



DE WIJK VOOR IEDEREEN

Jaarverslag 2021



De wijk Woenderskamp, in de Waalsprong in Nijmegen-Noord, is volop in ontwikkeling. Het wordt een wijk waar plek is voor iedereen. In het afgelopen jaar bouwden we er onder andere 124 appartementen. Ze zijn voor alle leeftijden en een groot deel is speciaal voor jongeren. Ook is er plek voor 10 jongeren van het wooninitiatief Mindset Wonen. Verder realiseerden we 31 eengezinswoningen in Woenderskamp. Twee van deze woningen zijn iets groter en daarmee geschikt voor gezinnen waarbij minimaal één persoon in een rolstoel zit.

Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Talis
Vestigingsplaats	Nijmegen
Adres	Waalbandijk 18, 6541 AJ Nijmegen
Datum oprichting corporatie	25 november 1936
Fusiedatum	31 december 2021
Datum laatste statutenwijziging	juli 2021
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 raad van bestuur	8
	Verslag ondernemingsraad	10
	Governance- structuur	13
1	Inleiding	16
2	Samenwerken	19
2.1	Biedingen en prestatieafspraken	19
2.2	Huurdersverenigingen Accio en Omslag	19
2.3	Gebiedsgericht werken	21
2.3	Inclusieve wijk Winkelsteeg (NDW21)	22
2.4	Huurdersoordeel	22
2.5	Omgang met klachten	23
3	Verhuur	24
3.1	Betaalbare huisvesting	24
3.2	Beschikbaarheid van woningen	27
3.3	Verkoop	31
4	Vastgoed	34
4.1	Voldoen aan woonbehoeften van huurders	34
4.2	Duurzaam bijdragen met vastgoed	35
4.3	Veilig en gezond wonen	38
4.4	Versterken samenwerking met onderhoudsbedrijven	40
4.5	Dagelijks- en mutatieonderhoud	41
4.6	(Groot) onderhoud	42
4.7	Nieuwbouw	45
4.8	Stijgende bouwkosten	48
4.9	Vastgoed naar type ³	49
5	Leefbaarheid	50
5.1	Zichtbaar en aanwezig	50
5.2	Sociaal beheer	52
5.3	Samenwerken en verbinden	55
5.4	Initiatieven	56
5.5	Wonen en zorg	57

6	Algemeen	61
6.1	Fusie	61
6.2	Ontwikkeling bedrijfsvoeringskosten	62
6.3	Planning- en controlcyclus	64
6.4	Ontwikkelingen op ICT-gebied	64
6.5	De organisatie blijft in ontwikkeling	64
6.6	Duurzame inzetbaarheid personeel	65
6.7	Verwachting	68
6.8	Risico's en compliance aan wet- en regelgeving	69
7	Verslag raad van commissarissen	70
7.1	Verslag raad van commissarissen Talis	70
7.2	Verslag raad van commissarissen WoonGenoot	77
8	Financieel beleid	82
8.1	Bedrijfsresultaat	82
8.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	83
8.3	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	84
8.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	84
8.5	Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	85
8.6	Financiële sturingsvariabelen	86
8.7	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	87
8.8	Treasury	89
8.9	Wet- en regelgeving	90
8.10	Risicomanagement	92
9	Jaarrekening	94
9.1	Balans per 31 december 2021	95
9.2	Winst-en-verliesrekening 2021	97
9.3	Kasstroomoverzicht 2021	98
9.4	Algemene toelichting	100
9.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	102
9.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	114
9.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	118
9.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	120
9.9	Toelichting op de balans	121
9.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	137
9.11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	147
9.12	Overige toelichtingen	153
10	Overige gegevens	160
10.1	Statutaire resultaatbestemming	160
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	160
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	161

Bestuursverslag

Voorwoord van huurdersvereniging Accio

Het bestuur van Accio kijkt wederom met tevredenheid terug op het afgelopen jaar 2021. Met name op de prettige, coöperatieve en soms kritische samenwerking met Talis. Dit alles in uitstekende harmonie en samenwerking. De geboden professionele ondersteuning, vooral de persoonlijke inzet van bestuur, management en medewerkers van Talis, wordt door Accio zeer gewaardeerd en heeft ons de kans gegeven om wederom te groeien. Na vijf jaar acteren en leren hebben wij ons portuur om het serieuze gesprek aan te gaan, en serieus genomen te worden door en met de gemeenten Wijchen en Nijmegen. Dit zowel in het tripartite- als tijdens het bestuurlijk overleg.

In 2021 zijn er een aantal hoogtepunten te noemen:

Samenwerking

De aangekondigde fusie van Talis met collega-corporatie WoonGenoot gaf Accio de mogelijkheid en de uitdaging een samenwerking te gaan voorbereiden met Omslag, de huurdersvereniging van WoonGenoot. Dit zal in 2022 voortgezet worden. Accio voelt zich na 1 januari 2022 vertegenwoordiger van alle huurders van de fusiecorporatie Talis.

Prestatieafspraken

In het kader van de prestatieafspraken en de samenwerkingsovereenkomst zijn in 2021 drie thema's behandeld: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Accio heeft erop aangedrongen dat vanaf 2022 de wethouder Zorg en Welzijn aansluit bij de tripartite overleggen omdat deze portefeuille een belangrijk onderdeel is van de "inclusieve wijk".

Voor Nijmegen en Wijchen zijn duidelijke prestatieafspraken bereikt. Accio is in Wijchen betrokken bij de opzet voor meerjarige prestatieafspraken.

Rvc en rvb

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

De afgelopen jaren zijn Accio en Talis bijzonder gegroeid in de samenwerking. We blijven elkaar coöperatief, constructief maar ook kritisch bejegenen. Dit willen wij in 2022 voortzetten. Accio staat voor een goede, comfortabele en betaalbare woonomgeving voor alle bewoners en huurders van Talis maar heeft ook oog voor de woningzoekenden welke door wettelijke beperkingen buiten de boot vallen. Wij blijven ons sterk maken voor een goede woning voor allen.

In 2021 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/ penningmeester
<i>Prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid, betaalbaarheid/beschikbaarheid, ontwikkelingen midden huur, netwerkbeheer, professionalisering Accio, communicatie</i>
Pim van Ginneken – bestuurslid
<i>Leefbaarheid, prestatieafspraken Nijmegen, huurbeleid.</i>

Bericht

raad van bestuur

Wendbaar en veerkrachtig

Simon woont bij zijn ouders. Daar heeft hij het prima naar zijn zin. Maar hij is 24, hij heeft de behoefte om een eigen leven te leiden. Over een paar weken, op 1 oktober zal hij het ouderlijk nest verlaten. Hij staat er nog niet echt bij stil. Geen tijd. Veel te doen, veel te regelen.

Verhuizen voor een jongere met grote lichamelijke beperkingen vraagt heel veel organisatie- en regelwerk. Simon heeft de spierziekte SMA en is afhankelijk van zorgverleners, van mensen die hem helpen bij douchen, aankleden, naar bed gaan. Alledaagse dingen.

Mindset Wonen heet het wooninitiatief in complex Woenderskamp waar Simon deel van uitmaakt. Tien bewoners met een lichamelijke handicap hebben allen hun eigen appartement en delen een gemeenschappelijke ruimte. De zorg regelen ze zelf, de bewoners willen graag de regie over hun eigen leven. Ze maken gebruik van 24-uurszorg en kunnen zoveel mogelijk hun eigen zorgverleners inhuren.

De Gelderlander, 13 sept 2021

Dit is een stukje uit een van de verhalen uit de serie 'Wij van Woenderskamp' die De Gelderlander dit jaar maakte over de woningnood onder jongeren. Simon is een van de 124 huurders die de sleutel ontving van zijn eigen appartement in ons nieuwe wooncomplex in Woenderskamp in Nijmegen-Noord. Het verhaal van Simon illustreert hoe wij invulling geven aan onze kerntaak. Als organisatie willen we wendbaar en veerkrachtig zijn en ons aanpassen aan wat de samenleving van ons vraagt. Met het belang en de behoefte van de huurder voorop.

En, én, én

Die behoefte is in de huidige markt evident: snel meer betaalbare woningen. Daar waar we kunnen bouwen, doen we dat. Dit jaar leverden we bijna 220 woningen op en voor de aankomende 5 jaar staan er nog circa 1.600 gepland. We bouwen kleiner, slimmer en duurzamer. Door met prefab bouwdelen te werken, konden we de woningen in Woenderskamp vier maanden eerder opleveren. En om vooral de starters op de woningmarkt meer kansen te bieden, kregen jongeren hier voorrang voor een groot deel van de woningen.

Maar we kijken ook verder, want de locaties zijn beperkt en nog lagere huren bij nieuwbouw zijn met de huidige eisen en hoge bouwkosten niet te realiseren. Nieuwe woonconcepten in de bestaande woningen bieden ook mogelijkheden. In 2021 zijn we gestart met woningdelen. Nu nog op kleine schaal, maar bij succes gaan we het breder inzetten. Het enige antwoord op de woningcrisis is: en, en, en. En nieuwbouw in het weiland én in het centrum, én het aanpassen van de bestaande woningen én het plaatsen van flexibele woningen, zoals bij project NDW21. Samen met gemeente Nijmegen en onze collega-corporaties zijn we

*De raad van bestuur van Talis,
Margje Lubbers en Ronald Leushuis*



dit jaar een unieke samenwerking begonnen om 500 duurzame, verplaatsbare woningen in Winkelsteeg te bouwen. Een nieuwe, inclusieve stadsbuurt met niet alleen ruimte om te wonen, maar ook om te werken en te ontmoeten, zodat er een veerkrachtige buurt ontstaat.

De wijk voor iedereen

Want wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het is ook een plek waar je je thuis voelt, waar je meetelt en gezien wordt. Zoals Simon, die zijn plek heeft gevonden in Woenderskamp. Voor ons is een wijk pas compleet als er plek is voor iedereen. En niet alleen met een passende woning. Samen wonen begint met elkaar ontmoeten en elkaar kennen. Daar zetten we veel op in. Letterlijk, met bijvoorbeeld de gezamenlijke binnentuin in Woenderskamp of de wijkkantoren. Maar vooral met onze eigen mensen in de wijken. Zij verbinden, stimuleren, faciliteren en gaan een goed gesprek aan indien nodig. Met onze huurders, buurtbewoners, maar ook met onze samenwerkingspartners in de wijk.

Voorbereid op de toekomst

Je kunt als organisatie alleen wendbaar en veerkrachtig zijn, als je een stabiele koers vaart en de basis op orde is. En vooral dat laatste is hard werken en nooit klaar. In 2021 heeft er veel plaatsgevonden op gebied van organisatieontwikkeling. Veranderingen die ervoor zorgen dat we maximaal kunnen blijven bijdragen aan onze volkshuisvestelijk opgaven. Eén van de grootste is het besluit en voorbereiding van de fusie met WoonGenoot op 1 januari 2022. Maar ook de introductie van een nieuw telefoniesysteem, de plannen voor een nieuw ERP-systeem en een nieuwe dienstverleningsvisie stonden op de agenda. We bereidden onze verhuizing voor, inclusief het samenwonen met welzijnspartner Bindkracht10, voor medio volgend jaar. En met de komst van Margje Lubbers per 1 oktober, als vervanger van Walter Hamers die met pensioen ging, zijn we ook bestuurlijk versterkt.

Ook corona bleef en blijft ons uitdagen. Waar we in 2020 nog dachten dat we de aanpassingen tijdelijk waren, lijkt het nu een nieuwe werkelijkheid te worden. Solidariteit, flexibiliteit, veiligheid en samen werken kregen een andere dimensie. En ondertussen hebben we vooral gedaan waar we voor zijn en waar we goed in zijn: huurders een passend en betaalbaar huis bieden in wijken waar het fijn samen wonen is.

We hebben vertrouwen in de kracht van onze organisatie, onze huurders en samenwerkingspartners. Ook dit jaar hebben we weer gemerkt, dat we ondanks continu veranderende omstandigheden, een stabiele koers varen en veerkrachtig en wendbaar zijn om mee te kunnen blijven bewegen om onze opgaven te kunnen realiseren. De recente ontwikkeling op het afschaffen van de verhuurderheffing in het nieuwe coalitieakkoord versterkt ons vertrouwen dat we ook de aankomende jaren aan onze opgaven kunnen blijven voldoen.

*Margje Lubbers en Ronald Leushuis
Raad van bestuur Talis*

Verlag

ondernemingsraad

Centraal in het overleg tussen het bestuur en ondernemingsraad (OR) stond in 2021 natuurlijk de fusie met WoonGenoot, de plannen voor de verhuizing en de keuze voor een nieuw ERP-pakket.

Samenstelling

De OR bestond geheel 2021 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
Maria Meijaard
<i>Nieuwbouwconsulent in team Verhuur, Verkoop en Welkom</i>
Lid van de OR sinds 2019
Rosita Wijnveld
<i>Consulent dienstverlening</i>
Lid van de OR sinds 2021
Frits Isenbügel
<i>Medewerker Kwaliteit team Vastgoed</i>
Lid van de OR sinds 2021
Sermant Raof
<i>Wijkadviseur in team Leefbaarheid</i>
Lid van de OR sinds 2020

Vergaderingen

De ondernemingsraad heeft dit jaar acht keer zelf vergaderd. Er hebben zeven overlegvergaderingen met de bestuurder plaatsgevonden. Het merendeel van deze overleggen vond online plaats.

Er hebben twee algemene Overlegvergaderingen in aanwezigheid van twee leden van de raad van commissarissen (rvc) plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering is gezamenlijk een half jaar teruggeblikt en een half jaar vooruitgekeken. Ook heeft de OR een overleg gehad met de bedrijfsarts.

Bijzonder dit jaar waren de extra vergadermomenten voor de fusie. De OR had een formele rol bij het fusieproces, en is ook frequent meegenomen in het traject. Daartoe waren in de eerste maanden van 2021 diverse extra bijpraatmomenten georganiseerd.

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR heeft in 2021 vijf adviesaanvragen ontvangen:

- / Onderzoek fusie WoonGenoot en Talis;
- / Plan van aanpak voornemen tot fusie Talis & WoonGenoot;
- / Samengestelde rvc fusieorganisatie;
- / Aanschaf en implementatie van een nieuw ERP;
- / Herhuisvesting Talis Nijmegen.

Ook is de OR gevraagd om instemming te verlenen op twee verzoeken:

- / Actualisatie gedragscode 'Talis Integer' (deze is later teruggetrokken en wordt in februari 2022 opnieuw ter instemming aangeboden inclusief de Klokkeluidersregeling);
- / Actualisatie RI&E, onderdeel welzijn met behulp van de Werkvermogensmonitor.

De ondernemingsraad heeft tot nu toe met alle verzoeken ingestemd.

Naast de adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en de jaarlijks terugkerende onderwerpen op het spoorboekje, zijn gedurende het jaar ook andere zaken besproken, zoals corona, gebiedsgericht werken, de werving van de nieuwe bestuurder en het mid-term ondernemingsplan.

Vanwege de drukke agenda in 2021 zijn een tweetal onderwerpen van het spoorboekje 2021, in overleg, doorgeschoven naar 2022. De onderwerpen betreffen de gevolgen voor Talis bij een veranderende rol van corporaties en de corporatie van de toekomst: de onderzoeksresultaten Aedes naar werken in 2025.

Daarnaast is afgesproken dat in 2022, zodra de rapportage van de werkvermogensmonitor ontvangen en besproken is binnen de afdelingen, de evaluatie thuiswerkregeling op proces en effecten werkvermogen geëvalueerd wordt.

Tot slot waren er enkele onderwerpen uit 2020 waar ook in 2021 geen tijd voor is gevonden. Die staan voor 2022 geagendeerd. Dit gaat om een themadiscussie over de effecten van de nieuwe structuur op leidinggevend en medewerkers (organisatie, overleg en besluitvorming) en het onderzoek arbeidsmarktpositie medewerkers sector (FLOW).

Ondernemingsraad voormalig WoonGenoot

De OR heeft in het afgelopen jaar een belangrijke betrokkenheid gehad bij het opstellen van het Organisatie formatieplan (OFP) en de implementatie van de fusie. In het OFP staan de uitgangspunten van de transitie en de basis voor het nieuwe functieaanbod uitgewerkt, dat in mei aan alle medewerkers is voorgelegd. Daarnaast heeft de OR een rol gehad in het adviseren over het pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden dat van Talis wordt overgenomen. In de afgelopen maanden is er aandacht geweest voor de zachte landing van de medewerkers in de Talis organisatie. In de komende periode is het van belang om aandacht te houden voor de veranderingen waar de medewerkers in de fusieorganisatie tegen aan gaan lopen. Hier is een rol weggelegd voor de ontvangende managers. Het doel is dat eenieder ook daadwerkelijk een vliegende start gaat maken in het nieuwe jaar.

De OR bestond geheel 2021 uit drie personen in onderstaande samenstelling.

Albert van der Wijst – voorzitter
<i>Medewerker vastgoed</i>
Lid van de OR sinds 2006
Gerben Kropman – secretaris
<i>Huurincassoconsulent</i>
Lid van de OR sinds 2002
Charlotte van Gennip
<i>Woonconsulent</i>
Lid van de OR sinds 2020

Verkiezingen

In verband met de fusie krijgt de OR er per 2022 drie nieuwe leden bij. De voltallige OR van WoonGenoot sluit zich aan bij de bestaande OR.

Eén lid treedt af, namelijk Wendy Simon. Er is besloten geen verkiezingen te houden, omdat de bezetting met de komst van de leden van de OR van WoonGenoot voldoende is.



De leden van de ondernemingsraad van Talis (per 1 januari 2022). Vanaf linksboven, en van links naar rechts: Frits, Albert, Sermand, Pim, Maria, Gerben, Charlotte, Rosita, Leon

Governance- structuur 2021

Jaarlijks passen we - indien nodig - ons statuut en diverse reglementen aan in lijn met de Governance Code voor woningcorporaties en de Woningwet. In 2021 zijn de statuten Stichting Talis aangepast in het kader van de fusie met Stichting WoonGenoot, waardoor het tijdelijk mogelijk is om het aantal leden van de rvc te vermeerderen tot een maximum van zeven. In 2021 was er geen noodzaak om andere statuten of reglementen te actualiseren. Thema's als risicobeheersing, fraude en integer handelen hebben continu onze aandacht via de planning- & controlcyclus, training en gesprek. Dit zetten we in 2022 voort. Op onze website staat onze integriteitscode, het fraudeprotocol en de regeling melding misstand woningcorporaties.

Bestuursmodel Talis

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. In verband met de fusie wordt de huidige rvc per 2022 aangevuld met twee nieuwe leden voor de periode van één jaar. Vanaf 2023 zal door natuurlijk verloop de rvc weer teruggebracht worden naar vijf leden. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurders en de rvc zijn vastgelegd in statuten, die verder zijn uitgewerkt in een reglement bestuur Stichting Talis en een reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis. Deze documenten staan op onze website.

In 2021 heeft een personele wijzigingen binnen de rvb plaatsgevonden. Per 1 september 2021 is de bestuurstermijn van de heer Hamers bij rechtswege geëindigd. Per 1 oktober 2021 is mevrouw Lubbers tot statutair bestuurder van stichting Talis benoemd voor een periode van 4 jaar, waarmee mevrouw Lubbers in dienst is getreden bij stichting Talis.

De heer Leushuis en mevrouw Lubbers hebben ook in 2021 ingezet op het versterken van de eigen deskundigheid met o.a. onderstaande opleidingen en bijeenkomsten.

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 2021	37
/ NSOB Waarden van Wonen	21
/ SOM Jongerencongres	6
/ Chief Financial Officer, PWC	10

Mevrouw M.G. (Margje) Lubbers	
Benoemd tot lid rvb vanaf 1 oktober 2021 voor een bestuurstermijn van vier jaar..	
Relevante nevenfuncties:	
/ bestuurslid Stichting Volksbelang tot 1 oktober 2021	
/ lid Soroptimist International Club Nijmegen	
PE-punten 2021	7
NVBW-tweedaagse Leefbaarheid	7

In 2021 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstreming 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 WNT 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 2021 ter vaststelling voorgelegd aan de rvc. De rvb heeft de stukken tijdens de vergadering van de rvc van 10 mei 2022 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 dit jaarverslag opgenomen.

Bestuursmodel voormalig WoonGenoot

WoonGenoot heeft zijn governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een rvc en een directeur-bestuurder. De taken van de rvc en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de bestuurder en het Reglement voor de rvc. Met betrekking tot de (nieuwe) gewijzigde samenstelling van de rvc van Talis heeft een zorgvuldige analyse van profielen, kwaliteiten en ambities plaatsgevonden om tot een voorstel te komen. Er gaan twee leden van de rvc over naar de rvc van Talis.

In juni van het verslagjaar heeft de heer C.L. van Kampen ontslag genomen als directeur-bestuurder vanwege een nieuwe functie buiten WoonGenoot. De rvc heeft na een werving en selectieprocedure de heer B.J.A. Wouters als vervangend bestuurder kunnen benoemen om de organisatie tot de fusie met Talis te begeleiden.

De heer C.L. van Kampen

Benoemd als directeur-bestuurder van WoonGenoot vanaf maart 2017. Tot en met juni 2021 in functie als directeur-bestuurder van WoonGenoot.

Relevante nevenfuncties:

- / lid van de raad van toezicht van Welcom;
- / lid raad van toezicht Conexus
- / voorzitter van StiFo (Stimuleringsfonds leren/werken gebouwde omgeving) Nijmegen

De heer B.J.A. Wouters a.i

Aangesteld als directeur-bestuurder van WoonGenoot tot 31 december 2021.

Relevante nevenfuncties:

- / voorzitter van Stichting Stadsherstel Grave
- / bestuurslid Stichting Volksbelang
- / secretaris van de Stichting Oud Hommerzaad

In 2021 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstremming tussen bestuurders, WoonGenoot en haar stakeholders.

1 Inleiding

In dit jaarverslag staan de 155 nieuwe huurwoningen in de wijk Woenderskamp centraal. Met de 31 eengezinswoningen en 124 appartementen boden we een antwoord op de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Nijmegen. Van de 124 appartementen zijn 48 woningen verhuurd aan jongeren, 15 woningen hebben we geloot, 10 woningen waren voor wooninitiatief Mindset Wonen en de overige woningen hebben we regulier verhuurd. Van de 31 kleine eengezinswoningen zijn 2 grotere woningen rolstoeltoegankelijk met een lift in de woning. Deze eengezinswoningen zijn uniek in Nijmegen-Noord. Hiermee creëerden we in Woenderskamp een buurt waar plek is voor iedereen; jong, oud, gezinnen, met en zonder zorg.

Het jaarverslag 2021 is ook het eerste jaarverslag van Talis en WoonGenoot samen. Begin 2021 zijn wij door WoonGenoot benaderd om de mogelijkheden tot fusie verder met elkaar te onderzoeken. Na een aantal verkennende gesprekken is na de ondertekening van de intentieovereenkomst in februari 2021 het haalbaarheidsonderzoek voor de voorgenomen fusie gestart. Per 1 januari 2022 zijn Talis en WoonGenoot als fusiecorporatie samen verdergegaan, waarbij we ons hebben gericht op een financiële fusiedatum per 31 december 2021 en een juridische fusiedatum per 1 januari 2022. De financiële gegevens en verantwoording van WoonGenoot zijn dus verwerkt in het jaarverslag en de jaarrekening van Talis.

31 duurzame eengezinswoningen

De 31 eengezinswoningen zijn verdeeld over vijf woonblokken. Er is veel aandacht besteed aan de architectuur van de woningen. Dat is te zien aan mooie details bij het metselwerk van de gevels. Dit past ook bij de koopwoningen in de buurt. De woningen zijn energiezuinig en hebben zes zonnepanelen op het dak. Daarnaast heeft aannemer Reinbouw de woningen natuurinclusief gebouwd. In de gevels zitten nestkasten voor dwergvleermuizen, gierzwaluwen en mussen. Op de daken zitten vogelvides en ook de hagen rondom de blokken dragen bij. Om de bewoners van de eengezinswoningen een handje te helpen bij het maken van een groene tuin werkten we samen met Operatie Steenbreek. Bewoners kregen gratis tuinadvies voor een zo groen mogelijke tuin met zo min mogelijk stenen.

124 appartementen

De 124 appartementen bestaan uit twee gebouwen met een binnentuin en dakterras. Bij de gebouwen is veel variatie en zijn veel details te zien, bijvoorbeeld de gebeitelde huisnummers, de mooie stenen, de diepte in de gevel en groene binnentuin. Het gezamenlijke dakterras en de binnentuin zijn plekken om elkaar te ontmoeten. De appartementen zijn gebouwd door Nijhuis Bouw. We bouwden hier voor het eerst zoveel kleinere sociale huurappartementen. Er zijn 20 maisonnettes met een oppervlakte van 75m² en 94 kleine betaalbare appartementen met een oppervlakte tot 50m².



Door de verschillende woningen in Woenderskamp is er plek voor iedereen. In de appartementen wonen jongeren en ouderen, zowel met als zonder fysieke beperking.

In Nijmegen is hier veel vraag naar en we kozen er bewust voor om starters hier meer kans te bieden. Daarnaast zijn er in een appartementengebouw tien appartementen voor Mindset wonen. Door de verschillende woningen in het gebouw is er plek voor iedereen. In de appartementen wonen jongeren en ouderen, zowel met als zonder fysieke beperking.

