen alsmede het vormen van een onderhoudsvoorziening.

Ter zake van het vormen van een onderhoudsvoorziening is een landelijke discussie gaande over de wijze van bepaling van deze onderhoudsvoorziening. We hebben vanaf 2016 in de aangiften vennootschapsbelasting 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 veilig te stellen. Hierbij is mede gelet op de lopende discussies en procedures op landelijk niveau. De door ons gehanteerde standpunten worden, 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 voorals-

nog 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 2020 uit voorzichtigheidsoverwegingen geen latentie voor de onderhoudsvoorziening gevormd.

De aangifte vennootschapsbelasting 2019 is onderhanden en zal in 2020 binnen de geldende termijn worden ingediend. In 2020 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst. Deze voorlopige aanslag hebben we herzien naar een lager bedrag op basis van de fiscale meerjarenprognose.

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

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 proceseigenaren en procescontrollers. De bestuurders, de controller en de manager Bedrijfsvoering krijgen een afschrift. In het rapport staan de bevindingen n.a.v. de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. In 2020 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, de maandafsluitingsprocedure, de verkopen bestaand bezit en het proces omtrent de vraaggestuurde vervanging van douche, keuken en toilet.

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 een zekerheidspercentage van 95%. Dit correspondeert met een waarde van € 6,6 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 6,6 miljoen om alle risico's af te dekken. Met de huidige financiële positie is dit voor ons geen probleem.

8

Jaarrekening

8.1 Balans per 31 december 2020 na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
	VASTE ACTIVA		
1.1	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.046.672	1.845.527
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	84.874	81.643
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	71.796	68.496
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.107	983
	<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.226.449</i>	<i>1.996.649</i>
1.2	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.015	2.040
	<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>2.015</i>	<i>2.040</i>
1.3	Financiële vaste activa		
	Latente belastingvordering(en)	4	4
	<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
	<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.228.468</i>	<i>1.998.693</i>
	VLOTTENDE ACTIVA		
1.4	Vorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	473	989
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden	44	41
	<i>Totaal van voorraden</i>	<i>517</i>	<i>1.030</i>
1.5	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	351	339
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	893	4.156
	Overige vorderingen	651	2.953
	Overlopende activa	607	1.822
	<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>2.502</i>	<i>9.270</i>
1.6	Liquide middelen		
		3	8.690
	<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>3.022</i>	<i>18.990</i>
	TOTAAL VAN ACTIVA	2.231.490	2.017.683

	PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
1.7	Eigen vermogen		
	Herwaarderingsreserve	1.124.911	957.474
	Overige reserves	529.590	508.702
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>1.654.501</i>	<i>1.466.176</i>
1.8	Voorzieningen		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	36.011	35.212
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>36.011</i>	<i>35.212</i>
1.9	Langlopende schulden		
	Schulden overheid	11.417	12.739
	Schulden kredietinstellingen	416.810	404.820
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	67.195	64.919
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>495.422</i>	<i>482.478</i>
1.10	Kortlopende schulden		
	Schulden aan overheid	1.075	1.343
	Schulden aan kredietinstellingen	21.010	11.133
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.692	4.924
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.403	4.190
	Overlopende passiva	9.376	12.227
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>45.556</i>	<i>33.816</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	2.231.490	2.017.683

8.2 Winst-en-verliesrekening 2020 (x € 1.000)

		2020	2019
2.1	Huuropbrengsten	95.803	94.013
2.2	Opbrengsten servicecontracten	4.066	4.013
2.3	Lasten servicecontracten	-4.172	-4.210
2.4	Overheidsbijdragen	28	35
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.577	-5.202
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.104	-38.918
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.246	-18.667
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>33.798</i>	<i>31.064</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	14.776	28.736
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-524	-562
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.531	-21.232
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>3.721</i>	<i>6.941</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.477	-8.991
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	198.107	152.839
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.087	914
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>169.717</i>	<i>144.763</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.103	1.998
2.19	Kosten overige activiteiten	-849	-719
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>254</i>	<i>1.279</i>
2.20	<i>Overige organisatiekosten</i>	<i>-1.872</i>	<i>-859</i>
2.21	<i>Leefbaarheid</i>	<i>-1.629</i>	<i>-1.706</i>
2.22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	17
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.055	-11.464
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-10.040</i>	<i>-11.447</i>
	Totaal van resultaat voor belastingen	193.949	170.034
2.24	Belastingen	-5.622	-4.257
	Totaal van resultaat na boekjaar	188.327	165.777

8.3 Kasstroomoverzicht 2020 directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2020	2019
Huurontvangsten	95.792	93.829
Vergoedingen	4.090	4.127
Overheidsontvangsten	28	35
Overige bedrijfsontvangsten	1.155	1.542
Renteontvangsten	1	1
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>101.066</i>	<i>99.535</i>
Betalingen aan werknemers	-10.990	-10.513
Onderhoudsuitgaven	-33.089	-30.150
Overige bedrijfsuitgaven	-19.763	-18.919
Betaalde interest	-10.256	-12.126
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-75	-81
Verhuurdersheffing	-12.046	-11.336
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-229	-424
Vennootschapsbelasting	548	-16.100
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-85.900</i>	<i>-99.649</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.166	-114
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2020	2019
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.723	25.441
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.060	3.152
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>14.783</i>	<i>28.593</i>
Nieuwbouw huur	-31.645	-6.422
Woningverbetering	-24.586	-24.313
Aankoop	-1.130	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-937	-1.961
Sloopuitgaven	-84	-
Investerings overig	-531	-134
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-58.913</i>	<i>-32.830</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-44.130</i>	<i>-4.237</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-44.130	-4.237

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2020	2019
Nieuwe te borgen leningen	33.000	45.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Ingaande kasstromen</i>	33.000	45.000
Aflossing geborgde leningen	-11.883	-46.851
Aflossing ongeborgde leningen	-840	-1.194
<i>Uitgaande kasstromen</i>	-12.723	-48.044
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.277	-3.044
Toename(afname) van geldmiddelen	-8.687	-7.396
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.690	16.086
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3	8.690

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.

COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen, daarmee vinden in principe alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. Financiële instellingen zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de organisatie en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achter wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

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.

Stelselwijzigingen

Op 3 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering, onderhoud en beheer. Conform de RTIV zijn deze gewijzigde definities toegepast in verslagjaar 2020.

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels heeft een stelselwijziging plaatsgevonden inzake verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Dit in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Onderhoudsuitgaven worden in de winst- en verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Als gevolg van deze gewijzigde definitie is € 1,0 miljoen aan uitgaven in 2020 verwerkt als onderhoudslast, terwijl deze uitgaven in 2019 zouden zijn verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 reeds rekening gehouden met de nieuwe definities, aangezien de verslaggeving technische verwerking van onttrekkingen, dotaties en vrijvallen van de onrendabele top in de toekomst ligt. De gewijzigde definitie heeft hierdoor geen invloed op de onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbeteringen.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

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 naar aanleiding van de nieuwe definities voor Onderhoud & Beheer en de verwerkingwijze van de post '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.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 8.4.

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte

wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

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

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

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

Kwalificatie

Talis richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale volkshuisvester. 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 2020').

Marktwaaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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 waarderingsmethodieken zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 2020.1.2) 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; doorexploderen en uitponden. Bij doorexploderen 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 doorexploderen scenario van toepassing.

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 contractuur, 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 2020 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. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Bij de marktwaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:								
Type objecten	Wonen		BOG/MOG		Parkeren		ZOG	
Parameter	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Markthuur	€ 258 – € 2.211	€ 269 - € 2.046	N.v.t.	N.v.t.	€ 33 – € 100	€ 9 - € 100	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 67.000 - € 638.000	€ 59.000 - € 560.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 4.000 – € 18.000	€ 2.000 – € 17.500	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	5,39% - 8,57%	5,90% - 7,60%	4,54% - 10,39%	5,78% - 10,98%	4,64% - 7,14%	5,26% - 12,26%	6,19% - 9,96%	6,25% - 10,10%
Exit Yield	3,75% - 7,00%	4,04% - 6,88%	4,25% - 12,75%	4,20% - 11,97%	5% - 20,00%	3,33% - 15,00%	5,86% - 10,51%	5,60% - 10,20%
Mutatie- en verkoopkans	5,0% - 15,0%	5,0% - 15,0%	N.v.t.	N.v.t.	1,3% - 13,00%	0,6% - 14,1%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexpluiten	€ 323 - € 5.154	€ 315 - € 2.997	€ 5,80 – € 7,00	€ 5,60 - € 6,80	€ 54 – € 811	€ 52 - € 612 € 50 - € 423	€ 9,30	€ 6,80 - € 9,00
Onderhoud uitponden	€ 323 - € 3.264	€ 437 - € 1.889			€ 51 – € 513			
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek	Eigen parameter	Parameter handboek
Markthuur	€ 258 – € 2.211	€ 248 – € 1.584	N.v.t.	N.v.t.	€ 33 – € 100	€ 4 - € 170	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 67.000 - € 638.000	€ 40.108 - € 407.958	N.v.t.	N.v.t.	€ 4.000 – € 18.000	€ 1.040 – € 42.655	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	5,39% - 8,57%	6,25% - 7,48%	4,54% - 10,39%	9,25% - 10,16%	4,64% - 7,14%	6,93% - 7,02%	6,19% - 9,96%	9,4% - 10,24%
Exit Yield	3,75% - 7,00%	3,02% - 9,93%	4,25% - 12,75%	4,25% - 12,75%	5% - 20,00%	1,22% - 14,05%	5,86% - 10,51%	5,86% - 10,51%
Mutatie- en verkoopkans	5,0% - 15,0%	5,0% - 15,0%	N.v.t.	N.v.t.	1,3% - 13,00%	1,3% - 13,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexpluiten	€ 323 – € 5.154	€ 353 – € 1.865	€ 5,80 – € 7,00	€ 5,80 – € 7,00	€ 54 – € 811	€ 54 – € 179	€ 9,30	€ 9,30
Onderhoud uitponden	€ 323 – € 3.264	€ 353 – € 1.722			€ 51 – € 513	€ 54 – € 179		
Exploitatiescenario	Deels afgedwongen	Automatisch	N.v.t.	N.v.t.	Automatisch	Automatisch	N.v.t.	N.v.t.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur 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 2020. Een aanpassing van 1% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van ruim € 170 miljoen in de waardering tot gevolg.

De gevoeligheidsanalyse is als volgt samengesteld

Gevoeligheidsanalyse (bedragen x € 1.000)					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2020	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door exploiteren/uitponden)	+ 7,66%	+ 1,00%	45.909	+ 2,2%
		+ 7,03%	-/- 1,00%	-/- 50.507	-/- 2,4%
2	Exit yield (door exploiteren/uitponden)	+ 5,46%	+ 1,00%	-/- 102.977	-/- 4,80%
		+ 5,06%			
3	Disconteringsvoet (door exploiteren/uitponden)	+ 5,94%	+ 0,5%	-/- 87.652	-/- 4,1%
		+ 6,47%	+ 1%	-/- 169.726	-/- 8,0%
			-/- 0,5%	93.832	+ 4,4%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 2,16%	+ 1,00%	62.294	+ 2,9%
			-/- 1,00%	-/- 55.448	-/- 2,6%
5	Huurverhoging boven inflatie			-/- 8.222	-/- 0,4%
	-jaar 1	+ 1,17%	-/- 0,50%		
	-jaar 2	+ 1,17%	-/- 0,40%		
	-jaar 3	+ 0,98%	+ 0,00%		
	-vanaf jaar 4	+ 0,49%	+ 0,00%		
6	Verhuurderheffing	Conform tarief	+ 10,00%	-/- 9.809	-/- 0,50%

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. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden)

toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Talis. 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. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente.
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.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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). Daarnaast is het geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. In 2021 gaat de wet eenmalige huurverlaging van kracht. Deze impact is niet meegenomen in de berekening van de beleidswaarde gezien de geringe omvang hiervan.

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 aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Tot de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt tevens gerekend toe te rekenen kosten van het werkapparaat uit hoofde

van voorbereiding, toezicht en directievoering en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten 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. 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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- 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 contractvoor-

waarden 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 "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vast goed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden 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 opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

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

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstal-

len 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 1,62% (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.

Voorraden

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 waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting. Dit is tevens de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde

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.

Voorraden

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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde tegen een percentage van 1,62% (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 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,3%

(2019: 113,1%). De minimale vereiste dekkingsgraad bedraagt in 2020 103,1%. 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 pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting 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.

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.

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 2019 bedroeg 2,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018);

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. Dit tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden vervolgens 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 in verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

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 wat voldoet aan de definitie ingrijpende verbouwing) 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Talis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 treasurystatuut is in 2017 vastgesteld. In het treasurystatuut 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 treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasurystatuut 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 marktwaardeontwikkeling periodiek gemonitord worden en zal na worden gegaan of een liquiditeitsbuffer aangehouden dient te worden. Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

Prijrisico

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

Valutarisico

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen 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 treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum 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, voorde-
ringen en effecten. Talis maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te
spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt gemoni-
tord.

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 herfi-
nanciering 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 2021
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 financie-
ring is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het
Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2020
Banktegoed per 1 januari 2021	3
Kredietlimiet	7.500
Geprognosticeerd overschot operationele kasstromen	11.306
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	25.000
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-76.717
Aflossingen	-22.085
Financieringsbehoefte	-54.993
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	65.786 ¹

¹ Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in juni 2020

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte ad € 55,0 miljoen
worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Het indekken van de aflossingen van € 22,1
miljoen in 2021 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 borgings-
plafond van het WSW voor 2021.

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 noodzake-
lijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalka-
lender 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 0,526% (2021), 0,527% (2022), 0,501% (2023), 0,502% (2024-2036) en 0,501% (2037 en verder) van de WOZ waarde.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale meerjarenprognose opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2018 tot en met 2020 zoals opgenomen in deze jaarrekening zal afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het fiscale onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Afwaarderen naar lagere bedrijfswaarde;
- Vaststelling restwaarde verhuurde vastgoed ter bepaling van de jaarlijkse afschrijvingen;
- Vormen van een onderhoudsvoorziening.