Een plek voor iedereen

Niet vaak krijgen we de kans om op zo'n mooie plek in Nijmegen, dichtbij de Waal, een NS-station en winkels, in te spelen op een enorme vraag. De woningmarkt in Nijmegen is krap en de nieuwbouw die we hier realiseerden, bood daar een antwoord op. We kozen ervoor om een wijk voor iedereen te creëren. De tien appartementen voor Mindset Wonen zijn gebouwd op initiatief van de bewoners. Ze hebben zelf meegedacht en beslist over de plattegronden. Nergens in Nederland zijn vanuit eigen initiatief woningen gebouwd voor mensen met een fysieke beperking waar bewoners verder zelf de zorg regelen. De bewoners van Mindset maken gebruik van 24-uurszorg en willen graag de regie over hun eigen leven. Een klein gedeelte van de zorg, kopen ze gezamenlijk in. Van de 31 eengezinswoningen zijn twee grote woningen rolstoelgeschikt gemaakt. De twee woningen hebben een lift en vier slaapkamers. De gezinnen in deze woningen leven nu optimaal samen in huis.

Opgaven komen samen

In Woenderskamp komt een aantal van onze opgaven samen. Zo zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid onze leidende ambities. Ook onze 46 woningen in Ecodorp Zuiderveld en de 84 aardgasvrije woningen in Jerusalem dragen hieraan bij. Naast nieuwbouw zijn we op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid in 2021 gestart met de woonconcepten huur delen en woning delen en hebben we de mogelijkheden voor flexibele en tijdelijke verhuur onderzocht door te starten met de woonconcepten woning delen en huur delen en de duurzame, verplaatsbare woningen in de Winkelsteeg.

Samen met de bewoners in Woenderskamp werken wij aan een toekomstbestendige, duurzame en leefbare buurt waar plek is voor iedereen. Dat heeft inmiddels geleid tot de vorming van een activiteitencommissie, waarin acht bewoners, waaronder ook een bewoner van Mindset, zijn vertegenwoordigd. De activiteitencommissie zal een grote rol spelen in het gebruik van de ontmoetingsruimte en het gemeenschappelijke dakterras, die we in Woenderskamp hebben gerealiseerd. Wij hechten groot belang aan deze gemeenschappelijke voorzieningen, die bijdragen aan de verbinding tussen de (veelal jonge) huurders die in de appartementen van Woenderskamp wonen.

Dat samen werken doen we dagelijks met onze partners in andere wijken in Nijmegen en Wijchen. We zien dat onze maatschappelijke opgaven groter en complexer worden. Dit kunnen we niet alleen. Hiervoor zoeken we de samenwerking met bewoners, huurdersbelangenverenigingen, gemeentes en andere maatschappelijke partners. In 2021 legden we hier verder een basis voor door te fuseren met WoonGenoot, te besluiten om ons nieuwe kantoor te delen met Bindkracht10 en het Werkbedrijf en de samenwerking met andere maatschappelijke partners te intensiveren.

Bewoners van de eengezinswoningen in Woenderskamp kregen naast tuinadvies ook een gratis plantje voor in hun tuin.



2

Samenwerken

Elke dag werken we samen met onze partners in onze wijken aan duurzame en vitale leefgemeenschappen. Met de gemeente Wijchen en gemeente Nijmegen werken we samen met collega corporaties en met onze huurdersbelangenverenigingen aan de prestatieafspraken. Met de huurdersbelangenverenigingen werken we samen aan lopende dossiers en spelende dilemma's. Intern bouwen we aan gebiedsteams van waaruit medewerkers klaar staan voor onze huurders en de opgaven die er liggen. Op die manier betrekken we onze huurders bij de opgaven die er liggen en bouwen we samen met onze collega corporaties en gemeenten aan die duurzame en vitale gemeenschap. Ook met onze samenwerkingspartner Bindkracht¹⁰ zijn we een intensievere samenwerking gestart om het toekomstig samenwonen meerwaarde te geven.

2.1 Biedingen en prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn voor beide gemeenten meerjarig. Kleine verschillen tussen de ambitie en daadwerkelijk behaalde resultaten in een jaar 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 2021 in lijn met de meerjarige afspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt.

In 2021 hebben we de prestatieafspraken Wijchen samen met onze huurdersvereniging Accio en de gemeente vernieuwd (2022-2025) en aangescherpt. Met de gemeente Wijchen, woningcorporatie De Kernen en haar huurdersbelangenvereniging en huurdersvereniging Accio hebben we de meerjarige prestatieafspraken op de thema's "Beschikbaarheid" en "Betaalbaarheid" nader uitgediept met themasessies. In verband met de coronamaatregelen hebben deze themasessies digitaal plaatsgevonden. Het verder uitdiepen van thema's met themasessies is door alle partijen als zeer positief ervaren.

De Samenwerkingsagenda Wonen 2021-2025 Nijmegen wordt zonder wijzigingen doorgezet. In Nijmegen zijn afgelopen jaar geen verdiepende themasessies geweest.

2.2 Huurdersverenigingen Accio en Omslag

We hechten aan een goede samenwerking met Accio en Omslag. Het afgelopen jaar zijn we veel in gesprek geweest met Accio en Omslag in ons voornemen voor de fusie en beiden hebben hun steun voor de fusie gegeven. Tijdens het traject hebben we drie procesafspraken gemaakt op het gebied van huurbeleid, strategisch vastgoedbeleid en dienstverlening, die we later samen gaan oppakken. Beide verenigingen hebben de intentie uitgesproken om te fuseren en zijn dit verder aan het verkennen en

onderzoeken hoe en in welk tijdsbad ze dit gaan vormgeven. Een externe, onafhankelijke adviseur begeleidt dit proces en wij faciliteren waar gewenst. We waarderen het zeer dat beide verenigingen met ons hebben meegedacht over onze communicatie over de fusie richting onze huurders.

Accio en Omslag waren gesprekspartner bij de prestatieafspraken en huurbeleid. Verder hebben wij Accio dit jaar aangehaakt op lopende dossiers, zoals de ICT-visie (het digitale huurdersportaal), de nieuwe huisvesting, het onderhoudsbeleid, de pilot 60+ label en energiebesparing. Daarnaast hebben we als vervolg op de “achterbanraadpleging geluidsoverlast” presentaties gehouden over hoe wij omgaan met overlastmeldingen.



Accio voorzitter Riek Janssen en Omslag voorzitter Marc Snippert maken aankomend jaar samen afspraken over belangrijke thema's.

Dit najaar vond de bestuursevaluatie van Accio plaats. Wij zijn hier ook bij betrokken en hebben over de samenwerking gesproken, inclusief wat goed gaat en wat beter kan. Het beter en meer in positie zetten van de werkgroepen, zodat het bestuur meer wordt ontlast en de organisatie minder kwetsbaar is, blijft een punt van aandacht. Ook de gewenste samenwerking met Omslag is ter sprake gekomen.

Het relatiebeheer werd voorheen door twee beleidsadviseurs gedaan. Sinds de zomer heeft een wijkadviseur het stokje van een van de beleidsadviseurs overgenomen. Deze roulatie draagt naar verwachting bij aan de verdere bekendheid van Accio en Omslag in onze organisatie, waardoor zij nog beter en eerder bij zaken betrokken worden.

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

Het bestuur van Accio heeft momenteel drie leden. De huidige penningmeester heeft dit jaar afscheid genomen. Eind 2021 heeft Accio 1.840 leden. Afgelopen jaar zijn er 105 leden bijgekomen en hebben er 75 leden opgezegd door bijvoorbeeld mutatie/verhuizing. Accio heeft per saldo 15 leden meer dan in 2020. Ook het bestuur van Omslag heeft drie leden. Omslag heeft ruim 1.700 leden.

2.3 Gebiedsgericht werken

We werken dagelijks op verschillende manieren aan een goede dienstverlening voor onze huurders en woningzoekenden. Dienstverlening wordt via de Aedes Benchmark jaarlijks in beeld gebracht. Maar dienstverlening is niet alleen huurdertevredenheid. Het gaat ook juist om het betrekken van onze huurder, daarom vinden we huurdersbetrokkenheid belangrijk. Het persoonlijk contact zoeken en zichtbaar en aanwezig zijn. We willen onszelf verplaatsen in onze huurder. Hoe luisteren we echt en hoe zorgen we voor de menselijke maat. En we vragen dit niet alleen van onszelf, maar ook van onze partners die namens ons dagelijks met onze woningen bezig zijn. Het heeft daarom voortdurend onze aandacht en komt in alle processen samen van welkom en verhuur, tot leefbaarheid en vastgoed. Om dat integraal werken te stimuleren zetten we sinds 1 januari in op gebiedsgericht werken.

Gebiedsgericht werken helpt ons om te komen tot een meer integrale samenwerking tussen de drie primaire processen en de RGS-partners. Ook komt dit onze beleidsvorming en bedrijfsvoering ten goede. De lijnen zijn korter, kennis wordt gedeeld en er ontstaat meer gezamenlijk beeld op de gebieden door het gebruik van dashboards. Dit leidt ertoe dat we beter kunnen bijdragen aan leefbare & prettige wijken en kwalitatief goede & betaalbare woningen. Inmiddels zijn de gebiedsteams een jaar op weg en is een leerprogramma in ontwikkeling voor de gebiedsteams. Het leerprogramma zal bestaan uit een algemeen aanbod dat voor elk team hetzelfde is en een aanbod dat op de behoefte van de teams afzonderlijk is afgesteld.



Tijdens de startbijeenkomst in het Goffert stadion gingen de teams met elkaar in gesprek over het gebiedsgericht werken.

Vanuit de behoeften van de gebiedsteams werken we verder aan aanpassingen in onze werkprocessen. Mooie voorbeelden hiervan zijn het digitaliseren van ons aanbiedingsproces, de pilot centralisatie van urgentieaanvragen en een heroriëntatie op onze klachtenprocedure. Daarnaast zien we dat in het samenspel tussen onze afdelingen en onze RGS-partners nog verbetermogelijkheden zitten om onze mutatiewoningen sneller in het verhuurproces te krijgen. Met behulp van de methode 'data mining' hebben we de verbetermogelijkheden in beeld gebracht. Hierover voeren we het gesprek met onze partners en gaan we aanpassingen doorvoeren in het verhuurproces.

Een ander voorbeeld dat we willen uitlichten is de pilot ten behoeve van het faciliteren van woningzoekenden, die we sinds 1 juli samen met woningcorporatie Mooiland uitvoeren. In deze pilot vereenvoudigen we het woningruilen en ondersteunen we het proces voor de woningzoekende digitaal. Via onze website en die van Entree worden woningzoekenden gewezen op de mogelijkheid tot woningruil. Dit biedt de mogelijkheid om sneller een woonwens te realiseren.

Vanaf september 2021 zijn er 12 woningruilen met Talis-woningen via deze weg opgestart, waarvan er vijf inmiddels zijn afgerond. Per 10-12-2021 hebben 570 huurders uit de Entree-regio een account aangemaakt op de site. 107 huurders hebben een advertentie geplaatst.

2.3 Inclusieve wijk Winkelsteeg (NDW21)

Een voorbeeld van samenwerken is de inclusieve wijk Winkelsteeg aan de Nieuwe Dukenburgseweg 21 (NDW21). Daar werken we, om het woningtekort terug te dringen, samen met Woonwaarts, Portaal, SSHN en de gemeente aan de realisatie van circa 500 duurzame, verplaatsbare woningen. Deze locatie ligt in het plangebied van Winkelsteeg dat een van de twee uitbreidingslocaties is voor de gemeente Nijmegen. Corporaties en gemeente trekken in dit project samen op.

Duurzame, verplaatsbare woningen worden in de Woondeal genoemd als een oplossingsrichting om het woningtekort snel te kunnen terugdringen. Realisatie van NDW21 geeft hier invulling aan voor de gemeente Nijmegen. Om snel te kunnen handelen heeft de gemeente een beroep gedaan op de Crisis- en herstelwet. Hierdoor kan op basis van verkorte ruimtelijke ordeningsprocedures de bouw snel van start gaan.

De SSH& neemt circa 75 eenheden af om studenten een thuis te bieden. De bestuurders van de overige Nijmeegse corporaties hebben afgesproken de overige circa 425 evenredig over de overige corporaties te verdelen. Dat betekent dat wij er circa 140 woningen afnemen en in twee tranches in 2022 en 2023 zullen realiseren. Inzet op verhuur, sociaal beheer, placemaking en communitybuilding zijn nodig om van deze plek een prettige en levendige stadsbuurt te maken.

2.4 Huurdersoordeel

Onze dienstverlening wordt gemonitord via KWH en rapporteren wij via de Aedes-benchmark. In de onderstaande tabel staan de huidige cijfers.

	Benchmark 2019		Benchmark 2020		Benchmark 2021	
	Talis	WoonGenoot	Talis	WoonGenoot	Talis	WoonGenoot
Nieuwe huurder	7,5	7,7	7,9	8,1	7,7	8,2
Reparaties	7,5	7,8	7,4	7,9	7,4	7,6
Vertrokken huurder	7,3	8,1	7,4	8,3	7,2	7,2

In 2021 scoren we lager dan in het voorgaande jaar. Zowel bij het proces nieuwe huurder als bij het proces vertrokken huurder is een daling te zien in de score van de Aedes-benchmark. Ondanks alle inspanningen die we doen, zien we de resultaten nog niet genoeg terug in de benchmark. We hopen te leren van onze collega's van WoonGenoot en zo WoonGenoot een nieuwe impuls te geven aan de waardering vanuit onze huurders. Maar ook de introductie van een nieuwe telefooncentrale gaat ons helpen onze huurders beter en sneller te woord te staan.

Voor het onderdeel reparaties zijn we in gesprek (geweest) met onze RGS-partners voor groeiend bewust zijn over hun bijdrage aan dit cijfer. We hebben verbeterplannen gevraagd in de wijze waarop zij huurders betrekken bij het oplossen van reparatieverzoeken. We zien dat daar verbeterpotentieel zit. Bij het proces vertrokken huurders scoren we lager dan het landelijk gemiddelde (7,5). Dit proces betreft de dienstverlening vanaf het moment van het opzeggen van de huur tot het achterlaten van de woning. Vertrokken huurders geven aan het persoonlijke contact te missen (in verband met corona), waardoor het minder duidelijk is hoe ze de woning achter moeten laten. Bij WoonGenoot is er daarnaast het afgelopen jaar minder aandacht geweest voor de vertrekkende huurder. Dit komt mede door het vertrek van de klachten/mutatatieopzichter, een vacature die niet meer is ingevuld.

2.5 Omgang met klachten

In 2021 hebben we 47 officiële klachten ontvangen (26 in 2020). Er zijn ook nog 5 klachten vanuit 2020 in dit jaar afgehandeld. Aan het eind van 2021 zijn er nog 4 klachten niet afgerond.

De 47 officiële klachten betreffen:

- / Technische staat van de woning (renovatie/ reparatie): 23
- / Klachten die betrekking hebben op Leefbaarheid: 8
- / Klachten over medewerkers: 8
- / Klachten over communicatie: 7
- / Klachten over beleid: 1.

We maken een onderscheid tussen formele klachten en meldingen die bij het bestuur binnenkomen waarin onvrede wordt geuit. In de voorgaande jaarverslagen zijn deze laatste niet meegenomen. In 2021 gaat het daarbij over 48 meldingen (50 in 2020). De helft hiervan gaat over de technische staat van de woning, de andere helft heeft betrekking op leefbaarheid. We zijn gestart met de analyse van onze klachtenprocedure, zodat we een eenduidiger beeld krijgen van het proces en de (registratie van de) klachten. De eerste resultaten van deze analyse laten zien dat ongeveer de helft van de klachten dezelfde type meldingen zijn: de onduidelijkheid in communicatie en het niet nakomen van afspraken. Komend jaar wordt hier nog meer aandacht aan gegeven door het integraal oppakken van deze meldingen.

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 2021 zijn er 2 klachten afgehandeld vanuit 2020. Eén is ongegrond verklaard en één is opgelost door onszelf. Daarnaast zijn er dit jaar 11 klachten over ons ingediend (ook 11 in 2020). Over WoonGenoot zijn geen klachten ingediend. Eén van de elf klachten is gegrond verklaard. Van de overige klachten zijn er drie ongegrond en drie niet ontvankelijk verklaard. Drie klachten zijn niet in behandeling genomen en van één klacht is de uitspraak nog niet binnen.

3 Verhuur & verkoop

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn onze leidende ambities. Hier hebben we het afgelopen jaar weer volop op ingezet. We stappen in op de middeldure huur en hebben het afgelopen jaar beleidsmatig de voorwaarden in geval van overheveling van woningen in de sociale voorraad naar middelduur verder uitgewerkt. We onderzoeken hoe en wat onze woonconcepten met een flexibel en tijdelijk karakter bijdragen aan de woningnood in ons werkgebied en zijn kleinschalig gestart met woning splitsen.

3.1 Betaalbare huisvesting

Huurbeleid

Betaalbaarheid is en blijft een belangrijk thema. We richten ons op de EU-doelgroep met een inkomen tot maximaal €40.024 (peildatum 2021). Binnen deze groep leggen we het accent op huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Vanwege de coronacrisis heeft de politiek besloten om afgelopen jaar een huurbevrozing in te stellen. Op jaarbasis heeft dit geleid tot een afname van onze verwachte huuropbrengst van circa €1.023.000. De corporaties worden door het rijk voor het verlies van huurinkomsten gecompenseerd door een vermindering op de verhuurdersheffing vanaf 2022. Daarnaast was het in 2021 voor corporaties verplicht om een eenmalige huurverlaging door te voeren voor huurders met huurtoeslag die te duur wonen. Dit was bij 798 van onze huurders in een DAEB-woning het geval. Ook deze verlaging is dit jaar gecompenseerd door het rijk door een verlaging op de verhuurdersheffing. Deze verlaging is verwerkt in de cijfers over de verhuurderheffing. Zie hiervoor het proces Algemeen.

Huurverhoging 2022

In het najaar zijn we met de huurdersbelangenvereniging Accio en de Omslag in gesprek gegaan over de huurverhoging 2022. Belangrijk punt van gesprek is de inkomensafhankelijke huurverhoging. De landelijke regelgeving op dit punt is aangepast: nieuw is dat de huur bij hogere inkomens met bedragen verhoogd mag worden in plaats van met percentages. Hierdoor kan nog sneller de maximaal redelijke huurprijs voor een woning bereikt worden.

Met beide huurdersbelangenverenigingen was in het kader van de fusie afgesproken om het instrument inkomensafhankelijke huurverhoging opnieuw tegen het licht te houden. Voor de huurders van voormalig WoonGenoot is het namelijk een relatief nieuw instrument. Alles afwegend zijn we van mening dat we dit instrument nog steeds willen toepassen, zodat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Deze denklijn is in oktober gedeeld met de huurdersbelangenverenigingen. Daarnaast willen we ook weer het instrument 'huurprijsverschillen verkleinen' inzetten. In februari vragen we de beide huurdersverenigingen hier een formeel advies over en eind maart 2022 nemen we dan een definitief besluit.

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 verbeteringen 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 2021 hadden we te maken met stijgende gasprijzen. Hierdoor stijgen ook de woonlasten van onze huurders, met name van de huurders die in een woning met een slecht energielabel wonen. Gelukkig komt er een compensatieregeling vanuit het rijk en vanuit de gemeente. Dat neemt niet weg dat wij verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van onze woningen en daarom onderzoeken of en waar we versneld de woningen met een slecht energielabel energetisch kunnen aanpakken.

Huurdelen en huurdelen +

In 2021 hebben we een doorstart gemaakt met de pilot huurdelen en huurdelen+, die is opgezet in het kader van betaalbaarheid (en het beïnvloeden van de woonlasten). In deze pilot kunnen onze huurders in een (te) grote woning een kamer 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. Op verschillende manieren is de pilot onder de aandacht gebracht van onze huurders en collega's. Te denken valt aan een oproep in de Talis Thuis, een beroep op onze samenwerkingspartners en netwerk, en een gerichte mailing met flyer aan twee geselecteerde complexen met daaropvolgend een informatiebijeenkomst. Deze acties hebben tot nu toe nog niet opgeleverd wat we voor ogen hadden. We hebben één kamer kunnen verhuren via huurdelen, daar waar we hadden gehoopt op acht stuks. In 2022 gaan we ons beraden over hoe we dit kunnen bereiken.

Het voorkomen van huurachterstanden

Ons incassobeleid en ons gematigde huurbeleid van voorgaande jaren hebben geresulteerd in het terugdringen (en voorkomen) van huurachterstanden. Ook het afgelopen jaar hebben we weer ondersteunende middelen ingezet om financiële problemen te voorkomen bij onze huurders, zoals budgetcoaching en de voorzieningencheck. Daarnaast nemen we deel aan het convenant Vroegsignalering Nijmegen en Wijchen. En we bleven maatwerk bieden aan huurders die als gevolg van corona in 2021 in betalingsproblemen kwamen.

In 2021 was er in eerste instantie sprake van een toename in de huurachterstanden en vervolgens is er een lichte daling ingezet. We hebben soepele regelingen getroffen met bewoners met huurachterstanden. Deze achterstanden worden opgelost middels betalingsregelingen die op basis van de betaalbaarheid van de bewoners worden afgesproken en vastgelegd. De betalingsregelingen hebben een langere doorlooptijd (maatwerk ook als gevolg corona). Het aantal lopende betalingsregelingen is van 609 afgenomen naar 545 in 2021. In onderstaande tabel is de achterstand per 31/12 opgenomen en deze is voor het jaar 2021 inclusief WoonGenoot (€ 55.863.).

Achterstand ¹	2017	2018	2019	2020	2021
Huurachterstanden per 31 december	€759.114	€ 793.806	€764.822	€743.909	€ 722.357

¹⁾ Weergegeven cijfers 2021 Talis en Woongenoot, in 2020 en eerder enkel Talis

De afgelopen drie jaar werken we samen met de deurwaarder om kosten bewuster te 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.

Het bedrag aan jaarlijkse afboekingen was in 2019 en 2020 rond de € 180.000. Kijken we naar het gemiddelde bedrag aan afboekingen in de jaren voor de implementatie van het herziene incassobeleid van sociaal kostenbewust incasseren, dan zien we een forse verlaging in de kosten van afboeken. Over de periode 2015 t/m 2018 is er jaarlijks gemiddeld € 418.000 afgeboekt. De verwachting dat door aan de voorkant van het incassoproces het contact met de huurder te intensiveren (o.a. middels het sociaal minnelijke traject) er een afname plaats zou vinden in de afboekingen is hiermee uitgekomen. Kijken we naar het huidige jaar 2021 dan zien we per oktober een afboekingssaldo van € 71.000. Wederom een sterke daling. Daarmee ligt dit saldo ongeveer de helft lager dan in de voorgaande twee jaren. Naast de hierboven al genoemde investering aan de voorkant, moet hierbij worden opgemerkt dat er tijdens de coronaperiode zo min mogelijk een ontruimingsvonnis is gehaald, waardoor er ook geen sprake is van het afboeken van de hieraan verbonden bedragen. Bij WoonGenoot hebben er geen afboekingen in 2021 plaatsgevonden.

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 2021 zijn er zes ontruiming (woningen) geweest in Nijmegen vanwege huurachterstanden. Bovengenoemde richtlijnen zijn hierbij in acht zijn genomen en er heeft afstemming plaatsgevonden met gemeente (regieteam, schuldhulpverlening en/of politie). Daarnaast is er driemaal vonnis gehaald op leefbaarheid en deze zijn ten uitvoer gelegd.

Aantal ¹	2017	2018	2019	2020	2021
Ontruiming huurachterstand	15	12	10	4	6

¹⁾ Weergegeven aantallen 2021 zijn Talis en Woongenoot, in 2020 en eerder Talis

Wijchen

In Wijchen zijn er in 2021 twee ontruimingën uitgevoerd op huurachterstand. Ook hier is er afstemming geweest met betrokken partijen. Daarnaast is er eenmaal vonnis gehaald op leefbaarheid en deze is ten uitvoer gelegd.

Aantal ¹	2017	2018	2019	2020	2021
Ontruimingën huurachterstand	4	6	1	2	2

Bij WoonGenoot hebben er geen ontruimingën plaatsgevonden in 2021.

3.2 Beschikbaarheid van woningen

Ook dit jaar hebben we weer, zoals in de Woenderskamp, nieuw vastgoed toegevoegd aan onze woningvoorraad, waardoor de sociale woningvoorraad op peil blijft. Hiermee zorgen we ervoor dat het aantal en de kwaliteit op peil blijft. We verkopen immers ook DAEB-woningen en stappen in op de middeldure huur. Daarmee willen we een bijdrage leveren aan de doorstroming op de sociale huurmarkt en hiermee de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep vergroten. Kleinschalig zijn we gestart met een pilot woning delen. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden van een meer flexibel en tijdelijk aanbod. In 2022 vindt verdere uitrol van dit woonconcept plaats.

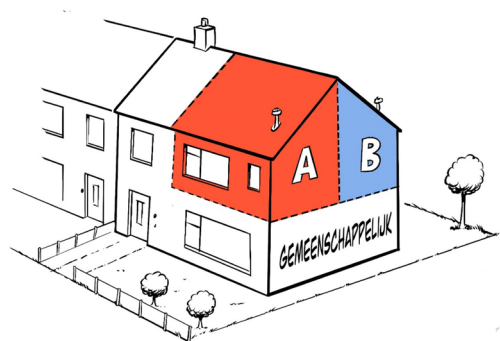
Woningdelen

Afgelopen jaar zijn we gestart met het woonconcept Woningdelen. In 2021 hebben we in samenwerking met onze RGS-partner Talen drie grotere eengezinswoningen opgesplitst in twee woonruimten. Met ieder een eigen slaapkamer en badkamer en een gedeelde woonkamer, keuken en tuin op de begane grond. Eén woning in Wijchen en twee in Nijmegen. Met behulp van het concept beogen we de grotere woningen in ons bezit flexibeler in te kunnen zetten voor onze doelgroep, voor het merendeel bestaande uit éénpersoonshuishoudens. Met een relatief eenvoudige ingreep realiseren we bij deze woningen een verdubbeling van vrijkomend passende woonruimte voor onze doelgroep.

Broer en zus Mohamud ontvingen als eerste de sleutels van hun gedeelde woning in de Aldenhof. Zij gaan samenwonen in één van de drie gesplitste woningen.



WONINGDELEN



Bij woningdelen wordt de bovenste verdieping gesplitst naar twee woonruimten. De begane grond delen de bewoners.

Met de direct omwonenden van de eerste woningen is gesproken over eventuele bij hen aanwezige zorgen betreffende het woonconcept en de wijze waarop wij hen kunnen betrekken in de verdere ontwikkeling hiervan. Eén van de uitkomsten van de georganiseerde informatieavonden is dat wij actief de kennismaking tussen de nieuwe bewoners en de direct omwonenden faciliteren. Aankomend jaar schalen we het aantal te delen woningen in beide gemeenten verder op, waarbij we hetgeen we afgelopen jaar hebben geleerd direct toepassen.

Nimbus

In het tweede kwartaal van 2021 liepen de laatste tijdelijke huurcontracten uit 2016 in de Nimbus af. De doelstellingen en resultaten zijn door de projectgroep geëvalueerd. De evaluatie van het project laat zien dat de inzet van tijdelijke huurovereenkomsten een positieve bijdrage levert aan de beschikbaarheid en doorstroming van betaalbare woonruimte. Alle vrijgekomen woningen zijn opnieuw verhuurd aan de doelgroep met tijdelijke contracten voor 5 jaar (met uitzondering van de 25 ruime appartementen die overgeheveld zijn naar de middeldure huur). De interne evaluatie laat zien dat het sociaal beheer bij een complex woningen met tijdelijke huurovereenkomsten vraagt om meer inzet dan normaal.

Verhuringen

In 2021 zijn er in totaal 1.299 verhuringen geweest (1.223 Talis en 76 WoonGenoot). Dit is inclusief 155 nieuwe woningen in Woenderskamp en de oplevering van de nieuwbouwwoningen in Jerusalem.

Verhuur ¹	2017	2018	2019	2020	2021
Opzeggingen (excl. voor verkoop gelabelde woningen)	963	969	980	941	962
Verhuringen	1.079	973	1.064	932	1.299

¹⁾ Weergegeven aantallen 2021 zijn Talis en WoonGenoot, in 2020 en eerder enkel Talis

Passend toewijzen

Sinds 2016 is passend toewijzen van kracht oftewel wordt er gewerkt met een passendheidsnorm bij toewijzingen. Deze norm zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die passend is bij hun inkomensituatie. Ongeveer 80% van onze vrijkomende daeb-huurwoningen wordt toegewezen aan huurders met een inkomen, waarbij zij recht hebben op huurtoeslag (de zogenaamde primaire doelgroep). 20% van de vrijkomende huurwoningen gaat naar huurders zonder recht op huurtoeslag (de secundaire doelgroep). Van deze 80% heeft 99% in 2021 een huurwoning toegewezen gekregen met een huurprijs die past bij hun inkomen. Dit heet de passendheidsnorm. De overheid

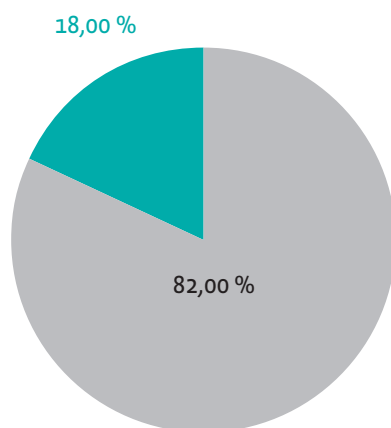
heeft bepaald dat deze norm op minimaal 95% moet liggen. Hier voldoen we dus ruim aan. De passendheidsnorm heeft eerder geleid tot een discussie over mogelijke segregatie-effecten waardoor 'arme' en 'rijke' wijken kunnen ontstaan. Op zich is dit onterecht, omdat dit veel meer heeft te maken met de differentiatie van woningen in een wijk en met de manier van woningtoewijzing en niet zozeer met de passendheidsnorm. Desondanks zien wij ook dat onze wijken onder druk komen te staan door enerzijds een eenzijdige instroom van woningzoekenden en anderzijds een uitstroom van kansrijken. Door zichtbaar en aanwezig te zijn in de wijk en door verbindingen te leggen met wijkpartners proberen wij onze wijken vitaal en veerkrachtig te houden. Bij complexen waar leefbaarheidsproblemen spelen, zetten wij passende maatregelen in. Dit kan op het gebied van woningtoewijzing zijn, maar ook op het gebied van opschalen van de inzet van sociaal beheer.

Woonruimteverdeling

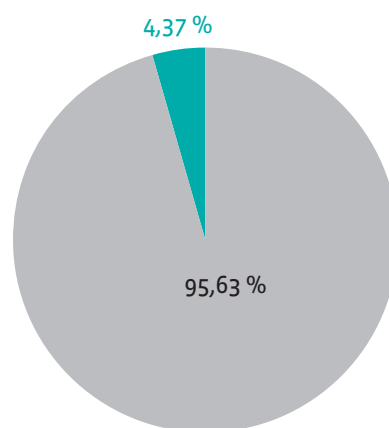
Niet alle woningen worden op dezelfde manier verhuurd. Naast de toewijzing op basis van meettijd verhuren we ook woningen via loting, op basis van urgentie en via bemiddeling aan vergunninghouders. Daarnaast is er 20% ruimte voor maatwerk opgenomen in de huisvestingsverordening. Hieronder vallen overige 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 2021 hebben we 15% maatwerk ingezet, onderverdeeld in:

- / bemiddeling van woningzoekenden die via de WBB worden gehuisvest;
- / huisvesting via het project Weer Thuis van de Regionale Instelling voor Beschermend en Begeleid Wonen;
- / overig maatwerk zoals onder andere geclusterde toewijzing aan cliënten van de zorginstelling Pluryn en Pactum, bemiddeling als gevolg van leefbaarheidsissues;
- / labeling op pilot leeftijd 60+ seniorenlabel en leeftijdslabel pilot Huissteden;
- / leeftijdslabel nieuwbouw voor starters.

Status in Nijmegen op 30 november 2021



Status in Wijchen op 30 november 2021



In voorgaande jaren hebben we de ruimte voor maatwerk (20%) nooit volledig benut. In 2020 hebben we al meer gebruik gemaakt van de ruimte (11%) en deze stijging heeft zich in 2021, zoals verwacht, doorgezet. We benutten deze ruimte steeds meer vanwege onder andere de vraag naar woonruimte voor specifieke doelgroepen en/of vanwege leefbaarheidsissues.

Zo zijn we halverwege 2020 weer gestart met labelen voor specifieke doelgroepen (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 onder andere het toewijzingsbeleid (leeftijdslabel) de instroom van nieuwe huurders te beïnvloeden en daarmee de leefbaarheid in het complex en de buurt te verbeteren. Ook hebben we woningen geclusterd toegewezen op verzoek van zorgpartijen (Plurijn/Pactum) en bij de nieuwbouw in Woenderskamp een aantal woningen specifiek voor starters gelabeld. Dit om de slaagkans van deze groep te vergroten. In de prestatieafspraken met de gemeenten is ruimte voor overschrijding van het maatwerk opgenomen. Hier hebben we in 2021 geen gebruik van hoeven maken.

Tabel loting, urgenties, vergunninghouders, maatwerk, meettijd				
Jaar ¹	Loting	Urgenties	Vergunninghouders	Maatwerk
2021	13%	11%	6%	15%
2020	18%	11%	4%	11%
2019	15%	6%	4%	8%
2018	17%	8%	5%	8%

¹⁾ Weergegeven percentages 2021 zijn Talis en Woongenoot, in 2020 en eerder enkel Talis 2021 zijn cijfers t/m 16-12 uit Enserve

Net zoals vorig jaar is het percentage urgenties hoog, doch stabiel in vergelijking met voorgaand jaar. Dit strookt met de hoeveelheid aanvragen om een urgentie in relatie tot daadwerkelijk toekenning van urgenties.

Middeldure huur

In de midterm van ons SVB van 2020 hebben wij ons voorgenomen om op beperkte schaal te investeren in middeldure huur. We willen naast de overheveling van 25 woningen in Nimbus vorig jaar, de komende jaren binnen ons bestaande bezit nog 75 middeldure huurwoningen realiseren in Nijmegen en 50 in Wijchen. Het afgelopen jaar is beleidsmatig verder uitgewerkt onder welke voorwaarden en tegen welke huurprijs we vanaf januari 2022 woningen overhevelen naar het niet-DAEB om te verhuren aan de middeninkomens. Als gevolg van de fusie met WoonGenoot wordt ons bezit al met circa 70 woningen in de middeldure huur in Nijmegen uitgebreid. We gaan het komende jaar beoordelen of dit gevolgen heeft voor de overheveling van ons bestaande Talis bezit naar de middeldure huur.

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 onderhoudsprojecten, waarbij we veel woningen inzetten als wissel- en modelwoningen. In de afgelopen drie jaar is er een dalende trend ingezet van € 1,9 miljoen in 2018 naar het huidige niveau van € 1,8 miljoen in 2021. Het aandeel huurderving vanwege renovatieprojecten (26%) en mutatieonderhoud (27%) is het grootst, gevolgd door weigering/weinig vraag 19%, leegstand als gevolg van verkoop (12%) en door diverse oorzaken 16%, dit is inclusief WoonGenoot. Een nadere analyse op weigering/weinig vraag laat zien dat als gevolg van weigeringen en vanwege beper-

king van groepsbezoeken (corona) de doorlooptijd van het aanbiedingsproces wordt verlengd en daarmee de huurderving toeneemt in deze categorie. Weinig vraag betreft bijvoorbeeld leegstaande garages (o.a. Van Schaeck Mathonsingel) en parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er dure appartementen vrijgekomen die vaker moeten worden aangeboden en waar minder vraag naar is als gevolg van de hoogte van de huurprijs (o.a. woningen in de Veste Brakkenstein).

Bij WoonGenoot zien de cijfers met betrekking tot huurderving als gevolg van leegstand er als volgt uit: De huurderving over 2021 bedraagt € 48.427. Deze is als volgt opgebouwd; € 31.855 als gevolg van mutatieonderhoud en € 16.542 derving door leegstand als gevolg van oninbaarheid.

3.3 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. Om te voorkomen dat we ons bezit verder versnipperen is het aantal woningen dat we verkopen lager dan voorgaande jaren.

Met de verkoop van onze niet-DAEB-woningen in het complex aan de Van Schaeck Mathonsingel zijn we nog niet gestart, met als gevolg dat er in 2021 geen niet-DAEB-woningen verkocht zijn. Het verkoopproces ondervindt vertraging vanwege herontwikkeling rondom dit complex en verdere afstemming met partijen. Vanaf december 2021 hebben we voor de leegstaande woningen ingezet op leegstandsbeheer door Interveste. Inmiddels zijn alle leegstaande woningen door Interveste tijdelijk verhuurd.



Met verschillende partijen onderzoeken we de mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied rondom ons complex aan de Van Schaeck Mathonsingel.

Doordat we enerzijds willen instappen op middeldure huur zijn er geen niet-DAEB-woningen verkocht in 2021 en anderzijds niet elke vrijkomende woning in een verkoopcomplex wordt verkocht (om versnippering tegen te gaan), is de verkoop van woningen in 2021 lager dan begroot. We komen uit op 45 DAEB-woningen (begroot 75).

Uiteindelijk zijn er 49 voor verkoop gelabelde DAEB-woningen vrijgekomen, die we niet hebben verkocht maar opnieuw verhuurd. Om de doorstroom van onze huurwoningen te bevorderen, bieden wij onze huurders voorrang bij het kopen van een koopwoning van ons. In 2021 hebben 28 huurders via deze weg een woning gekocht. Een mooi resultaat ten behoeve van de doorstroming in het DAEB bezit.

WoonGenoot heeft geen woningen verkocht.

Tabel verkopen 2021			
	Wijchen	Nijmegen	Totaal
Sociale huurwoningen regulier verkocht (DAEB) incl. 1 verkoop met Koopgarant	14	31	45
Vrije sector huurwoningen regulier verkocht (niet DAEB)	0	0	0
Totaal verkocht	14	31	45
Totaal begroot	19	56	75



Naast appartementen realiseerden we ook 31 eengezinswoningen in de wijk Woenderskamp. Deze sociale huurwoningen maken onderdeel uit van een buurt met koopwoningen en vrije sector huurwoningen.

4 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.

4.1 Voldoen aan woonbehoeften van huurders

Wij proberen zo veel mogelijk te voldoen aan de woonbehoefte van onze huurders en horen ook graag hun mening. We hebben ondanks alle beperkende maatregelen enkele grootschalige bijeenkomsten kunnen organiseren om de oplevering van een nieuwbouwcomplex of onderhoudsproject feestelijk af te sluiten. Voor andere projecten, zoals bijvoorbeeld het pilotproject woningdelen, zijn we met kleine groepen buurtbewoners het gesprek aangegaan. Op deze manieren blijven we telkens creatieve en andere manieren zoeken om onze huurders te betrekken bij onze werkzaamheden in de wijk. We zijn tevreden met hoe we dat gedaan hebben, maar realiseren ons ook dat we hierin creatief moeten blijven en dat we hiervoor aandacht moeten blijven behouden.

Elk jaar renoveren we een deel van onze douches, keukens en toiletten. Een groot deel doen we, sinds een aantal jaren, vraaggestuurd. Dit jaar hebben we 511 (575 in 2020) douche renovaties, 525 (557 in 2020) keukenrenovaties en 378 (374 in 2020) toiletrenovaties verricht. Dit jaar hebben we grootschaliger gewerkt met het product Keratop. Dit zijn keramische vloer- en wandpanelen die erg in trek zijn bij huurders. De redenen daarvoor zijn vooral dat het minder overlast veroorzaakt (voor bewoner, maar ook voor de burens), het een moderne uitstraling heeft en dat het gemakkelijker schoon is te maken omdat er minder voegen zijn.



Keratop, de keramische vloer- en wandpanelen, worden over de bestaande tegels geplaatst. Hierdoor hoeven de bestaande tegels er niet worden uitgesloopt

4.2 Duurzaam bijdragen met vastgoed

De ontwikkeling van onze energielabels

De corporatiesector heeft de afspraak gemaakt om voor 2021 gemiddeld energielabel B (Energie index <1,4 op basis van NEN7120) te halen. Dat hebben wij in 2019 al bereikt. In 2021 is de NTA8800 als rekenmethode voor nieuwe energielabels geïntroduceerd. Dit heeft een negatieve invloed gehad op de ontwikkeling van onze labels maar door de oplevering van renovaties, nieuwbouw en overig onderhoud hebben wij ons woningbestand ook in 2021 op basis van de nieuwe systematiek op een gemiddeld energielabel B behouden (<190 kWh/m²/j).

Bij onderhoud hebben we de afgelopen jaren consequent naar minimaal energielabel C gestreefd, en bij renovaties hebben we de lat vaak hoger gelegd naar een B, A of nog hoger label. Doordat al deze werkzaamheden zonder huurverhogingen voor de zittende huurder zijn uitgevoerd, draagt dit bij aan de betaalbaarheid van onze woningen. Met de plannen die we reeds hebben, zal in de komende jaren het gemiddelde energielabel nog verder verbeteren. Dit vormt een solide basis voor 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.

De verdeling van energielabels eind 2021 in vergelijking met 2020

	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
2020 Talis	0%	1%	5%	41%	20%	22%	7%	3%	1%	0%
2020 WoonGenoot	0%	0%	1%	46%	16%	24%	12%	1%	0%	0%
Gemiddeld 2020	0%	1%	3%	42%	18%	23%	9%	3%	1%	0%
2021 Talis	0%	0%	1%	42%	24%	20%	7%	3%	1%	1%
2021 WoonGenoot	0%	0%	1%	47%	16%	26%	9%	1%	0%	0%
Gemiddeld 2021	0%	0%	1%	43%	23%	21%	7%	3%	1%	1%

De tabel laat zien dat het aantal woningen met een energielabel A (incl A+,A++ en A+++) is afgenomen. Ook het aantal woningen met een label C is minder geworden. Bij label B is de grootste toename te zien. De reden hiervoor is dat we afgelopen jaar woningen hebben verbeterd, maar dat ook de nieuwe rekenmethode (NTA8800) soms een kleine negatieve invloed heeft gehad op de labels, vooral bij de A labels. Ondanks de rekenkundige verschuivingen geeft de nieuwe rekenmethode wel een beter beeld van de werkelijke energetische toestand van onze woningen. We zijn begonnen met het opstellen van een plan van aanpak om de resterende woningen met labels D tot en met G energetisch te verbeteren.

Energietransitie en wijkaanpak

In de Proeftuin Aardgasvrij Zwanenveld hebben we het doel om de haalbaarheid van de aanleg van een warmtenet naar Zwanenveld en Lankforst Noord te onderzoeken. De gemeente Nijmegen heeft voor het zomerreces besloten nu geen aanbesteding voor het warmtenet Zwanenveld/ Dukenburg te gaan doen. Net als de andere Nijmeegse woningcorporaties kunnen wij ons in dat besluit vinden. De corporaties hebben ook geadviseerd om de aanbesteding niet te starten, omdat de aansluitkosten naar verwachting erg hoog zullen zijn. Hiermee staat de betaalbaarheid van de warmtetransitie in Dukenburg onder druk.



Bij het Ecodorp Zuiderveld is een grote gemeenschappelijke tuin die de bewoners met elkaar, op een ecologische manier aanleggen en onderhouden.

Een ander belangrijk argument voor dit besluit is dat de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) en Interprovinciaal Overleg (IPO) hebben aangegeven dat ze het concept van de nieuwe Warmtewet (de Wet Collectieve Warmtevoorzieningen (WCW)) niet steunen. De wetgeving en financiering op landelijk niveau zijn nog niet voldoende op orde. Een eerste scenarioverkenning is door de corporaties gedaan en deze biedt een basis om ons te beraden en onze opties te onderzoeken. Verder is de gemeente Wijchen het traject gestart om een warmtevisie te ontwikkelen. Wij hebben hiervoor inbreng gegeven en blijven betrokken bij het vervolg.

Voor het complex in de Buffelstraat hebben we scenario's verkend om dit aardgasvrij te maken en hebben we in Jerusalem 84 woningen, van de bouw van de 220 nieuwe, aardgasvrij opgeleverd. De metingen in de demonstratiewoningen toonden aan dat de woningen goed en energiezuinig verwarmd worden, ook tijdens de koude, winterse dagen. Naast de uitleg in een video, brochure en toelichting bij oplevering, nemen we in het nazorggesprek ongeveer 3 maanden na oplevering de nieuwe installaties en gebruik nog een keer door met de bewoners.

Circulariteit

Op het gebied van circulariteit hebben we nieuwe ervaringen opgedaan, zoals in 'Ecodorp Zuiderveld', een nieuwe leefgemeenschap in Nijmegen Noord. We hebben intensief met de bewoners van de 46 woningen samengewerkt. Ecologisch bouwen was het uitgangspunt en verschillende circulaire materialen zijn toegepast. Zo hebben we in het dak textiel hergebruikt als isolatiemateriaal en zijn restpartijen bakstenen gebruikt, die anders vergruisd worden. Met de realisatie van dit project kan de ontwikkelaar en wij de standaarden rondom duurzaamheid, ecologisch en circulair bouwen verder ontwikkelen.

Bij nieuwbouwcomplex Aaron is er bij de aanbesteding expliciet gevraagd naar wat de bouwende partij kan doen op het gebied van circulariteit. Daardoor heeft dit gebouw nu een materialenpaspoort, zodat we precies weten welke grondstoffen en materialen het bevat. Hiermee kunnen we beter het hergebruik van de materialen bepalen, als we het ooit gaan renoveren of slopen.

In Hof van Holland willen we een hoogbouwcomplex realiseren, dat zo circulair mogelijk is. We hebben daarvoor vorig jaar een prijsvraag uitgeschreven, waarbij het voorstel voor een constructie van hout en kalkhennep heeft gewonnen. Dit jaar zijn we gestart met het onderzoeken naar het financieel haalbaar maken van dit idee, wat nog een uitdaging is.

Klimaatadaptatie

Groene tuinen helpen bij het tegengaan van hitte en wateroverlast en dragen bij aan een rijkere biodiversiteit. Ook ziet het er fraai uit. Dat zijn de redenen waarom we bij het nieuwbouw appartementencomplex in Woenderskamp een tuin in de binnenplaats hebben aangelegd. Ook de nieuwe huurders van de eengezinswoningen wilden we enthousiast maken om hun nieuwe tuinen groen (en niet versteend) aan te leggen. Dat deden we samen met Operatie Steenbreek. Een campagne met onder andere gratis tuinadviezen, gratis plantjes en een gezamenlijk Doe-dag heeft niet alleen voor groenere tuinen gezorgd, maar ook voor ontmoetingen tussen burens.

Tuinontwerpers van Operatie Steenbreek gaven de bewoners van de eengezinswoningen in Woenderskamp tuinadvies. Zo konden zij tijdens de doe-dag zelf aan de slag in hun achtertuin.



Ook bij de nieuwbouwprojecten Aaron en Zuiderveld zijn klimaat adaptieve maatregelen toegepast. Aaron heeft een groen dak, driedubbelglas dat in de zomer de warmte buitenhoudt (en in de winter binnen) en wordt lokaal gebruik gemaakt van het regenwater. Zuiderveld heeft een grote, gemeenschappelijke tuin, die de bewoners samen onderhouden. Regenwater wordt opgevangen in een regenopslagtank en wordt hergebruikt voor de centrale wasruimte, buitenkranen en eventuele tuinbesproeiing.

Hittestress

We hebben ons aangesloten bij een landelijk kennisnetwerk om meer kennis en inzicht te krijgen in hittestress en hoe hiermee om te gaan. Zo hebben we deelgenomen aan een landelijk onderzoek naar hittestress in sociale huurwoningen. Dit onderzoek werd uitgevoerd door de Hogeschool van Amsterdam en Tauw, met ondersteuning van gemeenten, corporaties, GGD, Klimaatverbond en Groene Huisvesters. Dit jaar hebben we een vragenlijst onder onze huurders uitgezet, waarin ze over hun beleving van hitte in hun woningen zijn bevraagd. Als voorbereiding op een volgende hittegolf hebben wij (samen met Portaal) een folder gemaakt waarin we huurders tips geven hoe zij hun hoofd en woning koel kunnen houden.

Bewustwording huurders

Op diverse manieren stimuleren we huurders om energie te besparen. Dat doen we samen met Accio, andere corporaties en de gemeenten. De energiebesparingscampagne 'Stap In' is dit jaar uitgevoerd. Deze campagne hebben we samen met gemeente Nijmegen en Portaal in Hatert en Hees uitgevoerd en werd gefinancierd door de Postcodeloterij en het European Climate Fund.

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. Ook in Nijmegen zijn de energiecoaches niet actief geweest in 2021. Wel hebben huurders in beiden gemeenten een tegoedbon gekregen, waarmee ze energiebesparende middelen kunnen aanschaffen. Onze consultants dienstverlening blijven daarnaast nieuwe huurders informeren over energiebesparing in hun woning.

Deze acties zijn en blijven nodig: afgelopen tijd is aangekondigd dat de gasprijzen komend jaar naar verwachting flink gaan stijgen. Hoewel de rijksoverheid een compensatieregeling voor komend jaar heeft opgezet, houden wij er rekening mee dat een deel van onze huurders in de betalingsproblemen gaan komen. We blijven inzetten op vroegsignalering en het bieden van maatwerk. Ook houden we de ontwikkelingen rondom de gasprijzen, de maatregelen en energiearmoede nauw in de gaten en blijven we nadenken over onze rol en verantwoordelijkheid hierin.

4.3 Veilig en gezond wonen

Brandveiligheid

In 2021 hebben we ongeveer 20 complexen geïnspecteerd op brandveiligheid. Dit waren de laatste complexen die nog geïnspecteerd moesten worden. We hebben de gebouwen geïnspecteerd op vluchtwegen, brandcompartimentering, materialisatie, inrichting en gebruik. Eventuele gebreken worden



In 2021 zijn we gestart met het plaatsen van rookmelders in al onze woningen die er nog geen hadden.

vervolgens op een natuurlijk onderhoudsmoment hersteld. Er waren geen complexen die direct om actie vroegen.

We hebben samen met de gemeente Nijmegen, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) bekeken of we brandveiligheid op een alternatieve wijze vorm kunnen geven. We noemen dit de proeftuin brandveiligheid. We zijn deze proeftuin gestart, omdat we vinden dat we gebaat zijn met een doelgerichte benadering die leidt tot een 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. In 2021 zijn er 2 pilotprojecten voorbereid voor de Joulestraat en voor het complex Oud Grootstal. We verwachten de uitvoering in 2022.

Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht om in alle bestaande woningen rookmelders te plaatsen. De woningeigenaar is hiervoor verantwoordelijk. Waar we voorheen adviseerden om rookmelders in huis te hebben, gaan we er nu voor zorgen dat er op elke verdieping een rookmelder is. In 2021 hebben we ongeveer 7.900 woningen voorzien van een of meer rookmelders. De overige 2.000 woningen die nog geen rookmelder hebben, krijgen voor 1 juli 2022 een rookmelder. Bij WoonGenoot zijn we in december gestart met het aanbrengen van rookmelders in 614 woningen. Deze zijn naar verwachting geplaatst in maart 2022.

Loden waterleidingen

In de media was er in 2020 veel aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van loden drinkwaterleidingen en hebben we besloten de 1.199 woningen waar mogelijk nog loden leidingen zouden kunnen zijn te onderzoeken. In 2021 hebben we de laatste 236 woningen van Talis onderzocht. WoonGenoot is al eerder onderzocht. Er zijn geen loden drinkwaterleidingen aangetroffen.