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

1.1 Vastgoedbeleggingen

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

1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN (X € 1.000)				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
<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
<i>Boekwaarden per 1 januari 2020</i>	<i>1.845.527</i>	<i>1.658.281</i>	<i>81.642</i>	<i>86.733</i>
Mutaties 2020				
Investeringen	27.639	29.380	213	132
Aankopen	1.138	0	0	0
Desinvesteringen	-6.881	-9.451	-2.522	-9.820
Mutatie actuele waarde	192.788	149.086	5.600	4.182
Waardeverminderingen	-16.988	144	-70	-
Herclassificatie	-11	-415	11	415
Overboekingen	3.460	18.502	0	-
<i>Totaal mutaties</i>	<i>201.145</i>	<i>187.246</i>	<i>3.232</i>	<i>-5.091</i>
<i>Stand per 31 december 2020</i>				
Verkrijgingsprijzen	976.481	945.983	64.133	66.436
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	1.070.191	899.544	20.741	15.206
Boekwaarden	2.046.672	1.845.527	84.874	81.642

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
<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
<i>Boekwaarden per 1 januari 2020</i>	<i>68.496</i>	<i>67.146</i>	<i>983</i>	<i>15.840</i>
Mutaties 2020				
Investerings	30		37.203	2.886
Aankopen			0	0
Desinvesteringen	-2.100	-3.154	0	0
Mutatie actuele waarde			0	0
Herwaardering	5.318	4.386	0	0
Waardeverminderingen		-45	-11.618	-2.864
Terugneming van waardeverminderingen	52	163		3.623
Overboekingen			-3.458	-18.502
<i>Totaal mutaties</i>	<i>3.300</i>	<i>1.350</i>	<i>22.126</i>	<i>-14.857</i>
<i>Stand per 31 december 2020</i>				
Verkrijgingsprijzen	55.235	57.003	36.614	9.571
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	16.561	11.493	-13.506	-8.588
Boekwaarden	71.796	68.496	23.107	983

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.747 woningen, 435 BOG/MOG/ZOG en 1.853 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2020 bedraagt € 2.342 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 0,526% (2021), 0,527% (2022), 0,501% (2023), 0,502% (2024-2036) en 0,501% (2037 en verder) van de WOZ waarde.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2020 circa 2.065 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 15% van de totale portefeuille. In totaal zijn er 60 woningen ultimo 2020 verkocht. De opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 12,5 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 9,2 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 419 (2019: 433) 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 2020 € 853 miljoen (2019: € 900 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 75 miljoen (2019: € 72 miljoen). De beleidswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de grondslagen van waardering.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met beleidseffecten van Talis als woningcorporatie waarbij in de marktwaarde in verhuurde staat geen rekening wordt gehouden. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskassen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploreren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploreren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

Uitgangspunt	2020	2019
Disconteringsvoet	5,85%	6,08%
Streefhuur per maand	€ 608	€ 593
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.269	€ 1.978
Lasten beheer per jaar	€ 944	€ 858

Door het toepassen van bovenstaande beleidseffecten en uitgangspunten wordt de beleidswaarde van het bezit middels onderstaande stappen afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

X € 1000,-	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat	€ 2.131.546	€ 1.931.690
Beschikbaarheid (doorexploreren)	€ 63.723	€ 109.564
Betaalbaarheid (huren)	€ 846.089	€ 691.676
Kwaliteit (onderhoud)	€ 257.359	€ 150.064
Beheer (beheerkosten)	€ 36.193	€ 8.584
	€ 1.203.364	€ 959.888
Beleidswaarde	€ 928.180	€ 971.802

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.108 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 946 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Talis. 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 DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.203 miljoen. Dit impliceert dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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	€ 82.388 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 69.809 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 42.487 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 41.914 lager

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: € 1.875 miljoen (2019: € 1.731 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

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 39.200 (2019: € 0,1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,43 % (2019: 1,04%).

1.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE	
<i>Stand per 31 december 2019</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.727
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.687
Boekwaarden per 1 januari 2020	2.040

vervolg op de volgende pagina.

<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	509
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-534
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Overboeking naar Materiële vaste activa	-
Totaal mutaties	-25
<i>Stand per 31 december 2020</i>	
Verkrijgingsprijzen	9.236
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.221
Boekwaarden	2.015

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 5 tot 6 jaar
Vervoermiddelen	lineair 5 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 € 0,9 miljoen (2019: € 0,8 miljoen) en de inventaris is voor € 1,7 miljoen (2019: € 1,6 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:

FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
	Latente belasting- vordering(en)	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2020</i>	4	4
Waardevermeerdering	-	-
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	4	4
Vrijval latentie verkoopresultaten	-	-
Vrijval latentie afschrijving	-	-
Waardeverminderingen		
Stand per 31 december 2020	4	4

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2020 bedraagt afgerond € 17.000. De fiscale claim bedraagt afgerond € 4.100.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2020	€ 22
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 5
Stand per 31 december 2020	€ 17

De nominale waarde van de latentie voor het disagio bedraagt afgerond € 5.400. De latentie voor het disagio is gebaseerd op de resterende looptijd van vijf jaar. Het deel van de latentie dat naar verwachting binnen een jaar wordt afgewikkeld bedraagt afgerond € 1.000.

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. Het per ultimo 2020 resterende saldo van de compensabele verliezen bedraagt € 0 (2019: € 0).

Ter zake van de ATAD is geen belastinglatentie opgenomen omdat op basis van de fiscale meerjarenprognose de verwachting is dat de niet in aftrek genomen rentebedragen vooralsnog niet in de komende jaren verrekend kunnen worden.

De fiscale waarde van het vastgoed bedraagt € 1.643 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 2.132 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 489 miljoen. Op basis van de in 2019 gewijzigde RJ 272 'Belastingen naar de winst'-richtlijnen, zijn in 2019 de gevormde belastinglatenties die toezien op de waardering van het vastgoed in exploitatie komen te vervallen. Talis heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrollt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihil waardering. Voor het betreffende waarderingsverschil is hierdoor geen latentie gevormd.

1.4 Voorraden

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

1.4 VOORRADEN		
	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	473	989
Overige voorraden	44	41
Totaal	517	1.030

Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant. Het gaat om 3 woningen die eind 2020 zijn teruggekocht en in 2021 regulier doorverkocht zullen worden.

Overige voorraden

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

	31-12-2020	31-12-2019
Voorraad materialen	44	41
Overige voorraden	44	41

1.5 Vorderingen

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

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	351	339
Belastingen en premies sociale verzekeringen	893	4.156
Overige vorderingen	651	2.953
Overlopende activa	607	1.822
Totaal vorderingen	2.502	9.270

1.5.1 Huurdebiteuren

1.5.1 HUURDEBITEUREN		
	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	631	649
Vorderingen uit hoofde van herstelkosten	35	35
Voorziening wegens oninbaarheid	-315	-345
Totaal huurdebiteuren	351	339

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 458.000 uit zittende huurders en € 173.000 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		
	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	-	3.959
Verhuurderheffing	738	-
Omzetbelasting	143	175
Overdrachtsbelasting	12	23
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	893	4.156

Voor de jaren 2015 tot en met 2019 is bij de Belastingdienst een verzoek ingediend voor vermindering van de verhuurderheffing. Deze is eind 2020 toegekend voor een bedrag van € 738.000. Voor de omzet-

belasting is er sprake van teruggaafverzoeken voor de kalenderjaren 2017 tot en met 2020. Deze vorderingen zien met name toe op te veel betaalde omzetbelasting voor mutatieonderhoud gezien het feit dat een deel van de werkzaamheden bij het mutatieonderhoud valt onder het verlaagde btw-tarief.