Asbest

Wij voeren al enige tijd de slogan 'Normaal doen over asbest'. Dit betekent dat wij risico-gestuurd omgaan met het asbestbeleid en kritisch blijven in de wijze waarop asbest gesaneerd wordt. 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. Een voorbeeld hiervan zijn mini-containments. 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.

Door het gebruik van 'mini-containment' bij het saneren van asbest is er minder overlast voor de bewoner. Daarnaast gaat het saneren sneller, het gebeurt zonder witte pakken en maskers en het is goedkoper.



4.4 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. We realiseren dit door veel operationele vastgoedtaken uit te besteden aan RGS-partners en intern de focus te leggen op portefeuille- en complexmanagement. Zo hebben we steeds meer complexen in scenario staan en verwachten we de toekomstige kosten beter te kunnen voorspellen.

Aedes Benchmark

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark 'Onderhoud & Verbetering' bestaat uit drie indicatoren: instandhoudingskosten, technische woningkwaliteit en ervaren woningkwaliteit. In de benchmark 2021 scoren we evenals het voorgaande jaar en evenals WoonGenoot op het totale prestatieveld de letter B. Opvallend is de score op de instandhoudingskosten. Deze index geeft aan dat we 41% 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 respectievelijk rond en onder het sectorgemiddelde. De hoge instandhoudingskosten betalen zich uit in een betere technische woningkwaliteit en lagere energie-index dan de gemiddelde corporatie met een vergelijkbaar bezit. Dit vertaalt zich nog niet uit naar een hogere score op ervaren woonkwaliteit. WoonGenoot scoort op de indicatoren instandhoudingskosten en technische woningkwaliteit de letter B. Op de ervaren woningkwaliteit scoren zij de letter A.

Het prestatieveld voor de Aedes Benchmark 'Duurzaamheid' bestaat dit jaar voor het eerst uit drie indicatoren: energetische prestatie, CO₂-uitstoot en isolatieprestatie. Evenals het vorige jaar scoren we in de benchmark 2021 op het totale prestatieveld de letter A. Doordat er met de score op isolatieprestatie een indicator bij is gekomen en er in de berekening van de twee andere indicatoren aanpassingen hebben plaatsgevonden, zijn de scores niet te vergelijken met eerdere jaren. De vergelijking met de sector kan natuurlijk nog wel plaatsvinden. Onze A-score op iedere indicator toont aan dat we op het gebied van duurzaamheid bij de top van de sector horen. Ook WoonGenoot scoort goed op het prestatieveld Duurzaamheid.

	Benchmark 2019		Benchmark 2020		Benchmark 2021	
	Talis	WoonGenoot	Talis	WoonGenoot	Talis	WoonGenoot
Prestatieveld onderhoud en Verbetering	B	A	B	A	B	B
Instandhoudingskosten index	C	B	C	B	C	B
Technische woningkwaliteitsindex	A	A	A	A	A	B
Ervaren woningkwaliteitsindex	B	A	B	A	B	A
Prestatieveld Duurzaamheid	A	A	A	A	A	A
Energetische prestatie	A	A	A	A	A	B
CO ₂ -uitstoot gasverbruik per m ²	B	A	A	A	A	A
Isolatieprestatie					A	A

Aedes Benchmarkcijfers

4.5 Dagelijks- en mutatieonderhoud

We zien een toenemend tekort aan betrouwbaar en goed personeel bij onze RGS-partners en overige onderhoudsbedrijven. We zien dat door de langdurige samenwerking die we hebben opgebouwd, onze partners ons proactief meenemen rondom hun personele uitdagingen. Vooral nog heeft dit nog niet geleid tot onoverkomelijke problemen. Hetzelfde beeld hebben we ook bij de uitdagingen om gedurende corona ons werk te blijven verrichten in onze woningen en bij onze huurders. Ook daar hebben we continu afgestemd en binnen alle beperkende maatregelen onze werkzaamheden door kunnen laten gaan. Ondanks alle beperkingen van corona hebben we nog 10.193 reparatieverzoeken (7.881 vanuit Talis en 2.312 vanuit WoonGenoot) en 1.414 DKT renovaties (1.318 vanuit Talis en 76 vanuit WoonGenoot) kunnen uitvoeren. De toename is vooral toe te wijzen aan het bezit van WoonGenoot waar verhoudingsgewijs veel meer reparatieverzoeken uitgevoerd zijn. Uit een eerste analyse lijkt het er op dat huurders vanwege de aangekondigde fusie meer zijn gaan melden.

Het afgelopen jaar zijn we bij één RGS-partner gestart om ook de inspecties te laten verrichten of de aanvraag van een huurder voor een nieuwe keuken of douche voldoet aan de criteria die wij stellen. We doen dit niet meer zelf. De ervaringen en feedback vanuit onze huurders en RGS-partners zijn dusdanig positief dat we dit ook met onze andere partners gaan doen. Wel blijven we de kwaliteit en de algehele dienstverlening volgen. We constateren dat we hierdoor sneller onze huurders van dienst kunnen zijn bij hun aanvraag voor een nieuwe keuken of douche.

Vastgoed ¹	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Uitgaven (x €1.000)		
Dagelijks en mutatieonderhoud	15.326	15.389

Aantal		
Aantal reparatieverzoeken	10.193	9.933
Aantal DKT renovaties	1.414	1.579

¹) Weergegeven aantallen en cijfers zijn van Talis en WoonGenoot

4.6 (Groot) onderhoud

In 2021 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 schaalgrootte betekent overigens niet dat de projecten minder gecompliceerd zijn. Onderdeel van de werkzaamheden is vaak verduurzaming, verbetering van de veiligheid (asbest en brand), verbetering van de toegankelijkheid en verbetering van de esthetische uitstraling.

Hieronder staat een toelichting op een aantal projecten. Naast de hieronder genoemde projecten zijn we in tal van complexen werkzaam geweest en hebben we (groot) onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd bij circa 3.900 verhuureenheden.

Vastgoed ¹	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Uitgaven (x €1.000)		
Planmatig onderhoud	16.567	16.080
Ingrijpende verbouwing	21.078	23.916

¹⁾ Weergegeven cijfers zijn van Talis en WoonGenoot

Projecten die in 2021 zijn afgerond

Marialaan/Bosduifstraat

In 2020 is het scenario, in aangepaste vorm door corona, met de bewoners besproken en hebben we 70% akkoord opgehaald voor het plan. De uitvoering is in oktober 2020 gestart en is eind 2021 zo goed als gereed op de hekken van balkons na. We hebben door het aanbrengen van isolatie en het opwekken van energie via zonnepanelen het energielabel van de woningen verbeterd van gemiddeld energielabel D naar energielabel A. Daarnaast is asbest gesaneerd. Daarmee verbeteren we het wooncomfort, de veiligheid en de betaalbaarheid voor de bewoners. Helaas kunnen we een deel van de zonnepanelen nog niet aansluiten, omdat Liander problemen met leveringen heeft en het tussenstation nog steeds niet gerealiseerd heeft.

Slotemaker Bruineweg

In maart 2021 is de uitvoering gestart en het project is in het najaar afgerond. Door het treffen van diverse energetische maatregelen hebben we het energielabel verbeterd van gemiddeld D naar energielabel B.

Het project is ingeschreven voor de Architectuurprijs Nijmegen, omdat we hier met het onderhoud ook de uitstraling enorm hebben verbeterd. Van alle inzendingen worden er tien projecten genomineerd. In juni 2022 wordt de winnaar bekend gemaakt.

Valendries

In Wijchen voeren we sinds 2019 achtereenvolgens onderhoud uit in Valendries aan verschillende complexen, het zogenaamde treintje Wijchen. Ook in 2021 hebben we twee van onze complexen aangepakt. Voor één van de complexen hebben we de Monumentenprijs van de gemeente Wijchen ontvangen, omdat we onder andere een nieuw geïsoleerd dak met nieuwe dakkapel naar oorspronkelijk ontwerp hebben geplaatst. De voorbereidingen voor de aanpak van de laatste complexen in 'het treintje' zijn gestart.

Homberg

Het onderhoud aan deze 84 woningen is gereed, deze hebben nu label A+. We hebben het dak vervangen met een isolatiepakket. De spouw en de vloer zijn aanvullend geïsoleerd en is nog HR++ glas toegevoegd in plaats van houten panelen. De woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Ook is er gepland schilderwerk verricht.

Maisonnettes Aldenhof

In 2020 is WoonGenoot gestart met het verduurzamen van de maisonnettes in de Aldenhof. Naast het vervangen van het dak, het verbeteren en verfraaien van de entrees en de galerijvloeren, is er in iedere woning naast de nieuwe cv-ketel een luchtventilatiewarmtepomp en zonnepanelen aangebracht. De werkzaamheden zijn eind 2021 afgerond. De woningen stijgen van een gemiddelde energielabel C naar energielabel A+.



Bij de Maisonnettes in Aldenhof zijn esthetisch verbeteringen uitgevoerd en zijn de kopgevel ankers vernieuwd en geïsoleerd.



Projecten die in 2021 in uitvoering zijn

Meijhorst eengezinswoningen

In juni hebben we goedkeuring gekregen om te starten met de uitvoering. Een complex met versnipperd bezit, waar de uitdaging ligt bij de dakaansluiting met de woningen van particuliere eigenaren. Het versnipperd bezit heeft ook mede de keuze bepaald om van binnenuit de daken te isoleren. Dit heeft tot extra overlast voor de bewoners geleid, maar ook tot mooie gezamenlijke opruimdagen. Half oktober zijn wij gestart met de uitvoering. Omdat de uitvoering van dit project gepland stond vanaf mei en we later startten is een deel van de werkzaamheden verschoven naar 2022. De verwachte oplevering is juli 2022.

Aldenhof

Het onderhoud van dit complex is eerder dit jaar gestart. Het complex en onderhoudswerkzaamheden komen overeen met complex 201 Meijhorst eengezinswoningen. Er is sprake van een vertraging van enkele weken door slechte weersomstandigheden. Begin 2022 ronden we de onderhoudswerkzaamheden af.

Benedenstad

In verband met flora en fauna worden de werkzaamheden in twee fases uitgevoerd. Na de zomer zijn we gestart met fase 1. Deze fase wordt in april 2022 afgerond, waarna na de zomer van 2022 fase 2 wordt gestart. Het project is gereed in 2023. De werkzaamheden bestaan uit installatiewerkzaamheden, dakrenovatie en schilderwerk met kleurwijziging. Samen met de bewoners en de gemeente kijken we ook naar de binnenpleintjes om de overlast te beperken en de pleinen veiliger te maken. Eind dit jaar was hier een bijeenkomst voor gepland, maar door de corona beperkende maatregelen is deze verschoven naar 2022.

Malderburchstraat

Het onderhoud van dit project is gestart in juni 2021. De planning was dat het project dit jaar zou worden opgeleverd. Door ongunstige weersomstandigheden, waardoor het Keimwerk niet kon worden uitgevoerd, zijn er enkele weken vertraging opgelopen. Het project wordt begin 2022 opgeleverd. Na afronding van het project hebben naast het planmatig schilderwerk, het onderhoud aan de daken en hemelwaterafvoer, ook asbestsaneringen en maatregelen voor de brandveiligheid plaatsgevonden.

Oud Alverna

Dit project stond gepland in uitvoering eind 2020 maar hebben we moeten doorschuiven naar 2021. Het complex bestaat uit meerdere deelcomplexen met verschillende woningtypes. De werkzaamheden verschillen daardoor per deelcomplex. Onderhoud vindt plaats aan de gevels en daken. Deels dakrenovatie, na-isolatie en asbestsanering. Werkzaamheden zijn in verband met de flora en fauna in het 4e kwartaal gestart en worden begin 2022 afgerond.

Jadestraat

Een aantal jaren geleden hebben we dit complex energiezuiniger gemaakt. Dit jaar hebben we het complex frisser en veiliger gemaakt. Dit hebben we gedaan door de trappenhuizen op te knappen middels sauswerk, nieuwe vloerbedekking en extra verlichting en ventilatie. Het betonwerk is geschilderd. Daarnaast zijn de galerijhekken en de balkonhekken vernieuwd. Bovendien zijn er rookmelders aangebracht in de appartementen.

Gildekamp en Heeskesacker (Lindenholt)

WoonGenoot is eind 2021 gestart met het onderhouden en upgraden van de woningen in Gildekamp en Heeskesacker. Tot begin 2022 vinden er onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden plaats aan de eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen in De Gildekamp. Er worden nieuwe cv-ketels geplaatst en de groepenkasten worden vernieuwd. Waar nog enkel glas aanwezig is wordt deze vervangen naar dubbel glas, slechte voegen in de muren worden gerepareerd en gevelpanelen worden vervangen. Daarnaast worden er ventilatiewarmtepompen en zonnepanelen geplaatst. Gemiddeld maken de woningen hier een energiesprong van C naar A+.



*De wijk Jerusalem gezien vanuit de lucht.
Met vooraan en rechts de nieuwe woningen.*

4.7 Nieuwbouw

Nieuwbouwontwikkeling

We komen in Nederland 330.000 woningen tekort. Vooral in de regio Nijmegen is de druk op de woningmarkt groot. Wij zijn dan ook blij dat we doorbouwen in de Waalsprong en het Waalfront, want met nieuwbouw leveren we een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort. In 2021 hebben we de projecten Ecodorp Zuiderveld, Woenderskamp appartementen en Woenderskamp eengezinswoningen opgeleverd. Tevens is fase 1 en fase 2 van Jerusalem opgeleverd.

Uitgaven (x €1.000) ¹	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Nieuwbouw	55.645	38.244

¹) Weergegeven cijfers zijn van Talis en WoonGenoot

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. Het proefblok van twee woningen was 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. Inmiddels hebben we de eerste twee fases achter de rug en hebben we in fase 1, 44 woningen opgeleverd en hebben we eind 2021 de 40 woningen uit fase 2 opgeleverd. Tijdens de algemene beschouwingen haalde fractievoorzitter van D66, Rob Jetten, Jerusalem aan als een voorbeeld van waar het wel gelukt is om sociale huurwoningen van het aardgas af te halen. Dit ondersteunen wij, maar het is tegelijk een voorbeeld van hoe het financieel niet kan. We lichtten het project en de daarbij behorende dilemma's toe in een brief aan de fractievoorzitters van de Tweede Kamer en nodigden ze uit voor een toelichting en bezoek.

Woenderskamp: 124 appartementen en 31 eengezinswoningen

In de wijk Woenderskamp, onderdeel van de Waalsprong, hebben we in 2021 een bijdrage geleverd aan de ongedeelde stad en een gedifferentieerde wijk, door 155 sociale huurwoningen toe te voegen. We hebben hiermee starters, gezinnen, senioren en mensen met een lichamelijke beperking gelegenheid gegeven om in deze wijk te wonen. We deden dat via twee projecten, met twee verschillende bouwers (Nijhuis en Reinbouw). Nijhuis bouwde voor ons 124 appartementen, waarvan tien voor Mindset Wonen, de woongroep van mensen met een lichamelijke beperking, die samen de regie hebben over hun zorgverlening. Ieder van hen huurt een appartement van ons en gezamenlijk huren zij een lounge-ruimte en logeerkamer. De woongroep, die voornamelijk bestaat uit twintigers, past uitstekend in het complex, waar verder ook veel starters wonen. Reinbouw was de aannemer van 31 eengezinswoningen. Onderdeel van dit project zijn twee rolstoelgeschikte woningen, die we hebben verhuurd aan gezinnen die op de gemeentelijke wachtlijst stonden.



In oktober werd de oplevering van de 124 appartementen in Woenderskamp feestelijk gevierd.

Ecodorp Zuiderveld

In de meeste noordelijke wijk van de Waalsprong, realiseerden wij in 2021 ecodorp Zuiderveld. Die is de vierde woongroep, die we samen met de WBVG hebben gerealiseerd (na Iewan, Eikpunt en Villa Sterappel). Met de WBVG hebben we een samenwerkingsvorm gevonden die het mogelijk maakt om dit soort projecten haalbaar te maken (wij zijn ontwikkelaar en eigenaar; de WBVG is risicodragend beheerder). Het ecodorp Zuiderveld bestaat uit 19 eengezinswoningen, 27 appartementen en diverse gemeenschappelijke ruimten. De bouwer was Trebbe, die een standaard-woning heeft gebruikt om maatwerk voor de woongroep te maken.

Bekijk [hier](#) de video 'Wij zijn Talis'_waarin ecodorp Zuiderveld centraal staat voor wat we doen.

Toekomstige nieuwbouw

We hebben een behoorlijke nieuwbouwportefeuille. Naast de hierboven genoemde projecten die zijn opgeleverd, zijn er diverse projecten in aanbouw die vanaf 2022 worden opgeleverd. Vooral de projecten Aaron, Jerusalem, Laverna en de duurzame verplaatsbare woningen in de Winkelsteeg realiseren we op korte termijn.

Gerealiseerde nieuwbouw en goedgekeurde projecten								
Projecten met besluitvorming	Aantal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuiderveld	46			46				
Woenderskamp gestapeld	124			124				
Woenderskamp grondgebonden	31			31				
Hof van Holland centrum	51					51		
Aaron	91				91			
Havenkade	77					77		
Laverna	90				60	30		
Jerusalem	220		2	84	86	48		
Metterswane	50							50
Lindenstraat/Meidoornstraat	28					28		
Van Schaeck Mathonsingel	32						32	
Hof van Holland veld 1	72					72		
Woondroom Wijchen	13				13			
Huurlingsedam fase 3	50						50	
Huurlingsedam fase 4	40						40	
Planetenstraat	53						53	
Skaeve Huse Zuid	9				9			
Winkelsteeg – Verplaatsbare woningen	140				70	70		
Totaal	1.217	57	20	285	199	306	135	50

*In Jerusalem zijn in 2020 2 proefwoningen opgeleverd

Prospects en projecten in voorbereiding

Uiteraard werken we ook aan diverse prospects om onze woningvoorraad continu te blijven vernieuwen. Dankzij de inzet van onze collega's en ambtenaren en wethouders van de gemeenten zien we kansen om onze woningvoorraad verder uit te breiden. Naast de hierboven genoemde projecten die in aanbouw zijn of in 2022 in aanbouw gaan, werken we aan diverse projecten die vanaf 2023 tot een stijging in de nieuwbouw leiden. Die projecten liggen in de Waalsprong, in het Waalfront, in de rest van Nijmegen en in Wijchen.

Prospects en projecten in voorbereiding						
Verwacht aantal eenheden	Aantal	2022	2023	2024	2025	2026
Nog geen besluitvorming	907	0	6	272	181	448

Grondprijzen

De gemeente Wijchen heeft in 2021 haar grondprijnsbeleid herzien. De sociale grondprijs is hetzelfde gebleven: €13.626 exclusief BTW per kavel. In het grondprijnsbeleid van de gemeente Nijmegen zijn geen veranderingen.

4.8 Stijgende bouwkosten

De onrust en onzekerheid in de markt blijft voortduren. In het afgelopen jaar hebben we een bouwkostenstijging gezien van 4,9 %. Binnen het vastgoedonderhoud was er een prijsstijging van 2,9%¹. De werkvoorraad bij de bouwbedrijven is in dit jaar toegenomen naar ruim 12 maanden². Wij hebben weinig “last” gehad van de prijsontwikkelingen in 2021. In hoeverre dit verklaard kan worden vanuit de wijze van samenwerken wordt onderzocht. Een belangrijk deel van de geringe impact voor ons van de prijsstijgingen dit jaar heeft te maken met het na-ijl effect binnen het systeem van aanbesteden, selectie en verwerving van diensten en werken in nieuwbouw van vastgoed. Uiteraard was er wel enige impact, bij bijvoorbeeld het project NDW21, op de omvang van de aanbiedingen. Daarnaast zijn ondernemers binnen de woningbouw mogelijk, vanwege de werkvoorraad en de prijsontwikkeling, minder geneigd deel te nemen aan selecties, waardoor minder aanbiedingen op een werk binnen komen zoals we hebben gezien bij NDW21 en Lindenlaan.

De prijzen van hout en staal stabiliseren en gaan mogelijk omlaag en tegelijkertijd stijgen de kosten van beton en cement als gevolg van de hoge energie- en brandstofprijzen. Een belangrijk element in de prijsvorming is het tekort aan (technisch)personeel. Door deze schaarste van personeel is een loonstijging te verwachten. Daarmee neemt het één af in prijs en neemt het ander toe. Kortom net als vorig jaar in deze periode moeten we het in 2022 doen met deze onzekerheid.

¹) Prijsstijging vastgesteld via Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB)

²) Bron: Economisch Instituut voor de bouw (EIB) De werkvoorraad in Januari 2021 was 11,5 maanden

4.9 Vastgoed naar type³

Samenstelling voorraad per eind 202						
Categorie	2021			2020		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
1. Zelfstandige huurwoningen	15.126	14.822	304	15.053	14.750	303
2. Onzelfstandige woonegelegenheden	239	239	0	226	226	0
3. Intramuraal	260	260	0	260	260	0
4. Maatschappelijk onroerend goed	188	182	6	187	181	6
5. Bedrijfs onroerend goed	41	3	38	41	3	38
6. Garages en parkeerplaatsen	2.078	561	1.517	2.075	582	1.493
7. Overig	359	15	344	351	13	338
Totaal	18.291	16.082	2.209	18.193	16.015	2.178

Veranderingen in de voorraad 2021								
Bezit	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige woon-gelegenheden	Intramuraal	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Garages en parkeerplaatsen	Overig	Totaal
Per 31-12-2020	15.053	226	260	187	41	2.075	351	18.193
Verkopen	-45	0	0	0	0	0	0	-45
Sloop	-86	0	0	0	0	0	0	-86
Opleveringen	201	7	0	1	1	3	8	221
Omlabeling segmenten	1	0	0	0	-1	0	0	0
Samenvoeging	0	0	0	0	0	0	0	0
Transformatie / Splitsing	-3	6	0	0	0	0	0	3
Terugkoop koopgarant	5	0	0	0	0	0	0	5
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Per 31-12-2021	15.126	239	260	188	41	2.078	359	18.291

³⁾ inclusief WoonGenoot

5

Leefbaarheid

We willen dat huurders met plezier in hun wijk wonen en daaraan ook zelf actief bijdragen. Voor ons zijn goed functionerende wijken en inclusieve buurten van groot belang, en hier zetten we op in. Dit wordt versterkt door de fusie met WoonGenoot. Bij onze aanpak is de rode draad ‘zichtbaar en aanwezig zijn, samenwerken en verbinden en sociaal beheer’. Door corona komen een aantal geplande activiteiten niet van de grond. Groepsgesprekken, -activiteiten en bewonersbijeenkomsten hebben mondjesmaat plaatsgevonden. Natuurlijk vinden er individuele gesprekken plaats met huurders op gepaste afstand aan de voordeur of in het wijkkantoor.

Door de ondersteuning van het dashboard van Leefbaarheid en Wijk in Beeld hebben we beter inzicht gekregen hoe we onze mensen en middelen zo optimaal mogelijk kunnen inzetten om maatwerk te bieden voor de verschillende opgaves in de wijk. We zijn continue aan de slag met het duiden van de opgave, in gesprek met onze samenwerkingspartners over de aanpak van maatwerk per wijk en het onderhouden van de bijbehorende netwerken.

De uitgaven van leefbaarheidsbudgetten betreffen vooral juridische kosten, schoonmaakkosten om vervuilingen van complexen tegen te gaan en activiteiten die samen met bewoners zijn georganiseerd. Door corona zijn een groot aantal leefbaarheidsactiviteiten niet doorgedaan of stopgezet.

Directe leefbaarheidsuitgaven 2021			
Uitgaven (x €1.000)	Realisatie 2021	Realisatie 2020	Verschil
Leefbaarheid	604	396	208

²⁾ Weergegeven cijfers 2021 Talis en WoonGenoot, in 2020 enkel Talis

5.1 Zichtbaar en aanwezig

Over het algemeen doen we hetzelfde als andere corporaties; we hebben natuurlijk wettelijke verplichtingen en kaders. Maar wat ons bijzonder maakt, is dat we op wijkniveau veel ruimte krijgen om invulling te geven aan het oplossen van bijzondere en uitzonderlijke casussen, om alle verschillende mensen met hun uiteenlopende problemen een aanpak-op-maat te geven. Hiervoor zijn geen vastomlijnde regels of blauwdruk te geven, anders dan relevante wetgeving en een aantal richtinggevende principes. Elke zaak is weer anders. Dat maakt het mooi, en tegelijkertijd ook ingewikkeld.

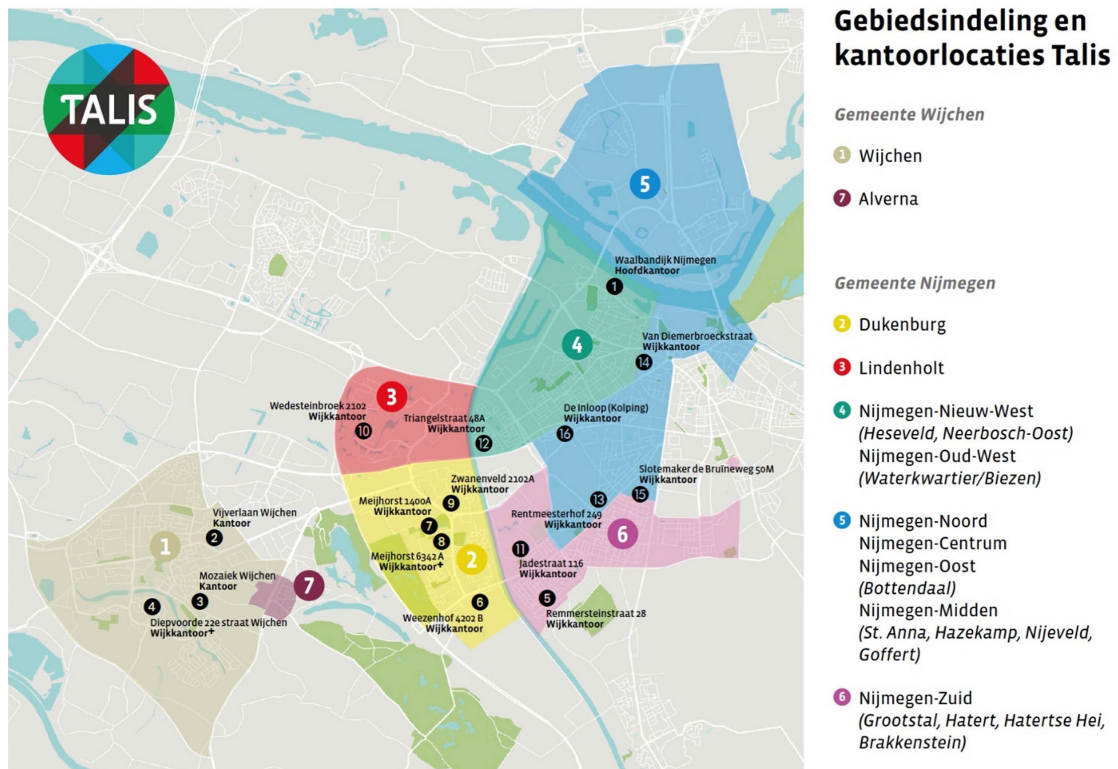
Het streven is dat de wijkbeheerder kennis maakt met nieuwe bewoners, met extra aandacht voor bijvoorbeeld statushouders of mensen die met een speciaal contract binnen zijn gekomen. Dan kennen ze zijn of haar gezicht. Het telefoonnummer van de wijkbeheerder hangt overal zichtbaar op onze wijkkantoren.

De moeilijkheid zat afgelopen jaar voor ons netwerk in activiteiten voor de jeugd. We hebben mogelijkheden gezocht hoe we samenwerkingspartners kunnen faciliteren, om ze elkaar te laten ontmoeten en om de verbinding met de wijk te leggen in harmonie met andere groepen omwonenden. En dat in tijden van beperkende maatregelen door corona. We werken samen met de Lindenberg ('On the block'; cultuur op straat) en met Stichting Move (basisschoolkinderen ondernemen kleine projecten met studenten van de Universiteit en de HAN) om de jeugd te betrekken bij leefbare wijken.

Wijkkantoren

Op onderstaande plattegrond staan de 16 kantoren aangegeven verspreid over ons bezit. Het kantoor 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. De partners die gebruik maken van de wijkkantoren zijn onder andere wijkagenten, boa's en opbouwwerkers.

De wijkbeheerder maakt regelmatig avondrondes om andere signalen op te vangen. En bij mensen die overdag werken, belt de wijkbeheerder 's avonds aan.



De kantoren van Talis in Nijmegen en Wijchen

5.2 Sociaal beheer

Sociaal beheer gaat over de aanpak van woonoverlast en over een schoon, heel en veilige woonomgeving. Vanuit Leefbaarheid valt op dat sommige huurders in coronatijd meer prikkelbaar zijn naar onze medewerkers en elkaar. Tolerantie en de bereidheid om zelf verantwoordelijkheid te nemen bij burenoverlast, is fors teruggelopen. Men legt deze verantwoordelijkheid vooral bij ons neer en verwacht snelle oplossingen. Een belangrijke taak voor de medewerkers is om bewoners te stimuleren en te ondersteunen bij hun eigen mogelijkheden samen met netwerkpartners.

Wijk in Beeld

Dossiers van Leefbaarheid die betrekking hebben op overlast, zorg en woonfraude worden door het team vastgelegd. In ons Dashboard Stuurinformatie Leefbaarheid maken we dit maandelijks inzichtelijk. Met elkaar kunnen we zo duidelijk krijgen waar we extra op gaan inzetten in de wijken.

Ook de klanttevredenheid van huurders over hun buurt en over contacten met medewerkers bij overlast is dit jaar opgenomen in het Dashboard Stuurinformatie Leefbaarheid. Wanneer onze bewoners tevreden waren over hun buurt kwam het onderwerp “rustige buurt” het meest voor. Het meest genoemd bij ontevredenheid was “niet schoon”, op de voet gevolgd door “niet veilig”. De ontevredenheid over “niet schoon” stijgt. Dit bevestigt dat we met onze aanpak op het gebied van Schoon-Heel-Veilig met name in de woonomgeving aansluiten bij een grote behoefte.

In 2021 zijn er totaal 400 casussen actief. Dit is een toename van ongeveer 20% ten opzichte van 2020. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven.

Casussen Leefbaarheid ¹	2021	2020
Actief in boekjaar	466	334
Nieuw in boekjaar	128	132
Afgesloten in boekjaar	35	99
Dossiers met enkelvoudige problematieken	56%	45%
Dossiers met meerdere problematieken (multiprobleem)	44%	55%

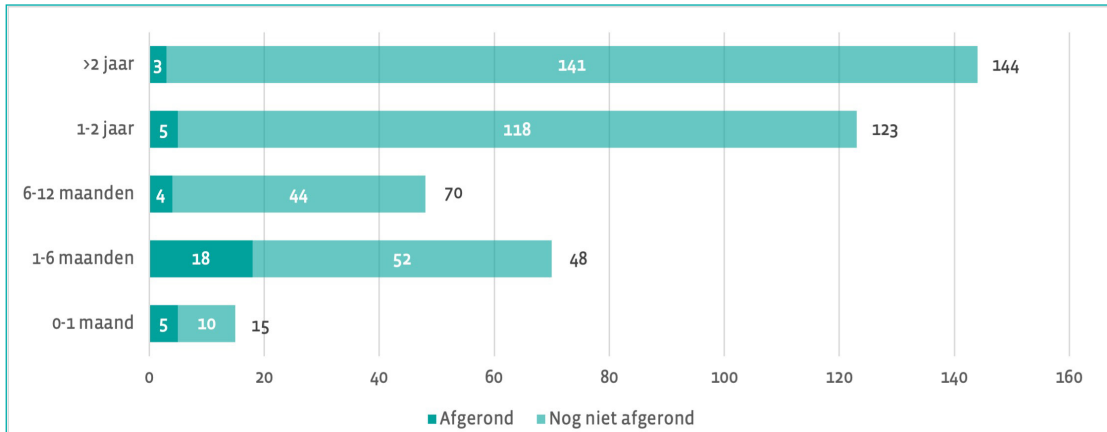
¹⁾ Weergegeven aantallen en percentages 2021 Talis en Woongenoot, in 2020 enkel Talis

Doorlooptijden casuïstiek

Problematieken worden complexer en de doorlooptijd van dossiers is langer. In 2021 heeft 36% een doorlooptijd van langer dan 2 jaar. Dat was in 2020 16%. De doorlooptijd van de casussen bij WoonGenoot is gemiddeld 1 á 2 jaar.

Bij casuïstiek met zwaardere overlast, waarbij veel andere acties al zijn ingezet die niet tot het gewenste effect hebben geleid, is vaak (de dreiging van) ontruiming of interventies van samenwerkingspartners het enige middel om rust te kunnen creëren in een complex. Tijdens corona zetten we mensen echter niet op straat, tenzij het niet anders kan. Dit betekent dat dossiers daardoor langer doorlopen.

Aantal dossiers: verdeling van de doorlooptijd

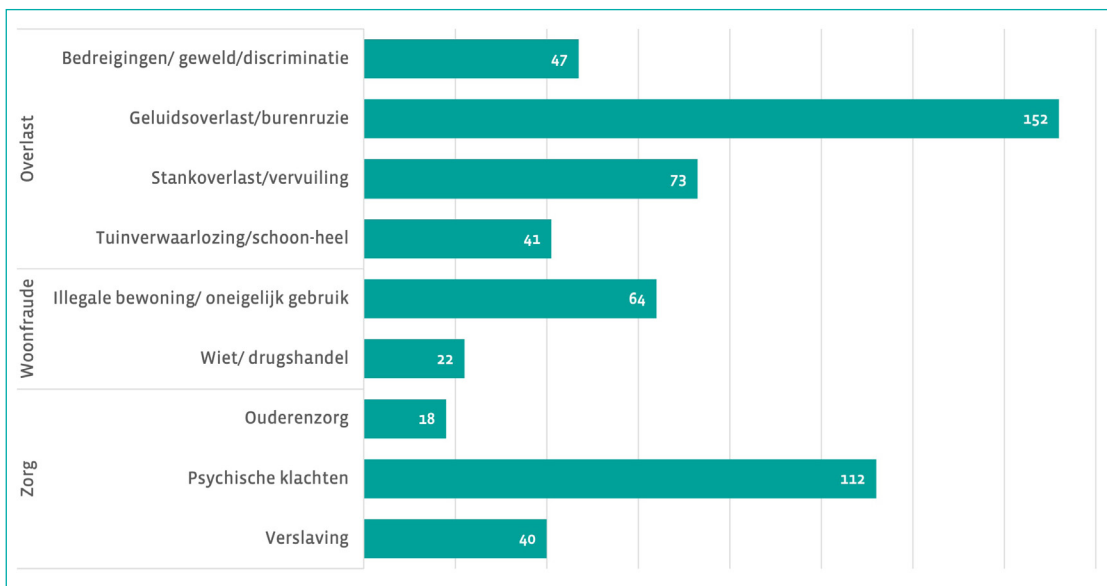


Weergegeven aantallen enkel Talis

Dit zien we terug bij het klanttevredenheidsonderzoek op overlastcontacten, waar we het laagst scoren op “snelheid afhandeling”. Het hoogst scoren we daarbij op “behulpzaamheid medewerkers” en “gemakkelijk in contact komen”.

De toename van het aantal kwetsbare bewoners met een rugzakje en diversiteit in de wijken is in de praktijk merkbaar voor onze medewerkers. Ondersteuning, training en signaleren en samenwerken met partijen in de wijk is hierbij essentieel. Dit hebben we gedaan door de samenwerking met Bindkracht10 te intensiveren en door het volgen van training over omgaan met mensen met een psychiatrische aandoening.

De onderstaande grafiek uit ons Dashboard Leefbaarheid laat zien dat geluidsoverlast/burenruzie, casussen waar psychische problematiek een rol spelen en stankoverlast/vervuiling de meest voorkomende problematieken zijn. Onder de grafiek lichten we de meest uit het oog springende problematieken nader toe. Deze casussen zijn ook het meest voorkomend bij WoonGenoot (geluidsoverlast/burenruzie 47 en Psychische klachten 19).



Weergegeven aantallen enkel Talis

Geluidsoverlast/burenruzie

Bij meldingen van geluidsoverlast gaat het vaak over een situatie tussen twee burens. Ergernissen over elkaars gedrag worden niet uitgesproken en irritaties kunnen uitgroeien tot conflicten. Bij conflicten tussen burens wordt door onze medewerkers vooral ingezet op het stimuleren van gesprekken met beide, waarbij Buurtbemiddeling een ondersteunende rol kan spelen. Bewoners verwachten echter dat wij een veroorzaker aanwijzen en aanwijzingen geven op correctie van gedrag. Dit past niet bij het behoud van onze neutraliteit bij conflicten. In 2021 zijn er in totaal 268 meldingen voor buurtbemiddeling binnengekomen, waarvan 26 meldingen door onze medewerkers en 22 rechtstreeks door onze huurders. De overige meldingen komen van collega corporaties, politie, eigenaar-bewoners. Verwachtingsmanagement is hierbij erg belangrijk. Hierin trainen we onze medewerkers regelmatig. We zijn in gesprek met Accio over de aanpak van woonoverlast.

Psychische problematiek

Veel casussen hebben te maken met mensen met psychische problemen. Zowel als veroorzaker als klager. De beleving van een bewoner met psychische problematiek komt niet altijd overeen met de realiteit. Een goede samenwerking met GGZ-instellingen als ProPersona is noodzakelijk. In 2021 zijn initiatieven gestart om nieuwe vormen te geven aan samenwerking. Reden ook om te investeren in Welkome Wijk en deel te nemen aan Moderne Devotie.

Stankoverlast/vervuiling

Ook waar het gaat om meldingen van vervuilde woningen spelen psychische problematiek, maar ook verslaving, vaak een rol. Ook komt het voor dat een bewoner wel wil, maar niet weet hoe te beginnen. In dit soort situaties leiden wij toe naar de juiste begeleiding en kan vaak veel bereikt worden.

Ouderenzorg

Problematiek waarin ouderenzorg een rol speelt zijn verdubbeld ten opzichte van 2020. Een rol speelt hierbij dat zorgcentra meer en meer verdwijnen en verwacht wordt dat ouderen langer zelfstandig wonen. Deze toename is met name in Wijchen merkbaar. Met name door het project Buurtmaatje, en ook in samenwerking met bijvoorbeeld ZZG en Lucifer, zetten wij onder andere in op hulp bij eenzaamheid van ouderen.

Illegale bewoning/oneigenlijk gebruik van de woning

Binnen de categorie "Illegale bewoning/oneigenlijk gebruik van de woning" is in Wijchen een toenemende ontwikkeling te zien op het gebied van ondermijning en criminaliteit. Een aantal van deze casussen zijn gerelateerd aan drugshandel, anderen aan prostitutie. We trekken hierin samen op met politie en gemeente.

Regieteams

Van de 466 casussen in 2021 zijn er 57 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 schone, hele en veilige woonomgeving

Schoon, heel en veilige woonomgeving is altijd een aandachtspunt. Wij hebben ons met name gericht op het tegengaan van vervuiling van de woonomgeving. Wij zijn met gemeenten en DAR in gesprek gegaan over de toename van vervuiling. Landelijk hebben we gekeken wat voor oplossingen allemaal mogelijk zijn om vervuiling tegen te gaan. Wij hebben een beroep gedaan op 2Switch en Stichting Dagloon om complexen waar regelmatig veel zwerfvuil ligt periodiek schoon te maken.

Een pluspunt is dat wij vanaf september weer enkele opruimacties hebben georganiseerd. In samenwerking met het bureau Policy Design Thinking hebben wij ons gebogen over het afvalvraagstuk met name in de maisonnettes Neerbosch-Oost en Meijhorst. Behalve de wijkbeheerders en wijkadviseurs zijn ook de DAR, gemeente, 2Switch, Stichting Dagloon en studenten van de HAN en Erasmus Universiteit gevraagd om hier samen over in gesprek te gaan en creatieve duurzame oplossingen te bedenken. Hier is een opdracht uitgerold voor actiegericht onderzoek vanuit de opleiding MMI (Master Management & Innovatie in maatschappelijke organisaties van de HAN). Sinds oktober wordt er in een onderzoeksgroep gewerkt. Deze onderzoeksgroep bestaat onder andere uit wijkbeheerders, wijkadviseurs, kwaliteitsmedewerker en onderzoeker vanuit de MMI. De onderzoeksvraag luidt: Hoe kunnen we zorgen dat mensen duurzaam blij thuiskomen in een schone en veilige omgeving?

5.3 Samenwerken en verbinden

Activiteiten (zoals kopjes koffie, film- of muziekavonden, grofvuilacties) zijn dit jaar, vanwege de coronamaatregelen, mondjesmaat doorgegaan. Ook de ontmoetingsruimten zijn tijdelijk dicht geweest. Het stimuleren van huurdersbetrokkenheid is dit jaar redelijk gelukt. De bedoeling was om samen met de gemeente, Bindkracht10, Sterker en Accio hier een nieuwe impuls aan te geven.

Enkele voorbeelden van geslaagde activiteiten:

- / Het buurtmaatjesproject (met 14 aanmeldingen in Nijmegen en 1 in Wijchen) waar mensen zich opgeven voor een buurtmaatje en zo contact maken met de bureaus en meedoen met activiteiten.
- / In de “Woenderskamp” hebben we de “Operatie Steenbreek” georganiseerd met als doel zoveel mogelijk huurders te enthousiasmeren hun tuinen groen aan te leggen.
- / Rentmeestercomplex is samen met Bindkracht10 op Bevrijdingsdag “bevrijdingssoep” uitgedeeld
- / In het najaar is van het project ‘Hart van Zuid’ in Wijchen de visie op vastgoedontwikkeling rondom het centrum de Zuiderpoort gepresenteerd aan bewoners.
- / In de Kolping hebben we in oktober een ontmoetingsuitje georganiseerd.
- / In juni hebben we bij de maisonnettes in Neerbosch-Oost een opruimdag gehouden.



Op Bevrijdingsdag konden bewoners een kop soep komen ophalen.

Ontmoetingsruimte: onderzoek naar sociaal ruimtelijke oplossingen

Het onderzoek naar sociaal ruimtelijke oplossingen van ontmoetingsruimtes is in het leven geroepen om te zorgen voor nieuwe energie in de ontmoetingsruimtes en zo de samenredzaamheid te vergroten. Het lectoraat Architecture in Health (AiH) van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen voeren samen met ons dit onderzoek uit. Het uiteindelijke doel is om sociale netwerken te versterken en samenredzaamheid te vergroten. In 2021 zijn studenten aan de slag gegaan in de ontmoetingsruimte. Het resultaat is dat er per ontmoetingsruimte een aantal uitgewerkte ontwerpconcepten liggen, waarvan nu prototypes worden gemaakt.

Binder

Er zijn in 2021 98 kamers verhuurd, waarvan 58 aan mensen zonder zorgvraag. Nog niet alle kamers zijn verhuurd, doordat er minder geïnteresseerde kandidaten zijn zonder zorgvraag. De huurachterstanden zijn afgenomen. De leefbaarheid blijft een aandachtspunt. Een overleg met de betrokken organisaties is gestart. De leegstand was in 2021 25%, dit is 5% hoger dan begroot. Dit resulteert in circa €96.000 huurderving. Gesprekken rondom de exploitatie hebben plaatsgevonden met de gemeente. Het rapport van Platform 31 'Binder: zelfstandig wonen met een vangnet' is opgeleverd.

Vereniging van eigenaren

De wijkadviseurs hebben de rol van eigenaar in de VvE's. Om deze rol verder te professionaliseren en om ons als geheel meer in de rol van eigenaar te laten stappen loopt het project VvE Taken en Rollen. De wijkadviseurs hebben samen met collega's van beleid en vastgoed een training 'bevoegd & bekwaam' gevolgd. Hier werd aandacht besteed aan onder andere de procuratieregeling. Daarnaast is ook de training 'VvE beheer in gemengd complex' gevolgd om de eigen rol van de wijkadviseurs duidelijk te hebben. Het VvE proces raakt alle onderdelen van onze organisatie. De processen zijn beschreven en er zijn adviezen gegeven tot verbetering.

5.4 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 en activiteiten waar we het 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. Met andere woorden: hoe kunnen we sociale inclusie verder brengen.

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

Zelfstandig wonen en in verbinding met andere bewoners. Dat biedt ouderinitiatief Hazenkamp Thuis aan jongvolwassenen met autisme en aanverwante gedragskenmerken. Er wonen inmiddels acht 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.

'Wij de Wijk'

We zijn ook betrokken bij breder gedragen, en soms buurt-overstijgende, initiatieven. Een voorbeeld is 'Wij de Wijk'. Het Platform Nijmeegse Woningcorporaties is in samenwerking met Lux Nijmegen en het bewoneroverleg Lindenholt, Bindkracht10, scholieren van het Mondial-college en ons een project rondom theater in de wijk gestart. We beginnen de pilot in de Voorstenkamp om het behapbaar te hou-

den. Het idee is om vanuit een positieve insteek en de kracht van de wijk rondom het thema 'Plek' aan de slag te gaan met bewoners. Binnen het project ontstaan vanuit de kracht van de mensen 'maak'-groepen (dans, graffiti, of schilderen; wat mensen zelf aandragen) – alles vanuit het perspectief van 'Plek' in de brede zin van het woord.

Hart van Zuid

In het afgelopen jaar hebben we met de eigenaar van het winkelcentrum en de gemeente gewerkt aan een visie op het voorziening hart in Wijchen Zuid. Dit is onderdeel van het programma Hart van Zuid, waarin we samen met andere partijen de woon- en leefomgeving in Wijchen Zuid willen versterken. In de zomer lag er een visie waar de drie partijen achter staan. In oktober heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor de volgende fase: het uitwerken van de visie tot een masterplan voor het voorzieninghart. We verwachten dat er begin 2023 een masterplan ligt.

Daarnaast hebben we in het kader van het programma Hart van Zuid ook diverse activiteiten ondernomen om de leefbaarheid te verbeteren. Mooie voorbeelden zijn de afvalcoaches en de Burendag die in september plaatsvond.

5.5 Wonen en zorg

Wonen en zorg is één van de vijf aandachtsgebieden in ons ondernemingsplan. We willen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen, waarbij we streven naar een inclusieve wijk. Daarin onderscheiden we drie woonconcepten die hieraan bijdragen: langer zelfstandig wonen, beschut wonen en beschermd wonen. Daarnaast zetten we in op goede samenwerkingen in het netwerk van wonen en zorg en onderzoeken we wat werkt. Naast onze eigen visie op wonen en zorg 'een thuis voor iedereen' is de woonzorgvisie van de gemeente Wijchen en het planningskader van de gemeente Nijmegen kader gevend voor ons om de verschillende doelgroepen te huisvesten.

Langer zelfstandig wonen

Levensloopgeschied

Onze huurders worden steeds ouder. Het is daarom van belang dat hun woning en directe woonomgeving veilig en toegankelijk is. Het levensloopgeschied(er) maken van onze woningen heeft daarom onze aandacht. Onze nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk levensloopgeschied.

Bewust Wonen

Dit jaar is bij 85 huurders (in 2020 61 huurders) een aanvraag via het project Bewust Wonen uitgevoerd. 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 per augustus 2020 opnieuw ingevoerd. Het is een proef voor vijf jaar. Met Accio voerden we afgelopen jaar gesprekken over de verwachtingen die zij hebben bij het 60+ label. In het kader daarvan hebben we de vier uitgekozen complexen samen met Accio bezocht.

In 2021 hebben er 7 mutaties plaats gevonden binnen de Pilot, waarvan 3 in Wijchen (2020: 5) en 4 (2020: 1) in Nijmegen. Vooralnog voorzien we geen problemen binnen de pilot. Alle woningen worden direct bij de eerste keer adverteren verhuurd.

Weer Thuis

Dit jaar stelden we weer samen met Woonwaarts extra woningen beschikbaar aan de RIBW in het kader van de intentieovereenkomst Weer Thuis (zie ook paragraaf beschikbaarheid van woningen). Het aantal afgesproken plaatsingen van 50 RIBW-cliënten in de wijk in 2 jaar tijd is gehaald. Uit de evaluatie zijn voorstellen voor procesverbetering gekomen, die de WBB nu oppakt, omdat het zelfstandig huisvesten van RIBW-cliënten in corporatiewoningen voortaan weer uitsluitend via de WBB loopt.

Beschutte woonvormen

Beschut wonen is er in twee varianten. De eerste variant is beschut wonen voor ouderen. Het is een geclusterde woonvorm bestaande uit levensloopgeschikte woningen inclusief een (budget neutrale) ontmoetingsruimte. Huurders wonen zelfstandig, hebben een huurovereenkomst met ons en er is geen koppeling tussen een zorg- en huurovereenkomst. De woonvorm is gesitueerd in de buurt van al bestaande (zorg)voorzieningen. In de tweede variant gaat het om bijzondere doelgroepen. Om de zorg efficiënter te kunnen bieden wil de zorgaanbieder hun cliënten dicht bij elkaar (geclusterd) in de buurt hebben wonen. Het gaat dan om bestaande woningen in een complex of wijk waar ook reguliere huurders wonen.

Aaron

Met ZZG ontwikkelden we afgelopen jaar beschut wonen voor ouderen in het vitaal woongebouw Aaron. Vitale gebouwen 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. Bewoners die straks in het gebouw gaan wonen denken met ons mee hoe het ontmoeten eruit komt te zien. Oplevering vindt begin 2022 plaats. Met ZZG onderzoeken we in hoeverre we samen nog meer vitale woongebouwen kunnen ontwikkelen.



Het woongebouw voor ouderen is in februari 2022 opgeleverd. Aaron staat in het Hart van de Waalsprong in Nijmegen-Noord.

Rivo Torto

In afwachting van de renovatie zien we een toename van leegstand. Vanaf april 2021 werden leegkomende woningen niet meer verhuurd. In relatie tot de ontwikkelingen op de woningmarkt is dit een ongewenste situatie. We zoeken daarom naar tijdelijke oplossingen om deze leegstand op te lossen. We voeren hierover gesprekken met regionale zorgorganisaties en een organisatie die (tijdelijk) studenten huisvest die zich in willen zetten voor de leefbaarheid in complexen.

Geclusterd wonen voor bijzondere doelgroepen

Met zorgaanbieders zijn we afgelopen jaar in gesprek geweest over geclusterd toewijzen zodat de zorgaanbieder de voordracht van nieuwe bewoners mag doen die vanuit een zorginstelling zelfstandig gaan wonen met een vorm van ambulante begeleiding. Met Dichterbij zijn inmiddels afspraken voor geclusterde toewijzing van vier woningen in de Veenhof en met Pactum over vier woningen in Grootstal.