1.5.3 Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen is onder andere een bedrag van € 0,2 miljoen opgenomen vanwege nog te ontvangen subsidies vanwege groot onderhoudsprojecten (2019: € 2,8 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		
	31-12-2020	31-12-2019
Te vorderen inzake verzekeringen	14	211
Te verrekenen servicecontracten	361	379
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	184	163
Te ontvangen inzake projecten	-	937
Overige	48	132
Totaal overlopende activa	607	1.822

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

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

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2020	31-12-2019
Direct opvraagbaar	3	8.690
Totaal	3	8.690

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd van korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder 8.3 geeft de verklaring voor de afname 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	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari	945.935	820.557	11.540	7.548
Realisatie door verkoop	-5.217	-7.926	-303	-417
Realisatie door sloop	-180	0	-	-
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	167.812	133.304	5.324	4.409
Overige mutaties	-	-	-	-
Stand per 31 december	1.108.350	945.935	16.561	11.540

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	508.702	472.294
Uit resultaatbestemming	188.327	165.777
Overige mutaties	-167.439	-129.369
Stand per 31 december	529.590	508.702

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. € 188,3 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 2019 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2019 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 2020 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2020	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2020
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	35.212	25.186	22.023	2.364	36.011
Totaal	35.212	25.186	22.023	2.364	36.011

Van de voorzieningen is een bedrag van € 14,3 miljoen (2019: € 33,9 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
	31-12-2020	31-12-2019
Onrendabele investeringen nieuwbouw	30.823	34.017
Onrendabele investeringen herstructurering	5.188	1.195
Totaal overige voorzieningen	36.011	35.212

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 ("vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie"). Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering.

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2020 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2020	Aflossingsverplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden overheid	12.492	1.075	-	11.417
Schulden kredietinstellingen	437.820	21.010	95.462	321.348
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	67.195	-	-	67.195
Totaal	517.507	22.085	95.462	399.960

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 22,1 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	1.099	1.124	1.149	1.175
Schulden kredietinstellingen	20.777	34.800	20.739	20.290
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Totaal	21.876	35.924	21.888	21.465

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2020 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 2020 (lang- en kortlopend)	14.082	415.953	430.035
Nieuwe leningen	-	33.000	33.000
Aflossingen	-1.590	-11.133	-12.723
Stand per 31 december 2020 (lang- en kortlopend)	12.492	437.820	450.312

- Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 22.085
- Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 428.227

De reële waarde van de leningen ultimo 2020 is € 622 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	
	31-12-2020
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	12.492
Gewogen gemiddelde rente	2,50%
Gewogen gemiddelde looptijd	11

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

Vastrentende leningen kredietinstellingen	
	31-12-2020
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	437.820
Gewogen gemiddelde rente	2,15%
Gewogen gemiddelde looptijd	14

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 443 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 31-12-2020 van € 186 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 0,16%.

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	0,130	1-9-2022	25.500
70	BNG	1-10-2010	1-10-2060	3,377	0,125	1-10-2021	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. Dit is 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		
	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.753	58.491
Verminderingen / vermeerderingen	9.166	5.903
<i>Schuld per 1 januari</i>	<i>64.919</i>	<i>64.394</i>
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	-
Toevoeging	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.007	-3.066
Herwaardering	4.283	3.591
Afwaarderingen	-	-
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	53.989	55.753
Verminderingen / vermeerderingen	13.206	9.166
Totaal	67.195	64.919

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		
	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan overheid	1.075	1.343
Schulden aan kredietinstellingen	21.010	11.133
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	22.085	12.476

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 2020 een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	2.212	-
Omzetbelasting	5.635	3.668
Pensioen en premies sociale verzekeringen	556	522
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	8.403	4.190

Op basis van de fiscale positie 2020 is het de verwachting dat de nog in te dienen aangifte vennootschapsbelasting voor 2019 lager zal uitvallen, terwijl de nog in te dienen aangifte voor 2020 hoger zal uitvallen dan de ontvangen voorlopige aanslag. Dit leidt samen met de ingediende aangifte 2018 en de voorlopig opgelegde aanslag 2020 tot een resterende schuld van € 2,2 miljoen. Daarnaast bevat de verplichting de aangifte omzetbelasting 2020 en loonheffing over de periode december 2020.

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	51	56
Vooruit ontvangen huren	1.054	1.174
Niet vervallen rente per 31 december	4.348	4.507
Vakantiedagenverplichting	265	235
Servicekosten	787	659
Nog te ontvangen facturen	2.871	5.596
Totaal overlopende passiva	9.376	12.227

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 80.000. Van dit bedrag heeft € 65.000 een looptijd van 2 tot 5 jaar. Het restant van afgerond € 15.000 van de jaarlijkse huurverplichtingen heeft een looptijd korter dan 2 jaar.

Huurverplichtingen de Binder

Vanaf april 2019 huurt Talis een deel van het voormalig Belastingkantoor van Gemeente Nijmegen voor de verhuur van 117 onzelfstandige woongelegenheden. Het huurcontract met de gemeente voor de verhuur van de Binder loopt tot september 2027. De hiermee gemoeide jaarlijkse huurverplichting bedraagt € 108.600.

Operationele leases

Talis heeft voor 40 auto's leasecontracten afgesloten. Deze contracten zijn aangegaan medio 2015 en de meesten eindigen medio 2022.

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

Te betalen	
Binnen één jaar	€ 185.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 75.000

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 € 78 miljoen (2019: 18,7 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen een periode van één tot drie jaar na balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1.000)	
Havenkade	€ 10.719
Jerusalem Sloop-Nieuwbouw	€ 32.099
Woenderskamp	€ 5.158
Zuiderveld	€ 1.491
Laverna	€ 13.338
Vlek 4	€ 12.201
Woenderskamp 31 egw	€ 2.957
Totaal	€ 77.963

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 9,7 miljoen (2019: 9,3 miljoen) voor onderhoud, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee jaar plaatsvinden.

Saneren grondvervuiling

De ventilatiemaatregel bij de woning aan de Jan van Speykstraat 34 in Nijmegen functioneert goed, de PER-waarde in de woning is hiermee naar ruim beneden de grenswaarde gedaald. Om dit vast te leggen met een saneringsplan is hier in 2020 een besluit voor aangevraagd bij de gemeente Nijmegen. In 2021 moet er gemeten worden en vanaf 2025 elke 5 jaar. Deze metingen worden ingediend bij de gemeente. 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. De uitkomst hiervan wordt in 2021 duidelijk.