Skaeve Huse Zuid

Skaeve Huse is een project dat gestart is door WoonGenoot en nu door de fusie overgaat naar Talis. Het project is een samenwerkingsverband met de gemeente Nijmegen en de zorginstanties GGD, RIBW, Leger des Heils en Iriszorg. De woningen zijn bedoeld voor mensen die aantoonbaar niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen vaak, vanwege een psychiatrische stoornis of aandoening. Meestal zijn zij al lang dakloos en heeft het zwerven zijn tol geëist. Het was de bedoeling om eind 2021 de tijdelijke prefabunits voor 8 woningen en een begeleidersunit op te leveren. De oplevering heeft vertraging opgelopen omdat door materiaaltekort de prefabunits niet gerealiseerd konden worden. Begin 2022 worden ze alsnog gerealiseerd. De units worden geplaatst in de buurt van de Dukenburgse wijk Weezenhof. De grond is eigendom van de gemeente.

In deze zorgwoningen komen mensen te wonen die een aangepaste woonvorm nodig hebben. Naast de 8 zorgwoningen komt er ook een begeleiders unit.



Beschermd wonen

Beschermd wonen zijn woonvormen waar 24 uur per dag zorg beschikbaar is bijvoorbeeld voor ouderen of mensen die op een andere manier te kwetsbaar zijn om zelfstandig te kunnen wonen.

Burgerinitiatieven

Naast Majstro zijn er meer burgerinitiatieven waar we aan meewerkten, zoals in Woenderskamp. We leverden in de zomer 2021 daar voor Mindset Wonen tien zelfstandige appartementen op voor mensen met een lichamelijke handicap die zelf samen de zorginkoop regelen.

In Wijchen werkten wij op initiatief van Woon Initiatief Wijchen samen aan een kleinschalige woonvoorziening voor jongvolwassenen met een meervoudige handicap.



Aan de Kasteellaan knipte toekomstig bewoonster Frederique samen met haar moeder een lint door waarna de sloop en bouw van het wooncomplex kan beginnen.

Nieuwe ontwikkelingen Beschermd wonen

In Wijchen is de Veenhof afgelopen jaar in beeld gekomen als locatie voor beschermd wonen voor ZZG. Gemeente Wijchen, ZZG en wij doen nu onderzoek naar de haalbaarheid. De plekken beschermd wonen zijn deels bedoeld ter vervanging van de plekken in de bestaande woonvorm. Deze woonvorm is verouderd. Daarnaast is de locatie Hart van Zuid in beeld om plekken voor ZZG te realiseren ter vervanging van huidige plekken.

In Nijmegen onderzoeken we of we voor ZZG op de Groenestraat een kleinschalige woonvorm voor beschermd wonen kunnen realiseren.

Moderne Devotie

Samen met Portaal, Woonwaarts en de zorgpartijen Driestroom, Pro Persona, Iriszorg, RIBW en ZZG hebben we in 2020 de intentieovereenkomst 'Samen Sterker – Wijken van en voor iedereen' getekend. Gezamenlijk willen we onder de noemer van 'Moderne devotie' bouwen aan inclusieve buurten, waar alle bewoners, ook kwetsbare mensen, een plek hebben en mee kunnen doen in onze samenleving. Om met elkaar te leren zijn we in 2021 met zes routes gestart die we monitoren en evalueren. Samen met Woonwaarts zijn wij betrokken bij de route 'inclusie vanaf de tekentafel'. Hierbij geven we specifiek aandacht aan hoe we de praktische kennis die we opdoen bij NDW21 kunnen borgen in de organisatie(s), zodat we het geleerde bij nieuwe projecten weer kunnen toepassen. Verder hebben we bijgedragen aan het organiseren van een bijeenkomst voor alle rvc's van de partijen die deelnemen aan moderne devotie. Naast kennismaking ging de bijeenkomst ook over hoe je als toezichthouder toezicht houdt op netwerken en in hoeverre je daarbij wel of niet je eigen autonomie opgeeft.

6 Algemeen

Activiteiten op het gebied van beleid, bedrijfsvoering en andere algemene functies en activiteiten zijn ondergebracht in het proces Algemeen. Maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wetgeving die invloed hebben, vertalen we in beleid. De administratieve processen en interne organisatie zijn constant in ontwikkeling en we werken daarbij samen met onze stakeholders. We hebben aandacht voor onze beheerslasten.

We zetten doorlopend in op de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers, vanuit de filosofie dat gemotiveerde en flexibele medewerkers die zich blijven ontwikkelen de meeste waarde toevoegen, juist ook in het huidige tijdperk.

6.1 Fusie

Verleden jaar zijn wij door WoonGenoot benaderd om de mogelijkheden tot fusie verder met elkaar te onderzoeken. Na een aantal verkennende gesprekken is na de ondertekening van de intentieovereenkomst in februari 2021 het haalbaarheidsonderzoek voor de voorgenomen fusie gestart. Per 1 januari 2022 zijn Talis en WoonGenoot als fusiecorporatie samen verdergegaan, waarbij we ons hebben gericht op een financiële fusiedatum per 31 december 2021 en een juridische fusiedatum per 1 januari 2022. Na een positieve zienswijze vanuit het WSW eind mei, instemming en positieve advisering van Accio en Omslag, de beide ondernemingsraden en gemeenten, is eind juli het fusiedossier ter goedkeuring aan het Aw voorgelegd. Op 14 september 2021 hebben we de positieve zienswijze van het Aw ontvangen. Op 9 en 10 december 2021 heeft de rvc en het bestuur van Talis het officiële besluit tot fusie genomen. Op 13 en 14 december 2021 is dit besluit door de rvc en het bestuur van WoonGenoot genomen. De laatste officiële afwikkeling van de fusie was op 31 december 2021, waarbij de notariële akte bij de notaris is gepasseerd.

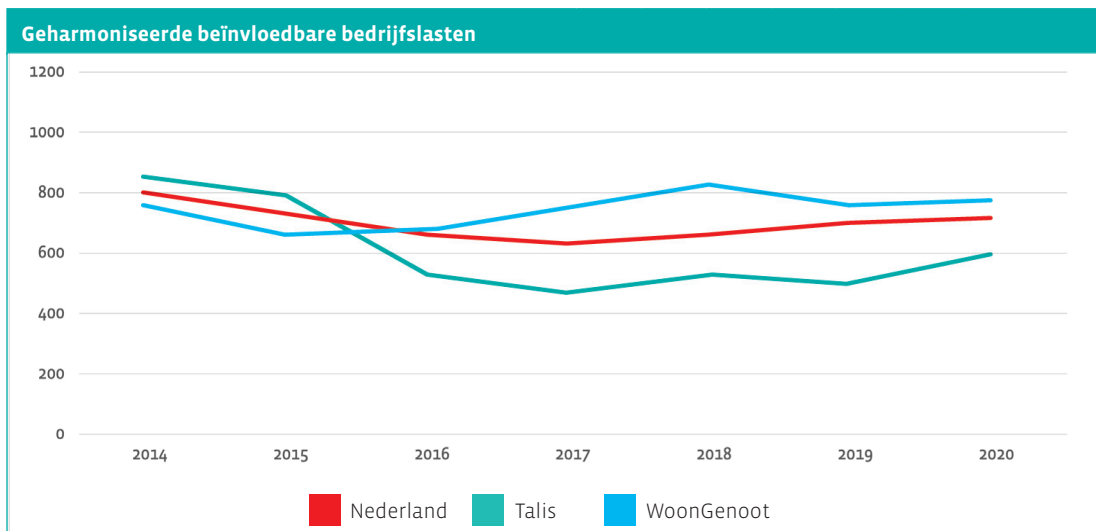
Per 1 januari 2022 is de fusieorganisatie operationeel. Om op deze datum de hele dienstverlening vanuit de werkprocessen en systemen van Talis te kunnen verzorgen, en om de impact van de fusie op de huurders tot een minimum te beperken, hebben we gezamenlijk het nodige werk weten te verzetten. Afgelopen zomer is er een implementatieplan met een bijbehorende projectplanning opgesteld welke ons heeft geholpen inzicht te geven in de te nemen stappen en de bijpassende projectstructuur die we hiervoor hebben ingericht. De personele integratie van de WoonGenoot medewerkers was hierin ook een belangrijk aandachtspunt, evenals het open en transparant informeren van alle betrokken gremia, huurdersbelangenverenigingen, overige stakeholders én onze huurders. Tezamen vormde dit het draaiboek voor het bewerkstellingen van de fusie.

6.2 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 2021 dat we een financieel gezonde corporatie zijn en dat naar verwachting ook de komende jaren zullen blijven. In paragraaf 8.5 Financiële sturingsvariabelen zijn de grafieken met de uitkomsten in meerjarenperspectief weergegeven, waarbij de uitkomsten uit de begroting 2022 zijn afgezet tegen de normen van de toezichthouders Aw en WSW.

Wij zijn ons al jaren bewust van de invloed van onze bedrijfslasten op onze totale uitgaven. Dit leidt ertoe dat we bewuste keuzes moeten maken als het gaat om onze bedrijfslasten. De inspanningen hebben al enkele jaren succes, zo ook in 2021. In onderstaande grafiek uit de Aedes-benchmark zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten weergegeven ten opzichte van het gemiddelde van alle woningcorporaties samen. Daarbij valt te zien dat wij sinds 2016 (ruim) onder-gemiddeld beïnvloedbare bedrijfslasten hebben. In het meest recente benchmarkjaar 2021 bedragen onze beïnvloedbare netto bedrijfslasten €719 per verhuureenheid ten opzichte van een sectorgemiddelde van €846. 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.

Bij WoonGenoot bedragen de beïnvloedbare netto bedrijfslasten €904 per verhuureenheid in het meest recente benchmarkjaar 2021. Hiermee scoort WoonGenoot een 'B'.



We verwachten dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten de komende jaren zullen stijgen door investeringen in personele kwaliteit en capaciteit en stijging van de huisvestings- en ICT-kosten, om de toegenomen complexiteit van de vraagstukken waar we voor staan kwalitatief het hoofd te bieden. We verwachten minimale effecten op de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten als gevolg van de fusie met WoonGenoot.

Belastingen en heffingen

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 € 21,0 miljoen in 2021 voor Talis en Woongenoot tezamen, 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 2021 hebben we een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting van €2,585 miljoen betaald aan de Belastingdienst. Voor de komende jaren verwachten we ook aanzienlijke bedragen te moeten betalen aan vennootschapsbelasting. Door de invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019 (ATAD) zal de vennootschapsbelastingdruk ook toenemen. Voor het jaar 2021 worden wij voor circa €662.000 hierdoor beperkt in renteaftrek. Door de nieuwe kabinetsplannen zal deze renteaftrekbeperking naar verwachting per 2022 nog verder aangescherpt worden, waardoor we voor de komende jaren verwachten dat we gemiddeld €4 miljoen per jaar in aftrek beperkt worden, wat neer komt op circa €1 miljoen aanvullend te betalen vennootschapsbelasting per jaar. 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 0,211%, in Wijchen 0,119%. 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 zijn verheugd met de teruggave van de Verhuurdersheffing. Al houden we nog een slag om de arm vanwege mogelijke regels die daaraan verbonden worden.

Strategisch programma WSW

Het WSW is in 2021 gestart met de uitrol van het strategisch programma waar ze sinds 2018 aan gewerkt heeft. Het nieuwe WSW-deelnemersreglement is per 1 juli van kracht en sinds augustus geldt de vernieuwde lening documentatie voor nieuw afgesloten leningen. Voor bestaande leningencontracten is er een addendum. We hebben alle uit te voeren acties uit het strategisch programma, zoals door het WSW gevraagd in 2021, gereed. De in 2021 afgegeven nieuwe hypothecaire volmacht aan het WSW is gebaseerd op de fusieorganisatie. Onze jaarlijkse lasten stijgen per 2022 structureel met €21.000 door de implementatie van dit strategische programma.

Vestia

Aan de corporatiesector is gevraagd om mee te werken aan een leningruil, waarbij een deel van de dure Vestia leningen zal worden geruild met goedkopere leningen van andere corporaties. Het doel hiervan is om de hoge rentelasten bij Vestia te verlagen zodat er meer financiële armslag komt voor Vestia om noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Er werken 251 corporaties mee aan de leningruil (94% van de Aedes leden). De lening heeft een omvang van €301 per VHE, wat voor ons neerkomt op een totale hoofdsom van €5.472.000. Als gevolg van de leningruil stijgen onze jaarlijkse te betalen rente met gemiddeld €191.441 gedurende veertig jaar.

Verzekeringen

In het begin van 2021 zijn we geconfronteerd met veel branden. We hebben onderzocht of hier een bijzondere aanleiding voor was. Uit intern onderzoek en in afstemming met de Veiligheidsregio hebben we geconstateerd dat dit niet het geval was. Dit heeft er wel toe geleid dat we, naast het project rookmelders, onze huurders via verschillende kanalen geïnformeerd hebben over inboedelverzekeringen en brandpreventie. Over heel 2021 zien we geen verontrustend beeld.

Signalen in de markt over forse toenames van verzekeringspremies herkennen wij in mindere mate. Eind 2021 hebben wij onze opstalverzekering vernieuwd afgesloten met een beperkte premiestijging (14%) en beperkte wijzigingen in de voorwaarden.

Thema's als hacking en cybersecurity krijgen steeds meer aandacht, zo ook bij ons. We hebben dit jaar in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn om deze risico's te mitigeren. Naast het investeren in techniek en handelen van medewerkers sloten we een cyberrisicoverzekering af per 2022.

6.3 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 de laatste dashboards met stuurinfo voor onze (primaire) processen operationeel.

6.4 Ontwikkelingen op ICT-gebied

In onze ICT-visie hebben we zes verschillende toekomstbeelden uitgewerkt. Fasegewijs realiseren we de komende jaren een ICT-verandering ten gunste van de dienstverlening aan de huurder, de samenwerking met onze partners, de facilitering van onze medewerkers en de veiligheid van onze infrastructuur. Dit doen we door twee verschillende projecten. Het eerste project betreft het moderniseren van onze werkplek. We trekken samen op met onze leverancier KPN. Stap voor stap brengen we onze applicaties naar de 'cloud', waardoor medewerkers uiteindelijk een veilige en eenvoudig te benaderen werkplek hebben. Resultaten in dit jaar zijn: migratie van ons intranet, persoonlijke digitale mappen, Sharepoint en andere applicaties naar de cloud. We lopen op koers.

Het tweede grote project betreft ons ERP. Onder aansturing van een ervaren, externe projectleider is er een organisatie-breed projectteam voortvarend aan het werk. Inmiddels hebben we een voorkeursleverancier waarmee we contractonderhandeling voeren. Vooruitlopend op een positieve afloop werken we momenteel aan het implementatieplan, zodat we begin 2022 kunnen starten met de implementatie. In dit project betrekken we Accio en de RGS-partners nadrukkelijk. Hiermee geven we een vervolg aan de adviezen uit de visitatie. Beide projecten trekken met name een wissel op enkele medewerkers binnen de primaire processen en op de bezetting binnen ICT, wat maakt dat inhuur op de servicedesk langer noodzakelijk was dan voorzien.

Andere ICT-vernieuwingen die we in 2021 onder andere gerealiseerd hebben zijn:

- / implementatie van nieuwe telefonieoplossing;
- / uitbreiden functionaliteiten met de tool Luxs, die onderdeel uitmaakt van het project Objectdata op Orde;
- / uitbreiden beeldbelfaciliteiten op onze locaties.

We zijn daarnaast gestart met het automatiseren van ons MJOB-proces.

6.5 De organisatie blijft in ontwikkeling

In 2021 is er een aantal formatieplaatsen toegevoegd. Vanwege de HR-pool die is opgericht tussen Baston Wonen en Oosterpoort is er 1,89 fte bijgekomen op P&O advies. Ook is er 0,89 fte junior beleidsadviseur en tijdelijk 0,6 fte junior communicatieadviseur bijgekomen. Vanuit WoonGenoot zijn 11 medewerkers (9,4 FTE) toegevoegd aan het personeel van Talis.

Personeel – kengetallen					
Organisatie-kengetallen ¹	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal medewerkers	195	176	165	162	155
Fte's	174,93	159,82*	148,46	146,6	139,14
Mannen	92	81	82	79	75
Vrouwen	103	95	83	83	80
In deeltijd	86	74	65	64	64
Gemiddelde leeftijd	47,3	47,6	47,5	47,81	47,1
Gemiddelde lengte dienstverband	11,3	11,3	11,1	11,2	11,7

¹⁾ Weergegeven aantallen en cijfers 2021 zijn van Talis en WoonGenoot, in 2020 enkel Talis

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

Huisvesting

Ook dit jaar hebben we ons enkele keren moeten aanpassen aan de situatie. We hebben gezien dat we in staat zijn om in korte tijd ons werk aan te passen als de omgeving daarom vraagt. Dit betekent dat we zoveel mogelijk thuis hebben gewerkt en dit hebben gefaciliteerd voor onze medewerkers. Ook hebben we grote vorderingen gemaakt met de nieuwe huisvesting. De locatie is bekend en de renovatie is van start gegaan. Lerend van corona willen we onze huisvesting zo inrichten dat onze kantoren vooral een ontmoetingsplek worden. Aangezien we op de nieuwe huisvesting gaan samenwonen met Bindkracht 10, hebben we verkend op welke manieren we onze samenwerking kunnen versterken. Komend jaar zal dat ook een vertaalslag krijgen in hoe we het delen van een hoofdkantoor het beste vormgeven.



De verbouwing van het nieuwe kantoor is gestart. In het najaar van 2022 werken we vanuit het nieuwe kantoor.

Het jaar 2021 gebruikten we ook om onze wijkkantoren en 'wijkkantoren plus' te harmoniseren op het gebied van toegang, uitstraling en voorzieningen. Het buttongebruik van de wijkkantoren inventariseren we met terugkerende regelmaat. Doel is om helder te hebben hoeveel onze netwerkpartners gebruik maken van wijkkantoren en de veiligheid van de gebouwen te garanderen, door zicht te houden op wie er gebruik van maakt.

Door de fusie met WoonGenoot krijgen we er een locatie bij. We zijn gestart met een onderzoek hoe het WoonGenoot pand structureel te gaan inzetten. Hierbij kijken we met name welke invulling het meest passend is in de wijk.

Ontwikkelingen managementstructuur

In 2021 heeft er een verandering plaatsgevonden in de bezetting van de topstructuur. We hebben afscheid genomen van de bestuurder Walter Hamers. Op 1 oktober 2021 is Margje Lubbers gestart als lid van de raad van bestuur en hiermee is het tweehoofdig bestuur volledig. Bestuur, management en projectmanagers hebben het in 2020 gestarte management development traject over 'intuïtief leiderschap' met succes afgerond. De managementstructuur zal niet wijzigen door de fusie.

6.6 Duurzame inzetbaarheid personeel

Duurzame inzetbaarheid van het personeel is een vraagstuk dat tijdens de coronapandemie nog belangrijker is dan normaal. Wij stonden voor het vraagstuk hoe om te gaan met zieke medewerkers, het thuiswerken met kleine kinderen en het omgaan met de negatieve effecten van het thuiswerken. Nog belangrijker dan normaal is het inzetten van middelen om onze medewerkers fit en vitaal te houden. Dit hebben we gedaan aan de hand van inzetten van coronaverlof, het aanbieden van vitaliteitscoaches en het aanbieden van Webinars over duurzame inzetbaarheid. Daarnaast is de WerkVermogensMonitor weer uitgezet onder alle medewerkers. In deze enquête wordt het werkvermogen van onze medewerkers gemeten. Aan de hand van deze resultaten zullen komend jaar afdelingssessies gepland worden, waarin we vervolgcacties uitzetten aan de hand van vraagstukken die er liggen.

Verder verbeterden we duurzame inzetbaarheid door het aanbod van scholing, stages en andere leerervaringen te continueren en door medewerker en leidinggevende met elkaar in gesprek te laten gaan over toekomstbestendig werk. In 2021 stonden verschillende trainingen en projecten gepland in het kader van duurzame inzetbaarheid. Een paar zijn in verband met corona uitgesteld, maar bijvoorbeeld de agressietraining voor de weerbaarheid van onze medewerkers heeft gelukkig door kunnen gaan.

Ziekteverzuim

De gemiddelde landelijke verzuimcijfers zijn in 2021 licht aan het stijgen ten opzichte van het eerste corona-jaar 2020 (CBS-cijfers bedrijven > 100 medewerkers: 2020 gemiddeld 5,3; 2021 Q3 4,6). Er is een significante stijging te zien vanaf november 2021. De verwachting is een hoger gemiddeld verzuim dan 5,3. Het korte- en lange ziekteverzuim is toegenomen, terwijl het middellange ziekteverzuim is gedaald. Deze trend zien we ook terug in onze organisatie (zie onderstaande tabel). Het langdurig verzuim betreft met name niet werk gerelateerd psychisch verzuim. Ook binnen onze organisatie zien we een stijging van het aantal medewerkers dat als gevolg van corona en/of seizoensgebonden virussen kortdurend uitvalt. We blijven de richtlijnen van de overheid volgen en werken thuis tenzij het niet anders kan. De collega's met huurderscontacten zijn het meest kwetsbaar. We zien dat zij hun verantwoordelijkheid nog steeds nemen en hun veiligheid vooropstellen. Dit blijven we stimuleren.

We steken daarnaast in op preventie. Zo gaan we meer sturen op de het opnemen van vakantie en verlof. Het tijdig en regelmatig opnemen van verlof is zeker in deze tijd belangrijk. Het ziekteverzuim percentage bij WoonGenoot in 2021 was 6,21%.

Verzuimpercentage naar ziekte duur 2021 deeltijdbetrekking					
	Verzuimfrequentie	Kort <- 7 dagen	Middel 7-42 dagen	Lang -> 42 dagen	Totaal
2021	0,59	0,40	0,57	4,12	5,09
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	5,50	6,41
2017	0,57	-	-	-	4,57

*) Cijfers 2021 tot en met 6 december

Werken in corona-tijd

Terugkijkend op maart 2020 toen de coronapandemie uitbrak had niemand kunnen voorzien dat we eind 2021 nog in dezelfde situatie zouden verkeren. Realiteit wijst anders uit. Ons personeel werkt nog altijd zoveel mogelijk vanuit huis. We hebben het thuiswerken zoveel mogelijk gefaciliteerd door het toekennen van een thuiswerkvergoeding, het beschikbaar stellen van een eenmalige vergoeding van maximaal €1.000,- voor het aanschaffen van een Arbo-verantwoorde thuiswerkplek en het leveren van maatwerkafspraken over de manier van thuiswerken. Het hoofdkantoor en de wijkkantoren zijn zodanig ingericht dat de 1,5 meter regel gewaarborgd is, er verantwoord vergaderd kan worden en externen en huurders verantwoord ontvangen worden. De regels vanuit het RIVM worden in acht genomen en vertaald door het projectteam corona. Vanuit de organisatie hebben we positieve reacties ontvangen op de thuiswerkmogelijkheden en de flexibiliteit die we onze medewerkers bieden.

Tijdens de coronamaatregelen waren bepaalde plekken op de Waalbandijk niet beschikbaar om veilig te kunnen werken.



Vitaliteit

Wij zijn groen, gezond en in beweging, juist tijdens corona is dat extra belangrijk. Als medeondertekenaars van het Lokaal Preventieakkoord hebben we ook in 2021 hier aandacht aan besteed. Zo hebben we meegedaan aan de vitaliteitsweek. We hebben in samenwerking met studenten van het ROC een beachvolleybal wedstrijd georganiseerd, wat een succes was. Daarnaast stond 2021 ook weer in het teken van verbinding en samen fit blijven. Het organiseren van wandelwedstrijden, het stimuleren van bewegen door middel van fitness filmpjes en het aanbieden van diverse workshops die in het teken stonden van vitaliteit.

Samenwerking regionale corporaties

In 2020 is in samenwerking met Kracht in Mobiliteit de HR-pool opgericht tussen Baston Wonen, Oosterpoort en onszelf. In 2021 is dit verder vormgegeven. Recent heeft op managementniveau de evaluatie met Oosterpoort plaatsgevonden, waarbij bleek dat het voor alle betrokkenen een kwalitatieve meerwaarde heeft door de samenwerking zo vorm te geven. Eind 2021 zijn twee nieuwe aanvragen bijgekomen van corporaties uit de omgeving. Begin 2022 zullen deze aanvragen worden behandeld.

Digitalisering P&O-processen

In 2021 zijn flinke stappen gezet in het digitaliseren van de P&O processen. Inmiddels zijn de werkprocessen van P&O beschreven en geaccordeerd. Het Talis Cafeteria Systeem wordt voor het tweede jaar digitaal uitgevraagd. In dit systeem wordt ook het loopbaan ontwikkelbudget opgenomen en gedigitaliseerd. De implementatie hiervan staat gepland in het eerste kwartaal van 2022. In 2021 is het personeelsinformatiesysteem geëvalueerd. Hier kwam in naar voren dat het systeem niet optimaal werkt in het kader van digitalisering. Om hier een verdiepingsslag in te maken is er besloten om over te gaan op een nieuwe licentie. De implementatie staat gepland in het eerste kwartaal van 2022.

Opleiding en ontwikkeling

Opleiding en ontwikkeling ¹					
	2021	2020	2019	2018	2017
Totalen uitgaven (x €1.000)	473	287	390	448	258

1 = Weergegeven bedragen 2021 zijn van Talis en Woongenoot, in 2020 enkel Talis

Er is een flinke stijging in het aantal opleidingen. De opheffing van de lockdown bracht mogelijkheden met zich mee. Dit zien wij direct terug in de cijfers. Ook staat in de nieuwe cao beschreven dat iedere medewerker 12 uur per jaar de tijd en ruimte krijgt om aan de eigen ontwikkeling te werken.

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 te houden. We werken hierin nauw samen met het Werkbedrijf. Als resultaat daarvan werken er momenteel zeven 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 (2020) hebben ons laten zien dat we met name op het vlak van vervoer (zowel zakelijk als woon-werkverkeer) CO2 besparing kunnen behalen. Dit jaar hebben we de mogelijkheden van elektrische fietsen en elektrische auto's verkend en nemen we deze opties mee in de aanbesteding van ons nieuw wagenpark. De kaarten om met het openbaar vervoer te reizen zijn vanwege de coronamaatregelen (o.a. het thuiswerkadvies) nog niet gepromoot en is er dus maar beperkt gebruik van gemaakt.

6.7 Verwachting

Onze uitgangspositie is goed. Ook dit jaar bevestigt onze externe toezichthouder WSW dit met de jaarlijkse beoordeling. 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. De recente ontwikkeling op het afschaffen van de verhuurderheffing in het nieuwe coalitieakkoord versterkt ons vertrouwen dat we ook de aankomende jaren aan onze opgaven kunnen blijven voldoen.

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 groot.

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. De tussentijdse evaluaties van ons Strategisch Vastgoedbeleid en Ondernemingsplan bevestigen ons deze keuze te blijven maken. Het visitatierapport dat in 2020 verscheen ondersteunt dit beeld eveneens.

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 woningcorporatie te blijven.

6.8 Risico's en compliance aan wet- en regelgeving

Woningcorporaties kennen een sterke afhankelijkheid van wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving is divers van aard, complex en aan verandering onderhevig. Het risicomangement helpt ons om onze maatschappelijke doelstellingen op een gestructureerde en transparante wijze te realiseren. Periodiek bespreken we risico's en vindt er een actualisatie van het risicoprofiel plaats. Op basis van deze gesprekken formuleren wij de relevante strategische risico's. 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. Daarnaast stijgen de opbrengsten minder hard dan de uitgaven. Enerzijds het gevolg van een stijging van de bouwkosten en anderzijds als gevolg van een oplopende belastingdruk. Deze mismatch met de ambities is op lange termijn niet houdbaar.

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.

7

Verlag raad van commissarissen

7.1 Verlag raad van commissarissen Talis

In dit verlag geven wij aan hoe wij als raad van commissarissen (rvc) in 2021 toezicht hebben gehouden op het bestuur en de besturing van Talis en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Wij zijn klankbord voor de raad van bestuur en wegen binnen onze toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijke belang af tegen de financiële continuïteit van Talis. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van ons eigen functioneren en de kwaliteit van het bestuur en de besturing.

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

Werkwijze

Onze werkwijze is vastgelegd in het reglement Raad van Commissarissen Stichting Talis. Gevraagd en ongevraagd adviseren we de raad van bestuur en bieden deze een klankbord. Daarnaast werken we vanuit onze visie op toezichthouden 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 toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen;
- / accountantscontrole;
- / ondernemingsplan en strategisch vastgoedbeleid;
- / begroting, managementrapportages, jaarverslag, treasuryjaarplan;
- / financieel reglement, investeringsstatuut, treasurystatuut en fiscaal statuut;
- / privacybeleid en privacyverklaring;
- / benchmarks in de sector.

Het bestuur en de rvc hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend heeft het bestuur een inkoop- en aanbestedingsbeleid opgesteld als bijlage bij het investeringsstatuut. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

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 maatwerkbijsenkomsten de raad uitstekende mogelijkheden bieden om in een passende setting belanghouders te ontmoeten. 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.

In 2021 zijn er geen rvc-leden (her)benoemd of (reglementair) afgetreden. Eind 2021 telde de raad van commissarissen vijf leden (zie volgende tabel).

Deskundigheidsbevordering

Wij hebben ons op basis van de Governancecode verplicht jaarlijks PE-punten te halen. Vanaf 2017 is deze verplichting 5 PE-punten per jaar. Wij hebben in 2021 in het kader van voor Talis relevante deskundigheidsbevordering diverse bijsenkomsten gevolgd (zie onderstaande tabel).

<p>De heer J.V.C.T. (Jeroen) van Duren Lid raad van bestuur bij het Flevoziekenhuis in Almere. 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.</p> <p>Relevante nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> / 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. <p>PE-punten 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> / in 2021 geen PE punten behaald 	
<p>De heer B. (Bram) Peperzak Eigenaar adviesbureau Twist Management. Benoemd van 1 juni 2016 tot 1 juni 2020. Herbenoemd van 1 juni 2020 tot 1 juni 2024 en is per die datum reglementair afredend. Lid van de auditcommissie tot 5 november 2020 en vanaf die datum lid van de remuneratiecommissie.</p> <p>Relevante nevenfuncties</p> <ul style="list-style-type: none"> / bestuurslid Energiecoöperatie Leur en omstreken U.A; / lid raad van commissarissen Windpark Nijmegen-Betuwe BV. <p>PE-punten 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> / ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen, VTW; / betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit voor commissarissen van woningcorporaties, VTW; / toezien op het verandervermogen, VTW; / corporatiedag Energietransitie, Vakbeurs Energie. 	<p>15</p> <p>2</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>3</p>
<p>Mevrouw T.H.M. (Dorien) de Wit Zelfstandig organisatieadviseur, verbonden aan De Beuk Organiseadvies. 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. <p>PE-punten 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> / zeggenschap en participatie bij woonvormen voor ouderen, VTW; / congres opgaven en middelen, VTW; / ledenbijeenkomst: Veerkrachtwijken en toezicht, VTW. 	<p>6</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p>De heer R. M. (René) Wiersema 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). 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 2020 voorzitter van de remuneratiecommissie.</p> <p>PE-punten 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> / ledenbijeenkomst Duurzame oplossing Vestia, VTW; / themabijeenkomst Toekomst toezicht woningcorporaties, VTW; / ledenbijeenkomst Veerkrachtwijken en toezicht, VTW. 	<p>6</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p>Mevrouw S.M.E. (Sylvie) Deenen Sectordirecteur Economie en Handel ROC Aventus in Apeldoorn, Deventer en Zutphen 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 2020.</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 <p>PE-punten 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> / masterclass Strategisch Partnerschap, VTW / masterclass Toezicht op Zorgvastgoed, VTW 	<p>10</p> <p>5</p> <p>5</p>

Vergaderingen

In 2021 hebben wij vijf keer regulier vergaderd. De rvc was in drie van de vijf vergaderingen voltallig aanwezig. In de derde vergadering was een rvc-lid met kennisgeving afwezig. Ook in de vijfde vergadering was een rvc-lid met kennisgeving afwezig waarbij telefonische aanwezigheid was bij één agendapunt. 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 2022, de jaarstukken 2020 en treasury jaarplan 2022. Tijdens de reguliere vergaderingen hebben de volgende onderwerpen onder andere aandacht gekregen:

- / afscheid lid raad van bestuur en werving & selectie nieuw lid raad van bestuur;
- / fusie WoonGenoot en Talis waaronder nieuwe samenstelling rvc per 1-1-2022;
- / nieuwe huisvesting Talis en ICT-ontwikkeling;
- / impact corona;
- / warmtenet Dukenburg;
- / Duurzame, verplaatsbare woningen Winkelsteeg;
- / convenant Wijchen en Hart van Zuid;
- / mid-term ondernemingsplan 2018-2022 en dilemma notitie;
- / risicomanagement & risicobereidheid;
- / regionale bewegingen corporaties en RGS-partners;
- / diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (Hof van Holland Vlek 1, Huurlingsedam fase III en IV, Planetenstraat, Woondroom Wijchen), groot onderhoud (Benedenstad, Meijhorst) herstructurering en sloop/nieuwbouw (Lindenstraat / Meidoornstraat, Schaeck Mathon);
- / leningruil Vestia en volmacht WSW;
- / jaarlijkse huurverhoging (huurbevrozing), actualisatie governance documenten;
- / prestatieafspraken 2021 gemeenten Nijmegen en gemeente Wijchen.

Hiernaast hebben wij kennisgenomen van de managementrapportages, het accountantsverslag over het jaarverslag 2020, de managementletter van de accountant en de resultaten van de Aedes benchmark 2020.

Naast deze reguliere vergaderingen hebben twee niet-reguliere overleggen plaatsgevonden in de aanloop naar een nieuw ondernemingsplan 2023- 2027. In deze aanvullende overleggen zijn strategische thema's besproken en bestuurlijke dilemma's verkend, waarbij ook organisatieleden aansloten. Dit proces wordt in 2022 voortgezet met betrokkenheid van externe partners. Daarnaast zijn er formele en informele momenten geweest met het bestuur van Talis en de rvc en het bestuur van WoonGenoot, met aansluiting van andere belanghebbenden, in het kader van de voorgenomen fusie per 1 januari 2022. Ook is in een feestelijke bijeenkomst afscheid genomen van het vertrekkende lid van raad van bestuur waarvan de bestuurstermijn per 1 september 2021 bij rechtswege is beëindigd.

Projectendag

Jaarlijks vindt een Projectendag raad van commissarissen plaats. Op deze manier worden wij vroegtijdig geïnformeerd over gebiedsontwikkeling, herstructurering, lopende projecten en komen we soms kijken na de afronding. Ook leefbaarheidsvraagstukken komen aan de orde. In juni heeft de projectendag 2021 plaatsgevonden waarin bij de aftrap gesprek was over een project vanuit het perspectief van wonen, welzijn & zorg. Vervolgens zijn we op bezoek geweest bij La Verna en Rivo Torto, de Winkelsteeg waarbij we ook het nieuwe kantoorpand aan de Boekweitweg hebben bezocht. Daarnaast hebben we een ronde gemaakt langs bezit van WoonGenoot en tot slot hebben we Jerusalem bezocht.

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. De commissie is in 2021 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;
- / afstemming controleplan van en met de accountant;
- / managementletter accountant;
- / vier jaar evaluatie accountant;
- / fiscale strategie;
- / strategisch programma WSW;
- / leningruil Vestia;
- / warmtenet Zwanenveld;
- / herstructurering maisonnettes Neerbosch Oost;
- / biedingen volkshuisvestelijke doelstellingen 2022 aan gemeenten;
- / fusie met WoonGenoot en begroting;
- / investeringsvoorstel nieuwe huisvesting;
- / investeringsvoorstel NDW21;
- / diverse investeringsbesluiten nieuwbouw (Hof van Holland Vlek 1(schriftelijk), Huurlingsedam fase III en IV, Planetenstraat, Woondroom Wijchen), groot onderhoud (Benedenstad, Meijhorst) herstructurering en sloop/nieuwbouw (Lindenstraat / Meidoornstraat, Schaeck Mathon).

De accountant is gevraagd extra aandacht te vestigen op het selectietraject ERP. De bevindingen zijn besproken met de accountant en de auditcommissie.

Remuneratiecommissie

De belangrijkste reguliere 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 rvc. 2021 was een bijzonder jaar vanwege de werving en selectie van een nieuwe bestuurder. Voor deze werkzaamheden heeft de commissie, in 2021 bestaande uit de heer Wiersema (voorzitter) en de heer Peperzak (lid), meerdere afstemmingsmomenten gehad.

Werving en selectie nieuwe bestuurder

In de eerste helft van 2021 heeft de remuneratiecommissie vorm en inhoud gegeven aan de wervings- en selectieproces voor een nieuwe bestuurder. De heer Hamers beëindigde in september 2021 zijn derde bestuursperiode en is in december 2021 met pensioen gegaan. Voor deze vacante positie is een nieuwe bestuurder gezocht, nadat eerder door de rvc was besloten dat een tweehoofdig bestuur de voorkeur blijft houden.

Het wervings- en selectieproces is begeleid door bureau Whyz Executive Search, dat na een zorgvuldig proces hiervoor is gekozen. De selectiecommissie bestond uit de heer Wiersema (lid raad van commissarissen/voorzitter selectiecommissie), de heer Peperzak (lid raad van commissarissen/lid selectiecommissie) en mevrouw De Wit (voorzitter raad van commissarissen/lid selectiecommissie). Mevrouw Deenen (lid raad van commissarissen) en de heer Van Duren (lid raad van commissarissen) hebben als selecteurs deelgenomen aan dit traject.

De heer Leushuis (voorzitter raad van bestuur) en daarnaast een afvaardiging van het managementteam (MT), een afvaardiging van huurdersvereniging Accio en een afvaardiging van de OR hadden een adviesrol in dit selectietraject. De heer Hamers (aftredend bestuurder) had een adviserende rol ten aanzien van de kandidatenlijst. Het bureau heeft een functie- en kandidaatprofiel opgesteld met gebruikmaking van input van de selectiecommissie, de rvb, afvaardiging OR, afvaardiging MT en een afvaardiging Accio. Na diverse consultaties is dit profiel goedgekeurd door de selectiecommissie. Vervolgens is de verdere vooraf afgestemde W&S-procedure doorlopen.

Naar het oordeel van de remuneratiecommissie is sprake geweest van een zorgvuldig en transparant proces. Dit heeft ertoe geleid dat de raad van commissarissen mevrouw M.G. Lubbers heeft voorgedragen bij de Autoriteit Wonen (Aw) als nieuwe bestuurder van Talis. Na goedkeuring van deze voorgenomen benoeming door de Aw is mevrouw Lubbers per 1 oktober 2021 door de rvc benoemd als lid van de raad van bestuur van Talis.

Jaargesprek raad van bestuur

Het jaargesprek van beide leden van de raad van bestuur met de remuneratiecommissie over het jaar 2020 heeft begin februari 2021 plaatsgevonden. De opzet van de jaargesprekken was in 2021 relatief eenvoudig van aard. In 2020 was een uitgebreide 360 graden scan gedaan met externe partners als wethouders, zorgbestuurders evenals met (een afvaardiging van) Accio, het MT en de OR. Daarnaast was er in 2020 ook de visitatie. Op basis daarvan zijn geen concrete verbeterpunten naar voren gekomen die nu tot een vervolggesprek zou moeten leiden. Zodoende zijn de jaargesprekken gevoerd op basis van het voorbereidende werk van de remuneratiecommissie, aangevuld met input vanuit de raad. Kern van de gesprekken was terugkijken naar het jaar 2020 maar zeer zeker ook vooruitkijken. De werving en selectie van een nieuwe bestuurder was daarbij een belangrijk punt evenals de weg naar een nieuw ondernemingsplan. De gesprekken verliepen in een goede en open sfeer. Het bestuur heeft informatie gedeeld met het management over de eigen gesprekken betreffende het gezamenlijke en individuele functioneren.

Zelfevaluatie

Wij evalueren ons eigen functioneren jaarlijks. Niet alleen is dit een verplichting uit de Woningwet, ook vinden wij het belangrijk één keer jaar te reflecteren op onze werkwijze en effectiviteit. Om het jaar vindt de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. In 2021 is de zelfevaluatie begeleid door mevrouw Jacobs van bureau Pentascope. Wij hebben verschillende actiepunten benoemd, waarbij wij dit jaar vooral vooruit hebben gekeken naar de samenwerking met de raad van bestuur in gewijzigde samenstelling en naar ons functioneren als team met de overkomst van twee commissarissen van fusiepartner WoonGenoot per 1 januari 2022. Naar aanleiding van eerdere zelfevaluaties vindt na iedere vergadering een reflectie plaats op ons functioneren tijdens de vergadering. Deze reflectie vindt plaats in gezamenlijkheid met de raad van bestuur.

Integriteit

In 2021 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 de huurdersbelangvereniging Accio in april en in november. Tijdens deze bijeenkomsten is onder andere gesproken over huurbeleid, communicatie, leefbaarheid, de prestatieafspraken gemeenten Nijmegen en Wijchen en duurzaamheid. Ook is gesproken over de fusie van WoonGenoot en Talis, de gesprekken met de huurdersbelangvereniging van WoonGenoot Omslag en over het thema dienstverlening. Daarnaast is gesproken over de bestuurswissel, de kennismaking met het nieuwe lid bestuur en over de voortgang in het versterken van het bestuur van Accio met nieuwe leden. Dit gezien de enorme inzet van de huidige bestuursleden. Ook wordt informeel het contact gezocht door rvc-leden met bestuursleden van Accio. Een vertegenwoordiging van de rvc is twee keer aanwezig geweest bij de algemene overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad, waarbij onder andere organisatieontwikkeling, fusie, verhuizing en ICT-vernieuwing onderwerp van gesprek was.

Bij strategische 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 hoe de afstemming met het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW) en de gemeente Nijmegen over het warmtenet Dukenburg is verlopen. Wisselende delegaties van de rvc hebben deelgenomen aan thema bijeenkomsten over het warmtenet in Dukenburg, over Moderne Devotie en over de duurzame, verplaatsbare woningen op de Winkelsteeg. Aan deze bijeenkomsten namen de betrokken corporatiebestuurders en hun rvc'en deel.

Relatie met de externe accountant

De auditcommissie spreekt 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. De rvc ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.

Honorering

Het Remuneratiebeleid Stichting Talis WNT is gebaseerd op de WNT (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. Binnen de kaders van dit beleid vindt de vergoeding van leden rvc en de bezoldiging van de rvb 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.

7.2 Verslag raad van commissarissen WoonGenoot

De rvc heeft zich de laatste jaren meerdere keren georiënteerd op de toekomst van de corporatie. Uit eigen analyse kwam naar voren dat WoonGenoot in haar huidige situatie onvoldoende meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting in Nijmegen, zeker op de middellange termijn. De conclusies van het bestuur en de rvc zijn eind 2020 door een onafhankelijk bureau getoetst en de uitkomsten bevestigen dat een fusie op korte termijn de meeste meerwaarde oplevert. Het bestuur heeft na goedkeuring van de rvc besloten een geschikte fusiepartner te zoeken in het belang van de volkshuisvesting in Nijmegen en daarmee ook voor onze eigen huurders en woningzoekenden. Dit heeft begin 2021 geresulteerd in een onderzoek naar de volkshuisvestelijke meerwaarde van een fusie met woningcorporatie Talis in Nijmegen.

Beide corporaties zijn actief in de gemeente Nijmegen en zijn in staat om met de fusie de krachten te bundelen gelet op de stevige volkshuisvestelijke uitdagingen in de stad. De fusie leidt ertoe dat de bijdrage op het terrein van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid in de wijken wordt vergroot. Hierbij versterken Talis en WoonGenoot elkaar in hun visie op dienstverlening gericht op het gesprek voeren met huurders, de wijze van het oppakken van huurdersvragen, gebiedsgericht werken, participatie van huurders bij grote onderhoudsprojecten en professionaliteit in het monitoren van huurderstevredenheid. Vanuit deze visie op dienstverlening en de overeenkomsten tussen beide corporaties wordt ingezet op de lokale nabijheid en inclusieve, leefbare wijken.

Toezicht en klankbord

De rvc heeft zich dit jaar nauwlettend beziggehouden met dit fusieproces. In het voorjaar met de voorbereidingen op de fusieaanvraag, later het fusie besluit en de voorbereiding van de integratie van beide organisaties per 1 januari 2022. Daarnaast heeft de rvc dit jaar haar reguliere toezichtstaak uitgevoerd. In de laatste Managementletter van de accountant Mazars is bijzondere aandacht gegeven vanuit governance perspectief aan de afronding van de taken van de rvc en het bestuur.

De rvc kwam in 2021 vijf keer bij elkaar voor een reguliere vergadering, 1 keer voor een extra vergadering en daarnaast een email consultering over voorgenomen leningen. In deze vergaderingen nam de besluitvorming over de fusie een prominente rol in van begin tot het einde en daarnaast zijn aan de orde geweest: management rapportages, managementletter 2020 van de accountant Mazars, jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2020, het aantrekken van een interim bestuurder, beoordelingsbrief Aw/ILT, investeringsvoorstel Leuvenbroek, personele dilemma's, Vestia lening ruil, obligolening WSW, managementletter 2021, de samenstelling van de rvc van Talis vanaf 1 januari 2022 en de integrale begroting van Talis over 2022.

Kerncommissies

De rvc kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie wordt gevormd door mevrouw M.E.M. Lamme en de heer K.J.H.M. van Sleeuwen.

De auditcommissie bestaat uit de heer S. Versluijs en de heer J.A.J.G. van Baars. Beide commissies maken verslagen van de beraadslagingen van de belangrijkste onderwerpen ten behoeve van de rvc. De activiteiten van de audit- en remuneratiecommissie zijn in de interne reglementen vastgelegd.

De auditcommissie kwam in 2021 vier keer bijeen en besprak de jaarstukken 2020, de trimesterrapportages, de investeringsvoorstellen, de Vestia lening, de obligo lening en de Managementletter.

De remuneratiecommissie heeft als taak de werkgeversrol in te vullen richting de bestuurder. Daartoe beoordeelt zij onder meer of en in welke mate het bestuur de gestelde doelen van de corporatie realiseert. De remuneratiecommissie kwam in 2021 vier keer bijeen en sprak onder meer over de werving en selectie van een interim bestuurder, de opvatting van de OR over de fusie en het organisatie formatieplan, de voortgang van de integratie met de interim bestuurder en de laatste (zelf) evaluatie van de rvc.

Governance-code Woningcorporaties

WoonGenoot werkt volgens de governance-code voor de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De rvc handelt in lijn met deze code en geeft uitvoering aan de beschreven bepalingen. WoonGenoot voldoet aan de Governance-code Woningcorporaties. Wanneer de rvc van mening is dat afwijken van een bepaling tot een beter resultaat leidt, doet zij dit gemotiveerd en wordt er actief verantwoording afgelegd. De rvc zal daarbij altijd handelen in de geest van een betreffende bepaling.

Klachtenafwikkeling

WoonGenoot is aangesloten bij de regionale Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze professionele klachtencommissie legt jaarlijks (geanonimiseerd) verantwoording af over haar werkzaamheden. De informatie is openbaar en wordt besproken met de rvc. In 2021 is geen klacht ingediend.

Stakeholdersdialoog

WoonGenoot heeft in het verslagjaar regelmatig overleg gehad met huurdersvereniging Omslag. De begroting, jaarlijkse huurverhoging, jaarplan en het jaarlijkse budget maar vooral het voornemen tot fusie zijn besproken. De rvc en bestuurder van WoonGenoot hechten er grote waarde aan om samen met huurdersvereniging Omslag het belang van de huurders op een nog betere manier voor het voetlicht te brengen. Hiervoor is door Omslag een extern bureau ingeschakeld. Tevens begeleidde dit bureau de huurdersvereniging bij het overleg over het fusievoornemen, de raadpleging van de leden voor de aanvraag van de fusie en de instemming van het fusieadvies. De rvc heeft de raadpleging van de leden van De Omslag voor de fusie (digitaal) gevolgd.

Financiële continuïteit

De meerjarenbegroting geeft inzicht in de financiële continuïteit op middellange termijn. Bij afwijkingen van de jaarbegroting, bijvoorbeeld door verwerving van onroerend goed, uitstel of wijziging van nieuwbouwprojecten of wijziging van verkoopprognoses, beoordeelt de rvc de effecten van de afwijking op de financiële continuïteit aan de hand van een vastgesteld toetsingskader. De (meerjaren) begroting van WoonGenoot is integraal opgenomen in de (meerjaren)begroting van Talis. In de laatste rvc vergadering heeft de bestuurder van Talis deze begroting toegelicht.

Benoeming accountant

De rvc heeft op 1 januari 2015 Mazars te Apeldoorn als externe accountant aangewezen. Ook voor de controle en opmaak van de managementletter 2021 en de samenvoeging van de rapportages in de integrale jaarrekening heeft de rvc opdracht verstrekt aan Mazars.

Alle fiscale adviezen worden uitgevoerd door Ernst & Young Accountants dat betekent dat de lopende aangiftes en adviezen voor WoonGenoot nog worden afgewikkeld door E&Y.

Werkgeversrol

WoonGenoot heeft zijn governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een rvc en een directeur-bestuurder. De taken van de rvc en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de bestuurder en het Reglement voor de rvc. In juni van het verslagjaar heeft de heer C.L. van Kampen ontslag genomen als directeur-bestuurder vanwege een nieuwe functie. De rvc heeft na een werving en selectieprocedure de heer B.J.A. Wouters als vervangend bestuurder kunnen benoemen om de organisatie tot de fusie met Talis te begeleiden.

Nevenfuncties

De heer Van Kampen is lid van de raad van toezicht van Welcom. Welcom is een brede welzijnsorganisatie in de gemeente Montferland. Er zijn geen tegenstrijdige belangen. Vanuit zijn functie als bestuurder bij WoonGenoot is de heer Van Kampen ook (onbezoldigd) voorzitter van StiFo (Stimuleringsfonds leren/werken gebouwde omgeving) Nijmegen met ingang van 1 juli 2019. De heer Wouters is voorzitter van Stichting Stadsherstel Grave en secretaris van de Stichting Oud Hommerzaad. Beide functies kennen geen tegenstrijdig belang.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de bestuurder de heer C.L. van Kampen valt binnen de normen van WNT. WoonGenoot is ingedeeld in klasse D. De heer B.J.A. Wouters valt met zijn interim tarief (8 maanden) eveneens binnen de normen van de WNT. Er zijn aan de bestuurder(s) geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Samenstelling en permanente educatie

De commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. De PE-norm voor commissarissen in 2021 bedraagt 5 punten.

Met betrekking tot de (nieuwe) gewijzigde samenstelling van de rvc van Talis heeft een zorgvuldige analyse van profielen, kwaliteiten en ambities plaatsgevonden om tot een voorstel te komen. De heer van Baars en de heer Van Sleuwen gaan over naar de rvc van Talis.