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 2021 t/m 2029 nog een verplichting is van circa 450 kavels met een grondprijs van € 8,1 miljoen. Van de totale verplichting zullen naar verwachting circa 50 kavels met een grondprijs van € 0,8 miljoen binnen 1 jaar worden afgenomen. Circa 400 kavels met een grondprijs van €7,2 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

Jaarlijks stelt de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties de hoogte van de saneringsheffing van het lopende jaar vast. Dit gebeurt op basis van advies van het WSW. Voor 2020 is de saneringsheffing vastgesteld op € 0. Hierdoor heeft Talis in 2020 geen bijdrage in het saneringsfonds hoeven te storten. De middelen uit het saneringsfonds worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. De kans bestaat dat de komende jaren wel een saneringsheffing afgedragen moet worden aan het WSW. Voor de jaren 2021 tot en met 2025 is het verzoek aan de corporaties gedaan om hiervoor een bedrag 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 daaropvolgend is het voor de corporaties niet nodig om in de prognose 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 de huurtoeslaggrens van € 737,14 per maand (prijspeil 2020). In 2020 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 12,1 miljoen (2019: € 11,3 miljoen). Toename van de verhuurderheffing komt door een hoger tarief (2019: 0,561% en 2020 0,562%) en stijging van de WOZ-waarde. In 2021 worden enkele maatregelen genomen ten aanzien van de woningmarkt. Eén van de maatregelen is een lastenverlichting in de verhuurderheffing. De lastenverlichting wordt vormgegeven door een structurele verlaging van het tarief met 0,036%. Het effect van de tariefsverlaging voor 2021 is begroot op € 825.000.

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 2020 bedraagt dit obligo € 17,1 miljoen (2019: € 16,2 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.

Bankgaranties

Talis heeft per 31 december 2020 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 825.000 (2019: € 0,0 miljoen). De bankgarantie loopt in maart 2021 af.

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. In 2020 hebben we voor één specifiek nieuwbouwproject afgestemd dat we hiervoor geen eigenbouwer zijn. Het is van belang uitsluitel te krijgen of de Belastingdienst Talis aanmerkt als eigenbouwer en derhalve aansprakelijk kan stellen, ingeval de (onder)aannemer onverhoopt niet aan zijn fiscale verplichtingen kan voldoen dan wel heeft voldaan. Bovendien is het uitsluitel op het eigenbouwerschap van belang om te weten of de verleggingsregeling 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.

In 2020 is een start gemaakt om het risico op een mogelijke aansprakelijkheidsstelling op basis van de ketenaansprakelijkheid verder te mitigeren en te voldoen aan de administratieve verplichtingen die hiermee gemoeid gaan in het geval Talis als eigenbouwer aangemerkt wordt. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming. In het aankomende jaar zal hier tevens nader aandacht aan besteed worden.

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 419 contracten (2019: 433) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 54 miljoen (2019: € 56 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 of weer in exploitatie genomen.

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 2020 geen woningen aangekocht.

Achtervangovereenkomst De Kernen

Woningcorporatie De Kernen en Talis zijn overeengekomen dat Talis contractuele verplichtingen over zal nemen ten aanzien van een nieuwbouwproject in gemeente Wijchen wanneer blijkt dat De Kernen hiervoor niet, of niet tijdig, een ontheffing voor de woningmarktregio krijgt. Het project heeft een maximale omvang van € 1,9 miljoen en omvat de realisatie van 6 tot 8 sociale huurwoningen. De overeenkomst loopt tot 1 juli 2022.

8.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 HUROPBRENGSTEN	2020	2019
Woningen en woongebouwen	94.434	92.788
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.138	3.095
Huurderving wegens leegstand	-1.612	-1.684
Huurderving wegens oninbaarheid	- 157	-186
Totaal huuropbrengsten	95.803	94.013

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van :

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 2.018 (x € 1.000)
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 145 (x € 1.000)
- verkoop van woningen tot een bedrag van € 825 (x € 1.000)

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

	2020	2019
Gemeente Nijmegen	65.231	63.955
Gemeente Wijchen	30.572	30.058
Totaal	95.803	94.013

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	4.247	4.103
Contributies	-	-
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-181	-90
Totaal	4.066	4.013

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 € 181.000 wegens leegstand, waarvan €76.000 is veroorzaakt door leegstand t.a.v. de Binder.

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2020	2019
Schoonmaken	1.114	1.122
Elektra	182	182
Halverlichting	401	423
Waterlevering	241	269
Groenvoorziening	332	330
Lift	232	232
Glasverzekering	225	230
Diversen	240	215
Totaal lasten servicecontracten	2.967	3.003
<i>Warmtewet</i>		
<i>Warmtekosten</i>	1.205	1.200
Totaal servicekosten en warmtewet	4.172	4.210

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		
	2020	2019
Overige rijksbijdragen	28	35
Totaal overheidsbijdragen	28	35

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

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	5.280	5.032
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	297	170
Totaal	5.577	5.202

De geactiveerde productie met betrekking tot nieuwbouw ten behoeve van verhuur wordt 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. Deze zijn in de grondslagen bij de bedrijfslasten opgenomen en voldoen aan de vereisten vanuit de aangescherpte definities beheer en onderhoud. 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		
	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	18.797	17.845
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	18.307	21.073
Totaal onderhoudslasten	37.104	38.918

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	14.006	16.294
Portefeuille beleid	15	121
Klachtenonderhoud	3.193	3.383
Mutatie-onderhoud	2.337	2.267
Overig dagelijks onderhoud	9.139	8.163
Toegerekende organisatiekosten	8.414	8.690
Totaal	37.104	38.918

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. De lasten onderhoudsactiviteiten voldoen aan de vereisten vanuit de aangescherpte definities beheer en onderhoud.

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
	2020	2019
Gemeentelijke heffingen	7.063	6.583
Verhuurderheffing	11.308	11.336
Juridische kosten	15	100
Verzekeringskosten	347	433
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	513	215
Totaal	19.246	18.667

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

		2020	2019
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 2019 en 2020 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12 VERKOOPBRENGET VASTGOEDPORTEFEUILLE			
		2020	2019
	Voormalige huurwoningen	12.646	25.584
	Voormalige koopwoningen	2.130	3.152
	Bedrijfsruimtes	0	0
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.776	28.736

De verkoopopbrengst betreft 60 uit exploitatie genomen woningen (2019: 123 woningen). De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

In 2020 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 2020 betrof dit 9 woningen (2019: 14 woningen). Daarnaast is bij 4 woningen de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN			
		2020	2019
	Lonen en salarissen verkoopafdeling	114	128
	Overige indirecte kosten	410	434
	Totaal toegerekende organisatiekosten	524	562

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			
		2020	2019
	Boekwaarde huurwoningen	9.291	19.271
	Boekwaarde koopwoningen	1.240	1.961
	Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
	Totaal	10.531	21.232

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2020	2019
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	25.186	22.175
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	6.655	-
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.364	-13.184
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	29.477	8.991

2.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2020	2019
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	-	-
DAEB Vastgoed in exploitatie	192.507	149.086
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	5.600	4.182
Overige waardemutaties	-	-429
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	198.107	152.839

De marktwaarde 2020 ligt ruim 10% hoger dan 2019. De woningen in onze regio zijn aantrekkelijkere beleggingsobjecten dan in 2019. Daardoor nemen investeerders genoegen met een lager rendement en zijn ze bereid meer te investeren bij aankoop van een woningcomplex.

2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2020	2019
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	52	119
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-4.283	-3.591
Herwaardering onroerende zaken VOV	5.318	4.386
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	1.087	914

De mutaties in de vastgoed portefeuille 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		
	2020	2019
Opbrengst overige dienstverlening	847	842
Opbrengst beheer Binder	256	97
Overige baten	0	1.059
Totaal	1.103	1.998

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en opbrengsten warmte en koudeopslag installaties. In 2019 was 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 was er een opbrengst inzake een vruchtgebruik overeenkomst voor exploitatie van antennemasten verwerkt. Per april 2019 zijn de opbrengsten inzake het beheer van de Binder verantwoord.

2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	204	213
Kosten overige dienstverlening	262	209
Kosten beheer Binder	383	297
Overige kosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	849	719

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 de Binder verantwoord.

Overige organisatiekosten

2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
	2020	2019
Kosten uit hoofde van treasury	109	86
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	311	241
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	301	242
Kosten strategische beleidskeuze	1.010	208
Kosten begeleiding	66	0
Saneringsheffing	0	0
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	75	81
Totaal overige organisatiekosten	1.872	859

Dit betreft organisatie kosten uit hoofde van treasury en personeel en organisatie. Tevens worden hier kosten gerubriceerd die betrekking hebben op de jaarverslaggeving en kosten die bijdragen aan de strategische beleidskeuzen. Conform de gewijzigde definities worden de kosten voor bestuur verantwoord onder de overige organisatiekosten. In voorgaande jaren werd dit verdeeld middels een verdeelsleutel via de kostenverdeelstaat.

Leefbaarheid

2.21 LEEFBAARHEID		
	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	384	435
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.245	1.271
Totaal leefbaarheid	1.629	1.706

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

Saldo financiële baten en lasten

2.22 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2020	2019
Rente op liquide middelen	-	-
Overige rentebaten	15	17
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	17

2.23 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2020	2019
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	343	395
Leningen kredietinstellingen **	9.579	10.968
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	172	138
Geactiveerde rente	-39	-37
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	10.055	11.464

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,43% (2019: 1,04%).

** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen betreft volledig rentelasten van leningen met een vaste rente.

2.24 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

2.24 Belastingen		
	2020	2019
Actieve latentie compensabel verlies	-	-3.136
Passieve latentie opwaardering vastgoed	-	12.547
Actieve latentie disagio	-	-7
Actieve latentie toekomstige verkopen	-	-649
Actieve latentie afschrijvingen	-	-871
Belastinglast 2018		-3.740
Belastinglast 2019	-	-8.401
Belastinglast 2020	-5.622	-
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering	-5.622	-4.257

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Acute belastinglast		
	2020	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		193.949
Bijzondere waardeverminderingen	-169.723	

vervolg op volgende pagina.

Afschrijvingen	-884	
Tijdelijke verschillen	-12.818	
HIR verkoop woningen	-4.738	
Fiscale regelingen	0	
Gemengde kosten	32	
Verkoopopbrengsten	723	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	0	
Opwaardering woningbezit	11.313	
In aftrek beperkte rente	4.683	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-171.412
Belastbaar bedrag		22.537
Af: Fiscaal compensabele verliezen		-
Verschuldigde winstbelasting		5.622

Het lagere 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 € 4.682.552. Door deze renteaftrekbeperking heeft Talis in 2020 een aanvullende vennootschapsbelastinglast van 25% (zijnde het hoge vpb-tarief voor 2020) over de in aftrek beperkte rente. Onder voorwaarden kan deze in aftrek beperkte rente in latere jaren worden verrekend. Op basis van de fiscale meerjarenprognose is het echter de verwachting dat dit niet in aftrek genomen rentebedrag vooralsnog niet in de komende jaren verrekend kan worden, waardoor hiervoor geen latentie is gevormd.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
	2020	2019
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	534	489
Totaal	534	489

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

Lonen en salarissen

Lonen en salarissen		
	2020	2019
Lonen en salarissen	8.255	7.637
Sociale lasten	1.332	1.402
Pensioenpremies	1.376	1.166
Overige personeelskosten	2.696	2.767
	13.659	12.972

Ultimo 2020 had Talis 176 (2019: 165) werknemers in dienst. Gemiddeld hadden we 154,77 (2019: 146,91) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2020 159,82 (2019: 146,56). De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedroeg per FTE € 70.836 (2019: € 70.054). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

Het gemiddeld aantal FTE over 2020 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2020
Raad van bestuur	2,00
Controller en bestuurlijke ondersteuning	3,00
Bestuursteam	4,89
Leefbaarheid	31,64
Nieuwbouw	3,52
Planmatig onderhoud	16,15
Dagelijks- en mutatieonderhoud	24,33
Verhuur & Verkoop	15,40
Advies & Ondersteuning	17,12
Bedrijfsvoering	26,53
Welkom	10,19
Totaal	154,77

Bestuurders en commissarissen

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

- Bestuurders en voormalige bestuurders € 395.362 (voorgaand jaar: € 390.981)
- Commissarissen en voormalige commissarissen € 100.278 (voorgaand jaar: € 104.172)

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).

Accountants honoraria

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

Accountants honoraria	2020	2019
Controle van de jaarrekening (BDO)	124	115
Controle van de jaarrekening 2019 (BDO)	2	10
Andere controlewerkzaamheden (BDO)	27	16
Totaal	153	141

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 2020 (tenzij anders vermeld), ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Verkenning fusie met Stichting Woongenoot

In januari 2021 is Talis een verkenning gestart naar een mogelijke fusie met Stichting Woongenoot. Hiertoe is op 15 februari 2021 een niet-bindende intentieovereenkomst getekend. In 2021 zal de verkenning worden voortgezet middels het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.

Om tot een fusiebesluit te komen zijn tevens een positieve zienswijze van het WSW en de goedkeuring van de Minister en Autoriteit woningcorporaties vereist. Deze zienswijze en goedkeuring dienen nog te worden aangevraagd. Na het afronden van de verkenning en het ontvangen van voornoemde zienswijze en goedkeuring, zal besluitvorming over de fusie door de RvC van Talis en de RvC van Stichting Woongenoot plaatsvinden.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatiespecifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

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 2020

Na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019
VASTE ACTIVA								
1.1 Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.046.672	-		2.046.672	1.845.527	-		1.845.527
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	84.874		84.874	-	81.643		81.643
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.000	14.796		71.796	54.943	13.553		68.496
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.107	-		23.107	983	-		983
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.126.779</i>	<i>99.670</i>		<i>2.226.449</i>	<i>1.901.453</i>	<i>95.196</i>		<i>1.996.649</i>
1.2 Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.015	-		2.015	2.040	-		2.040
<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>2.015</i>	<i>-</i>		<i>2.015</i>	<i>2.040</i>	<i>-</i>		<i>2.040</i>
1.3 Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	4	-		4	4	-		4
Leningen U/G DAEB	-	18.634	-18.634	-	-	13.716	-13.716	-
Netto vermogenswaarde n-DAEB	104.037	-	-104.037	-	96.642	-	-96.642	-
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>104.041</i>	<i>18.634</i>	<i>-122.671</i>	<i>4</i>	<i>96.646</i>	<i>13.716</i>	<i>-110.358</i>	<i>4</i>
<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.232.835</i>	<i>118.304</i>	<i>-122.671</i>	<i>2.228.468</i>	<i>2.000.138</i>	<i>108.912</i>	<i>-110.358</i>	<i>1.998.693</i>
VLOTTENDE ACTIVA								
1.4 Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	473		473	-	989		989
Overige voorraden	42	2		44	39	2		41
<i>Totaal van voorraden</i>	<i>42</i>	<i>475</i>		<i>517</i>	<i>39</i>	<i>991</i>	<i>-</i>	<i>1.030</i>
1.5 Vorderingen								
Huurdebiteuren	329	22		351	316	24		339
Belastingen en premies sociale verzekeringen	853	40		893	3.969	187		4.156
Overige vorderingen	634	17		651	2.946	6		2.953
Overlopende activa	580	27		607	1.740	82		1.823
<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>2.396</i>	<i>106</i>		<i>2.502</i>	<i>8.972</i>	<i>299</i>	<i>-</i>	<i>9.271</i>
1.6 Liquide middelen								
	0	400	-397	3	8.290	400	-	8.690
<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>2.438</i>	<i>981</i>	<i>-397</i>	<i>3.022</i>	<i>17.301</i>	<i>1.690</i>	<i>-</i>	<i>18.990</i>
TOTAAL VAN ACTIVA	2.235.273	119.285	-123.068	2.231.490	2.017.439	110.602	-110.358	2.017.683

	PASSIVA	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2019
1.7	Eigen vermogen								
	Herwaarderingsreserve	1.100.631	24.280		1.124.911	940.036	17.438		957.474
	Overige reserves	553.870	79.757	-104.037	529.590	526.140	79.204	-96.642	508.702
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>1.654.501</i>	<i>104.037</i>	<i>-104.037</i>	<i>1.654.501</i>	<i>1.466.176</i>	<i>96.642</i>	<i>-96.642</i>	<i>1.466.176</i>
1.8	Voorzieningen								
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	36.011	0		36.011	35.212	-		35.212
	Voorziening latente belastingverplichting	0	0		0	-	-		-
	Overige voorzieningen	0	0		0	-	-		-
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>36.011</i>	<i>0</i>		<i>36.011</i>	<i>35.212</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>35.212</i>
1.9	Langlopende schulden								
	Schulden/leningen overheid	11.417	-		11.417	12.739	-		12.739
	Schulden/leningen kredietinstellingen	416.810	-		416.810	404.820	-		404.820
	Leningen niet-Daeb	18.634	-	-18.634	-	13.716	-	-13.716	-
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.992	14.203		67.195	51.716	13.203		64.919
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>499.853</i>	<i>14.203</i>	<i>-18.634</i>	<i>495.422</i>	<i>482.992</i>	<i>13.203</i>	<i>-13.716</i>	<i>482.478</i>
1.10	Kortlopende schulden								
	Onderhanden projecten	-	-		-	-	-		-
	Schulden aan overheid	1.075	-		1.075	1.343	-		1.343
	Schulden aan kredietinstellingen	21.407	-	-397	21.010	11.133	-		11.133
	Schulden aan leveranciers	5.436	256		5.692	4.701	222		4.924
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.025	378		8.403	4.002	188		4.190
	Overlopende passiva	8.965	411		9.376	11.880	347		12.228
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>44.908</i>	<i>1.045</i>	<i>-397</i>	<i>45.556</i>	<i>33.059</i>	<i>758</i>	<i>-</i>	<i>33.817</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	2.235.273	119.285	-123.068	2.231.490	2.017.439	110.602	-110.358	2.017.683

Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2020 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL 2019
Huuropbrengsten	91.811	3.992		95.803	89.913	4.100		94.013
Opbrengsten servicecontracten	3.919	147		4.066	3.841	172		4.013
Lasten servicecontracten	-3.999	-173		-4.172	-3.996	-215		-4.210
Overheidsbijdragen	28	-		28	35	-		35
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.275	-302		-5.577	-4.935	-266		-5.202
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.944	-1.160		-37.104	-37.804	-1.114		-38.918
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.847	-399		-19.246	-18.300	-368		-18.667
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>31.693</i>	<i>2.105</i>		<i>33.798</i>	<i>28.754</i>	<i>2.309</i>		<i>31.064</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	13.994	5.576	-4.794	14.776	16.805	12.301	-369	28.736
Toegerekende organisatiekosten	-375	-149		-524	-325	-238		-562
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.034	-5.291	4.794	-10.531	-11.642	-9.959	369	-21.232
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>3.585</i>	<i>136</i>	<i>-</i>	<i>3.721</i>	<i>4.838</i>	<i>2.104</i>	<i>-</i>	<i>6.941</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.120	-357		-29.477	-8.999	8		-8.991
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192.752	5.355		198.107	148.844	3.995		152.839
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	842	245		1.087	728	187		914
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-	-		-	-	-		-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>164.474</i>	<i>5.243</i>		<i>169.717</i>	<i>140.573</i>	<i>4.189</i>		<i>144.763</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.057	46		1.103	1.039	959		1.998
Kosten overige activiteiten	-808	-41		-849	-699	-20		-719
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>249</i>	<i>5</i>		<i>254</i>	<i>340</i>	<i>939</i>		<i>1.279</i>
Overige organisatiekosten	-1.790	-82		-1.872	-822	-37		-859
Leefbaarheid	-1.557	-72		-1.629	-1.619	-88		-1.706

vervolg op de volgende pagina.

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2019
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-		-	-	-		-
Opbrengst vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-		-	-	-		-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	-		15	17	-		17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.055	-		-10.055	-11.464	-		-11.464
Rentelasten interne lening	-			-	-	-		-
Rentelasten lening u/g	-315	-	315	-	-251	-	251	-
Rentebaten interne lening				-	-	-		-
Rentebaten lening u/g	-	315	-315	-	-	251	-251	-
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-10.355</i>	<i>315</i>	<i>-</i>	<i>-10.040</i>	<i>-11.698</i>	<i>251</i>	<i>-</i>	<i>-11.447</i>
<i>Totaal van resultaat voor belastingen</i>	<i>186.299</i>	<i>7.650</i>		<i>193.949</i>	<i>160.366</i>	<i>9.668</i>		<i>170.034</i>
Belastingen	-5.369	-253		-5.622	-4.065	-192		-4.257
Resultaat niet-DAEB tak	7.397		-7.397	-	9.476	-	-9.477	-
Totaal van resultaat boekjaar	188.327	7.397	-7.397	188.327	165.777	9.476	-9.476	165.777

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2020 directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2019
Operationele activiteiten								
Huurontvangsten	91.769	4.023		95.792	89.805	4.024		93.829
Vergoedingen	3.943	147		4.090	3.950	177		4.127
Overheidsontvangsten	28	0		28	35	0		35
Overige bedrijfsontvangsten	1.124	31		1.155	1.187	355		1.542
Ontvangen interest	1	315	-315	1	1	251	-251	1
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>96.865</i>	<i>4.516</i>	<i>-315</i>	<i>101.066</i>	<i>94.978</i>	<i>4.808</i>	<i>-251</i>	<i>99.535</i>
Betalingen aan werknemers	-10.495	-495		-10.990	-10.040	-473		-10.513
Onderhoudsuitgaven	-32.164	-925		-33.089	-29.393	-756		-30.150
Overige bedrijfsuitgaven	-18.856	-907		-19.763	-18.047	-873		-18.919
Betaalde interest	-10.571	0	315	-10.256	-12.377	0	251	-12.126
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-73	-2		-75	-79	-2		-81
Verhuurdersheffing	-12.046	0		-12.046	-11.336	0		-11.336
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-218	-11		-229	-392	-32		-424
Vennootschapsbelasting	523	25		548	-15.375	-724		-16.100
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-83.900</i>	<i>-2.315</i>	<i>315</i>	<i>-85.900</i>	<i>-97.040</i>	<i>-2.860</i>	<i>251</i>	<i>-99.649</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.965	2.201	0	15.166	-2.062	1.948	0	-114

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2019
(Des)Investeringsactiviteiten								
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.464	5.053	-4.794	12.723	13.841	12.015	-416	25.441
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.508	552		2.060	2.364	788		3.152
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0	0	0		0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>13.972</i>	<i>5.605</i>	<i>-4.794</i>	<i>14.783</i>	<i>16.205</i>	<i>12.803</i>	<i>-416</i>	<i>28.593</i>
Nieuwbouw huur	-31.645	0		-31.645	-6.422	0		-6.422
Woningverbetering	-24.341	-245		-24.586	-24.204	-109		-24.313
Aankoop	-3.521	-2.403	4.794	-1.130	0	-416	416	0
Nieuwbouw verkoop	0	0		0	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-721	-216		-937	-1.451	-510		-1.961
Sloopuitgaven	-84	0		-84	0	0		0
Investerings overig	-507	-24		-531	-134	0		-134
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-60.819</i>	<i>-2.888</i>	<i>4.794</i>	<i>-58.913</i>	<i>-32.210</i>	<i>-1.035</i>	<i>416</i>	<i>-32.830</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-46.847</i>	<i>2.717</i>	<i>0</i>	<i>-44.130</i>	<i>-16.005</i>	<i>11.768</i>	<i>0</i>	<i>-4.237</i>
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0		0
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	-4.918	4.918	0	0	-13.716	13.716	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>-4.918</i>	<i>4.918</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-13.716</i>	<i>13.716</i>	<i>0</i>
Kasroom uit (des)investeringsactiviteiten	-46.847	-2.201	4.918	-44.130	-16.005	-1.948	13.716	-4.237
FINANCIERINGSACTIVITEITEN	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2020	DAEB	NIET-DAEB	ELIMI-NATIES	TOTAAL 2019
Nieuwe te borgen leningen	33.000	0		33.000	45.000	0		45.000
Nieuwe ongeborgde leningen	4.918	0	-4.918	0	13.716	0	-13.716	0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>37.918</i>	<i>0</i>	<i>-4.918</i>	<i>33.000</i>	<i>58.716</i>	<i>0</i>	<i>-13.716</i>	<i>45.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-11.883	0		-11.883	-46.851	0		-46.851
Aflossing ongeborgde leningen	-840	0	0	-840	-1.194	0		-1.194
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-12.723</i>	<i>0</i>		<i>-12.723</i>	<i>-48.044</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-48.044</i>
Kasroom uit financieringsactiviteiten	25.195	0	-4.918	20.277	10.672	0	-13.716	-3.044
Toename (afname) van geldmiddelen	-8.687	0		-8.687	-7.396	0		-7.396
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.290	400		8.690	15.686	400	0	16.086
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-397	400		3	8.290	400	0	8.690

8.12 Overige toelichtingen

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 ons van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum in 2020 betreft € 201.000 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 ons van toepassing zijnde bezoldigingsmaximum in 2020 (€ 201.000). 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 € 24.150 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 16.200 mag bedragen voor het jaar 2020. Onze commissarissen conformeren zich aan de VTW-beroepsregel.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2020 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 2020		
<i>Functiegegevens</i>	<i>RvB lid/RvB voorzitter</i>	<i>RvB lid/RvB voorzitter</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging 2020		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.912	168.025
Beloningen betaalbaar op termijn	22.747	23.668
<i>Subtotaal</i>	<i>183.659</i>	<i>191.693</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2020	183.659	191.693
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 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

Vervolg op volgende pagina.

<i>Subtotaal</i>	186.040	181.629
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
Totale bezoldiging 2018	186.040	181.629

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen die over 2020 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)							
	T.H.M. de Wit		J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	R.M. Wiersema	Y.S. Ulenaers	M.C.M. Deenen
Gegevens 2020							
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>		<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functieervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/01 - 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 30/11	25/08 – 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	24.150		16.200	16.200	16.200	14.850	5.712
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150		20.100	20.100	20.100	18.398	7.084
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.150		16.200	16.200	16.200	14.850	5.712
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019							
Functiegegevens	<i>Lid</i>	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>N.v.t.</i>
Aanvang en einde functieervulling in 2018	01/01 – 30/04	01/05 – 31/12	01/01 - 31/12	01/01 – 31/12	01/05 – 31/12	01/01 – 31/12	N.v.t.
Bezoldiging							
Bezoldiging	5.200	15.533	15.600	15.600	10.400	15.600	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.378	19.533	19.400	19.400	13.022	19.400	0

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het algemeen WNT bezoldigingsmaximum van € 201.000 hebben ontvangen.

Nijmegen, 21 april 2021

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

R.P.J. Leushuis

W.H.C.M. Hamers

Raad van commissarissen

T. H. M. de Wit

B. Peperzak

Y.S. Ulenaers

J.V.C.T. van Duren

R.M. Wiersema

M.C.M. Deenen

9. Overige gegevens

9.1 Statutaire resultaatbestemming

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

9.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina opgenomen.

Controleverklaring

van de
onafhankelijke
accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Talis

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Talis

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Talis op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Talis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 39,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere

materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,0 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,9 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Talis alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle. Tot slot hebben wij tijdens onze (slot)besprekingen fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een

controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2.131 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Talis. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Talis waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in paragraaf 8.5 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Talis externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Talis aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek</p>

<p>gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Talis toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK</p>
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 8.9 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Talis gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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 (inclusief volkshuisvestelijke aspecten);
- ▶ 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 accountantsprotocol 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 verslag van de directieraad en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Talis vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf 'Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle';
- ▶ 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 vennootschap;

- ▶ 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 21 april 2021
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Uitgave

© Talis, mei 2021
Postbus 628
6500 AP Nijmegen
T (024) 352 39 11
welkom@talis.nl
www.talis.nl

Tekst en eindredactie

Talis

Vormgeving

Studio Brul | Matthijs Brul

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@talys.nl / www.talys.nl