<p>De heer S. Versluijs</p> <p>De heer S. Versluijs (1950) is per 1 mei 2014 benoemd als lid van de rvc en per 1 mei 2018 herbenoemd. Per 15 november 2020 is hij benoemd tot voorzitter van de rvc. Opleidingen: HBO-opleidingen op financieel en juridisch gebied en een aantal managementopleidingen.</p> <p>Ervaring: besturen van organisaties in de meest ruime zin. Van 1980 tot 1988: wethouder in de (groei) gemeente Beuningen, daarna zelfstandig ondernemer op het raakvlak van bedrijfsleven en overheid, in de functie van directeur, interim- of procesmanager c.q. als adviseur.</p> <p>Relevante nevenfuncties:</p> <p>Vanaf 31 maart 2020 wethouder in de gemeente Beuningen</p> <p>PE-punten 2021:</p>	6
<p>De heer K.J.H.M van Sleuwen</p> <p>De heer K.J.H.M van Sleuwen (1975) is per 1 februari 2015 benoemd als lid van de rvc. Opleidingen: Planologie met specialisatie grondbeleid, bestuursrecht, bestuurskunde en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl.</p> <p>Ervaring: adviseur ruimtelijke ordening en grondbeleid, planoloog stedelijk gebied, adviseur ruimtelijke ontwikkeling en organisatieontwikkeling, manager advies & ontwikkeling, teammanager strategisch vastgoedbeleid, teammanager wonen/welzijn/zorg en senior adviseur bij de directie strategie & organisatie. Momenteel werkt hij als zelfstandig adviseur in de rol van (interim)manager, strategisch adviseur, procesmanager bij overwegend gemeenten aan strategische opgaven in gebiedsontwikkeling, vastgoedsturing en wonen (volkshuisvesting). Zijn specifieke deskundigheid ligt op het gebied van grondbeleid, ruimtelijke ontwikkeling en vastgoedontwikkeling, staf en strategie, volkshuisvesting en woningbehoefte, strategisch vastgoedbeleid, vastgoedsturing en procesmanagement en governance.</p> <p>Relevante nevenfuncties:</p> <p>Bestuurslid stichting Monument & Landschap Berg en Dal (onbezoldigd); Lid van de rvc van Stichting Peelrand Wonen.</p> <p>PE-punten 2021:</p>	7
<p>De heer J.A.J.G. van Baars</p> <p>De heer J.A.J.G. van Baars (1961) is per 1 december 2018 voor vier jaar benoemd tot huurderscommissaris. Opleiding: Bedrijfseconomie Tilburg University, management en governance opleidingen aan de Nyenrode Business University, Governance University, Harvard Business School en Wharton Business School.</p> <p>Ervaring: diverse management- en bestuursfuncties in de zakelijke (financiële) dienstverlening, in binnen- en buitenland (Saoedi-Arabië). Onder andere regiodirecteur Zuid-Nederland voor ABN AMRO, CEO ABN AMRO Hypotheken Groep en CEO Hezelburcht.</p> <p>Relevante nevenfuncties</p> <p>Voorzitter rvc, lid remuneratiecommissie en selectiecommissie bij de coöperatieve vereniging HDN; Lid advisory board bij Fortrum; rvc-lid van Nationale Hypotheek Garantie; rvc lid Plicht Getrouw Bennekom; Adviseur en toezichthouder Daelmans vastgoed Maastricht.</p> <p>PE-punten 2021:</p>	4
<p>Mevrouw M.M. Tijkorte</p> <p>Mevrouw M.M. Tijkorte (1972) is per 1 december 2019 voor vier jaar benoemd tot huurderscommissaris. Opleidingen: gezondheidswetenschappen; beleid en beheer van de gezondheidszorg (universiteit Maastricht) en hbo fysiotherapie.</p> <p>Ervaring: is senior inspecteur jeugd bij de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd te Utrecht. Daarnaast ervaring als beleidsadviseur jeugd bij de afdeling Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente Nijmegen, beleidsmedewerker kwaliteit en veiligheid bij jeugdhulpaanbieder Entréa, beleidsmedewerker welzijn bij de gemeente Gorinchem.</p> <p>PE-punten 2021:</p>	5

<p>Mevrouw M.E.M. Lamme Mevrouw M.E.M Lamme (1967) is per 16 november benoemd als lid van de rvc. Opleidingen: Verpleegkunde, HBO veranderkunde, Management van Organisaties. Ervaring: brede volkshuisvestelijke ervaring als manager wonen, manager ontwikkeling, strategie en beleid. Heeft een bedrijf in interim management, proces- en projectmanagement op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Daarbij onder andere ervaring als directielid vastgoed bij een zorgorganisatie, programmaleider wonen en zorg, afdelingshoofd sociaal domein bij gemeente, senior adviseur strategie en beleid, trainer en coach.</p> <p>Relevante nevenfuncties lid rvc Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond; lid bestuur Weekendschool De Bollebozen; voorzitter bestuur Talentum Elvolvere (steunstichting ten behoeve van talentontwikkeling van kinderen uit aandachtwijken), lid bestuur Buurtbemiddeling073 (tot februari 2021).</p> <p>PE-punten 2021:</p>	3
<p>De heer Van Baars heeft aan de norm voldaan door een overschot van 5 PE-punten over 2020. Een opleiding van 8 PE-punten van mevrouw Lamme is vanwege Covid-maatregelen verplaatst naar februari 2022</p> <p>Met betrekking tot de (nieuwe) gewijzigde samenstelling van de rvc van Talis heeft een zorgvuldige analyse van profielen, kwaliteiten en ambities plaatsgevonden om tot een voorstel te komen. De heer van Baars en de heer Van Sleuwen gaan over naar de rvc van Talis.</p>	

Zelfevaluatie

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De rvc is verplicht zichzelf en het toezicht van de rvc te evalueren. De zelfevaluatie van de rvc van WoonGenoot heeft op 13 december 2021 plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomst is het functioneren van de rvc besproken aan de hand van door de remuneratiecommissie voorbereide thema's. De rvc is zeer tevreden over het functioneren. Er is een evenwichtige kijk op vraagstukken vanuit verschillende invalshoeken. Het overleg wordt als constructief ervaren. De directeur-bestuurder was betrokken bij deze evaluatie.

Bezoldiging raad van commissarissen

De rvc van WoonGenoot onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een rvc van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de woningcorporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De honorering van de leden van de rvc is opgenomen in de jaarrekening 2021. De jaarrekening is onderdeel van dit bestuursverslag en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

8

Financieel beleid & beheer 2021

De financiële resultaten van 2021 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. De hieronder weergegeven resultaten zijn van Talis en WoonGenoot gezamenlijk.

8.1 Bedrijfsresultaat

We sluiten het boekjaar 2021 af met een positief jaarresultaat van circa € 347,2 miljoen (2020: €201,8 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) ¹⁾ :			
	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Bedrijfsopbrengsten	118.822	120.363	116.646
Bedrijfslasten	-114.259	-129.505	-107.232
Bedrijfsresultaat	4.563	-9.142	9.414
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	345.005	43.155	210.743
Financiële baten en lasten	-11.157	-11.423	-11.896
Jaarresultaat voor belastingen	338.411	22.590	208.261
Belastingen	8.860	-3.336	-6.414
Jaarresultaat na belastingen	347.271	19.254	201.847

¹⁾ Gegevens van Talis en WoonGenoot gezamenlijk

Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

Voor inzicht in het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering laten we mutaties vanuit de woningverkoop, waardering van de vastgoedportefeuille, de onrendabele investeringen, de volkshuisvestelijke bijdrage voor de Vestia lening en de effecten vanuit belasting latenties en vennootschapsbelasting buiten beschouwing. Er resteert dan een bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering met een batig saldo van €22,2 miljoen (2020: €23,1 miljoen positief).

Het bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering is als volgt samengesteld (bedragen x €1.000) ¹⁾ :			
	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020	Vershil
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkopen)	115.213	112.925	2.288
Bedrijfslasten (excl. onrendabele investeringen en excl. Volkshuisvestelijke bijdrage)	-80.967	-77.947	-3.020
Financiële baten en lasten	-11.157	-11.896	739
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	23.089	23.082	7

¹⁾ Gegevens van Talis en WoonGenoot gezamenlijk

Het verschil tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering in 2021 ten opzichte van 2020 kan als volgt op hoofdlijnen worden geanalyseerd:

Omschrijving	Realisatie 2021 .o.v. 2020 Bedragen in €1.000 (+ = voordelig verschil; - = nadelig verschil)
Huuropbrengsten	+ 2.140
Overige opbrengsten	+148
Subtotaal bedrijfsopbrengsten	+ 2.288
Hogere personeelslasten	- 846
Hogere onderhoudskosten	- 407
Hogere leefbaarheidsuitgaven	- 135
Hogere beheerkosten	- 1.626
Lagere zakelijke lasten en heffingen	+21
Hogere overige bedrijfslasten	- 27
Subtotaal bedrijfslasten	- 3.020
Rente baten en lasten	+ 739
Totaal	7

8.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. 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 €377 miljoen gegroeid naar een waarde €2.726 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 16%.

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. Dit leidt tot een stijgende leegwaarde en voor beleggers een verlaging van het verwachte rendement. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor.

8.3 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 een inschatting voor moet worden gemaakt voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2020 gestegen met € 188 miljoen en bedraagt per 31 december 2021 € 1.240 miljoen. Hoewel er sprake is van een stijging van de beleidsnormen, wordt de stijging van de beleidswaarde hoofdzakelijk veroorzaakt door een daling van de disconteringsvoet. 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.

8.4 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 2021 is in totaal €1.527 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: €1.213 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 huurstijgingen 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 doorexpluiten.

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 €1.487 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

8.5 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

In december 2021 is de begroting voor 2022 vastgesteld. Hierin is tevens een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2023 tot en met 2026. In de begroting zetten we het gematigde huurbeleid voort en investeren we net als in de voorgaande jaren een aanzienlijk bedrag in het verbeteren van onze woningen, 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 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 2022 en de meerjarenprognose is dat onze financiële positie ook richting de toekomst gezond is. De verhuurderheffing wordt waarschijnlijk structureel afgeschaft. Daar staan dan waarschijnlijk wel afspraken voor woningbouw en verduurzaming tegenover. We zijn blij dat we deze financiële middelen weer mogen behouden omdat dit hard nodig is. Minder blij zijn we dat hier wellicht extra opgaven tegenover staan vanuit het Rijk of dat gemeenten of andere partijen dit als een kans aangrijpen hun voorwaarden hierop (nadelig voor ons) aanpassen. Het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' heeft al duidelijk gemaakt dat corporaties structureel geld tekortkomen om aan alle maatschappelijke opgaven te voldoen. Dit gaat ook voor ons op.

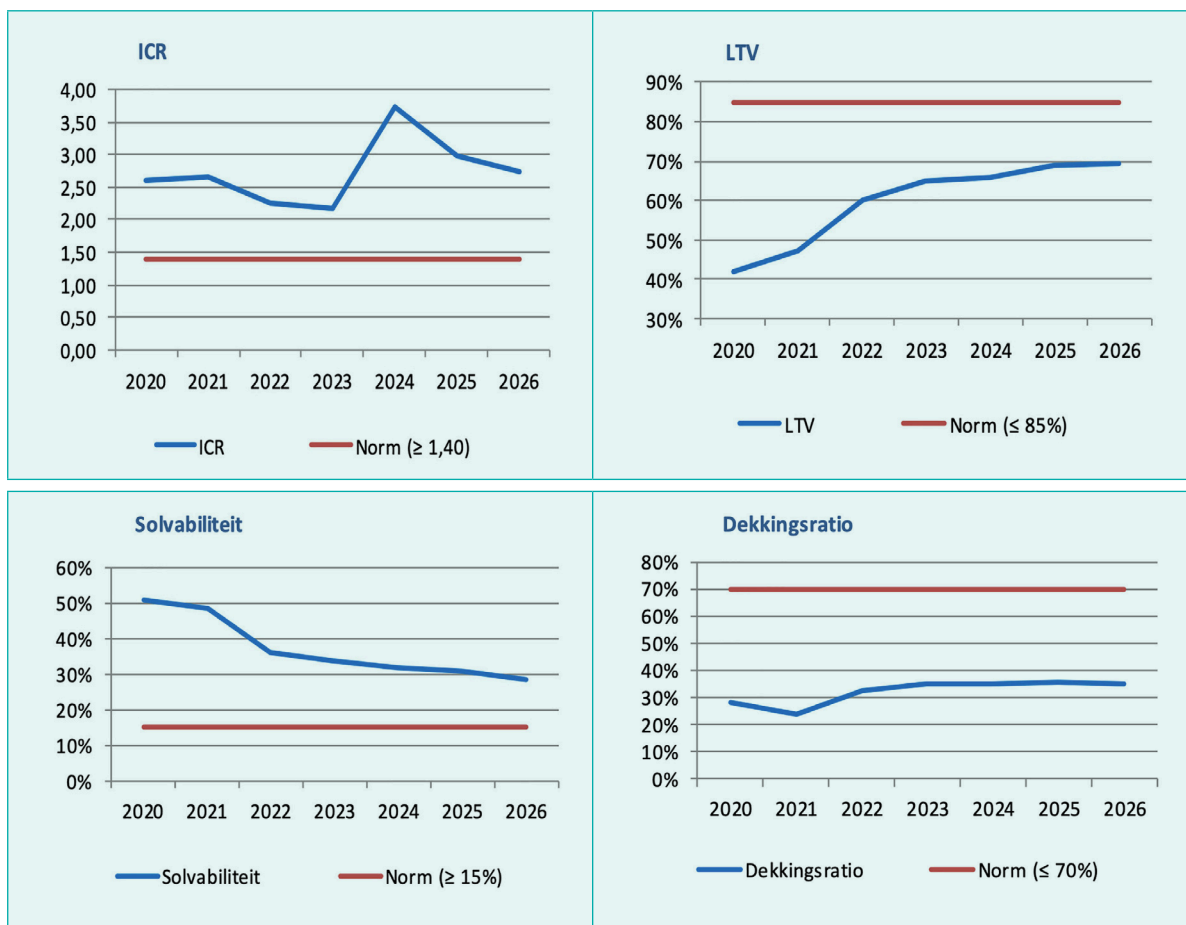
Desalniettemin is onze financiële positie voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan het beoogde investeringsprogramma. Om dit voor de toekomst zo te houden, moeten nieuwe investeringsvoorstellen, conform ons investeringsstatuut, voldoen aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's.

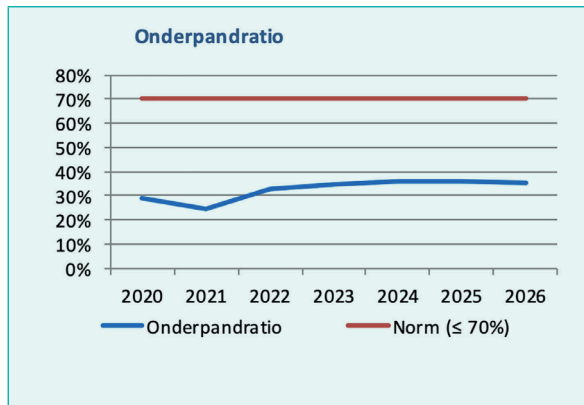
8.6 Financiële sturingsvariabelen

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 2021, begroting 2022 en de meerjarenprognose 2023-2026 zijn deze financiële ratio's doorgerekend. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele effecten uit het nieuwe Coalitie-akkoord, zoals bijvoorbeeld de afschaffing van de verhuurderheffing. 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. De norm voor de solvabiliteit is vastgesteld op minimaal 15%. We voldoen ruimschoots aan de norm van 15%. Wel is te zien dat over tijd de solvabiliteit daalt. De reden hiervan is de toename in de lening portefeuille om ons investeringsprogramma te kunnen realiseren.

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 vastgesteld op maximaal 85%. De LTV voldoet aan deze normstelling. Door de toename van de schuldpositie in de periode 2022-2026, maar tegelijk een minder snel stijgende beleidswaarde, loopt de DAEB LTV op naar 75% in 2026.

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 is dat deze minimaal 1,4 moet bedragen. Hier blijven we ruim boven. In 2024 is er een toename in de kasstroom uit operationele activiteiten als gevolg van RVV nieuwbouw waardoor de ICR toeneemt.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de lening portefeuille en de marktwaarde van het vastgoed. De dekkingsratio mag maximaal 70% bedragen. De dekkingsratio voldoet ruim aan de normstelling.

Onderpandratio

Naast de dekkingsratio is er een 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.

8.7 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 dividuutkering aan de DAEB-tak.

De berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit dPi 2020 en dus op de begroting 2021 en meerjarenprognose 2022-2025. De uitkomsten staan in de onderstaande tabellen.

Indicatieve bestedingsruimte Talis DAEB Bedragen x €1.000						
Gemeente	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Wijchen	41.757	53.600	33.406	43.400	1.293	1.615
Nijmegen	93.243	119.400	74.594	96.600	2.887	3.595
Totaal	135.000	173.400	108.000	140.000	4.180	5.210

Indicatieve bestedingsruimte Talis niet-DAEB Bedragen x €1.000				
Gemeente	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Wijchen	29.464	26.500	15.218	14.400
Nijmegen	58.936	58.900	33.982	32.100
Totaal	94.900	85.400	49.200	46.500

Indicatieve bestedingsruimte WoonGenoot DAEB Bedragen x €1.000						
Gemeente	Nieuwbouw		Verbetering		Huurkorting	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nijmegen	13.100	19.200	10.700	16.500	372	681

Indicatieve bestedingsruimte WoonGenoot niet-DAEB Bedragen x €1.000				
Gemeente	Nieuwbouw		Bijdrage DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Nijmegen	7.740	4.010	3.130	1.790

De indicatieve bestedingsruimte van de DAEB-tak is gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit is voornamelijk de oorzaak van een hoog volume in investeringen (verleden en toekomst) en een lagere 5-jaarsprognose van de beleidswaarde, waardoor er minder ruimte overblijft voor extra bestedingsruimte. Voor niet-DAEB zien we juist een stijging van de indicatieve bestedingsruimte doordat de overtollige middelen niet meer terug naar de DAEB-tak vloeien, maar tijdelijk worden uitgeleend aan de DAEB-tak. Dit zorgt voor een groei van het eigen vermogen, waardoor er meer middelen beschikbaar zijn.

8.8 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 vigerende externe kaders waaronder regels en normen van het WSW en de Aw.

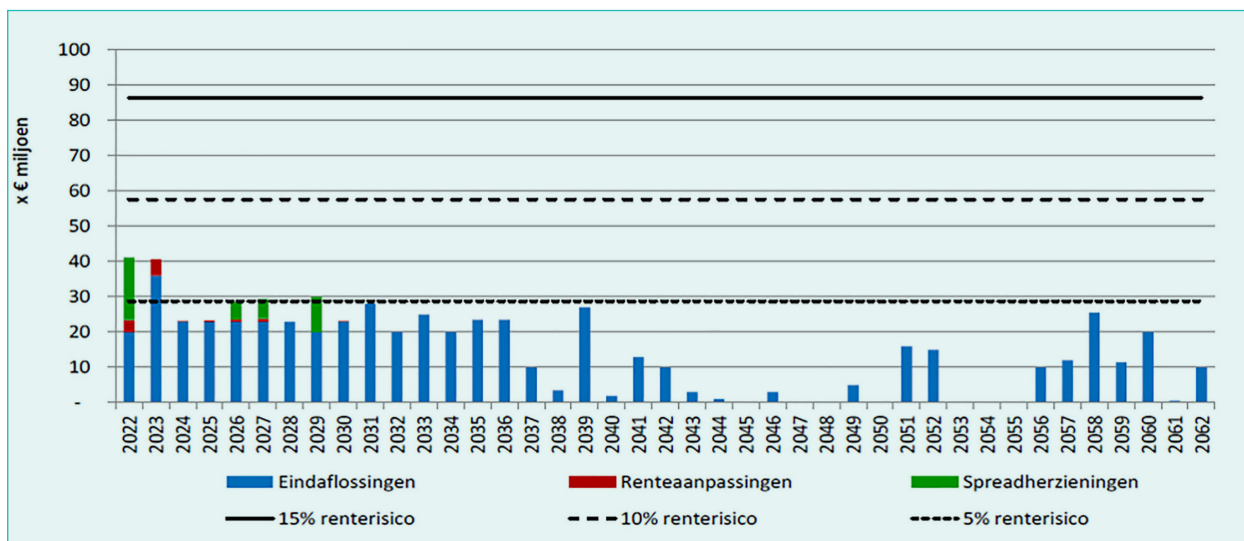
Binnen onze organisatie is een treasurycommissie actief die als taak heeft om het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasuryzaken. De treasurycommissie wordt ondersteund door een extern adviseur.

Treasuryactiviteiten in 2021

De omvang van de lening portefeuille is in 2021 toegenomen met €60 miljoen (Talis € 57 miljoen en WoonGenoot € 3 miljoen). Ultimo december 2021 bedraagt onze totale lening portefeuille circa €583 miljoen (2020: €514 miljoen). In 2021 zijn nieuwe, door het WSW geborgde, leningen voor een totale hoofdsom van €86 miljoen (€ 80 miljoen Talis en € 6 miljoen WoonGenoot) gestort. De leningen zijn voornamelijk aangetrokken vanwege de herfinanciering van aflopende leningen voor een bedrag van €26 miljoen (waarvan Talis € 23 miljoen en WoonGenoot € 3 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.



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.

Vestia

Om de hoge rentelasten bij Vestia te verlagen, is aan de corporatiesector gevraagd om mee te werken aan een leningruil. Hierbij wordt een deel van de dure Vestia leningen geruild met goedkopere leningen van andere corporaties. De lening betreft een nominale hoofdsom van €5.472.000, maar heeft tegen de huidige marktrente een waarde van €13.974.000. De lening heeft een looptijd van 40 jaar en dient daardoor in 2061 te worden terugbetaald. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde, het agio van €8.502.000, is als 'Volkshuisvestelijke bijdrage (overige organisatiekosten)' verwerkt in de jaarrekening.

8.9 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 2021 besloten dat woningcorporaties geen bijdrage aan het saneringsfonds hoeven te storten.

Obligoheffing en obligolening

Vanaf 2021 heeft het WSW een jaarlijkse obligoheffing geïntroduceerd die voortkomt uit het strategisch programma om het borgingsstelsel te versterken. Jaarlijks kan het WSW maximaal 0,33% van het geborgde lening volume heffen.

Een onderdeel van het strategisch programma van het WSW is de introductie van de “Obligolening”. De omvang van de obligolening bedraagt 2,6% van de geborgde leningschuld. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen we over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. In 2021 bedroeg de obligoheffing €0,3 miljoen.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de WOZ-waarde van huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan de huurtoeslaggrens (2021: €752,33). In 2021 is het gehanteerde tarief verlaagd van 0,562% naar 0,526% ter compensatie voor de huurbefriazing in 2021. In 2022 wordt het tarief verder verlaagd en op basis van het nieuwe regeerakkoord wordt de verhuurderheffing in de toekomst structureel afgeschaft. In 2021 bedroeg de verhuurderheffing €11,8 miljoen.

Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2019 ingediend. De Belastingdienst heeft in 2021 de aangifte vennootschapsbelasting 2018 definitief vastgesteld. In 2021 heeft er overleg met de Belastingdienst plaatsgevonden over het vormen van de onderhoudsvoorziening en het fiscale onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Ter zake van het vormen van de onderhoudsvoorziening wachten we de procedures voor het vormen van een onderhoudsvoorziening af. Vooral nog is de onderhoudsvoorziening in de aangiften vpb vanaf 2016 gevormd en hanteren we in de fiscale positie een defensieve lijn. Dit wil zeggen dat we in de fiscale positie uitgaan van een vrijval van de onderhoudsvoorziening.

De bepaling van de jaarlijkse 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 vooral 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 2021 uit voorzichtigheidsoverwegingen geen latentie voor de onderhoudsvoorziening gevormd.

In de jaarrekening 2021 zien we wel een eenmalige actieve latentie terugkomen ter zake van de Vestia leningruil. Deze verwerking is afgestemd met de Belastingdienst. Deze actieve latentie zal in 2022 weer verdwijnen.

De aangifte vennootschapsbelasting 2020 is onderhanden en zal in 2022 binnen de geldende termijn worden ingediend. In 2021 is daarnaast een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting opgelegd door de Belastingdienst. Deze voorlopige aanslag hebben we herzien naar een lager bedrag op basis van onze fiscale meerjarenprognose.

Fiscale beheersing

We zien de afgelopen jaren de belastingdruk toenemen. Met de maatschappelijke opgaven die wij hebben liggen maakt dit dat wij (nog) scherper naar onze fiscale beheersing zijn gaan kijken. In navolging van het eerder opgestelde fiscaal statuut hebben wij in 2021 onze fiscale strategie nader omschreven en gezamenlijk met de Audit Commissie besproken. Onze fiscale strategie hebben we op basis van tien kernwaarden nader omschreven met daaraan gekoppeld op welke wijze we invulling wensen te geven aan deze tien kernwaarden.

We zijn de afgelopen jaren en het komende jaar ook bezig (geweest) om een Tax Control Framework voor fiscale risicobeheersing en controle op te zetten. Het doel van een Tax Control Framework is om ons in staat te stellen om projecten fiscaal op een beheersbare en controleerbare manier uit te voeren, fiscaliteit in te bedden in bestaande processen, kennis over fiscaliteit in onze organisatie te vergroten, te monitoren op fiscaliteit en het gedrag van mensen in onze organisatie te sturen waar het gaat om fiscaliteit.

8.10 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, frauderisico'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, strategische en fraude 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.

Onderdeel van risico management is het implementeren van en sturen op 'zachte' en 'harde' beheersingsmaatregelen om (fraude) risico's te mitigeren of te ontdekken. We verwachten van alle medewerkers, maar ook van partijen die namens ons optreden, dat zij integer handelen. Integer handelen is een van onze kernwaarden en vormt een belangrijk onderdeel van het professioneel functioneren van alle medewerkers. Welk gedrag daarbij hoort, is vastgelegd in onze integriteitscode. Het is van belang dat we met elkaar in gesprek blijven, elkaar aanspreken en stil staan bij voorbeeldgedrag. Onderwerpen als tone at the top, cultuur en gedrag en integere bedrijfsvoering heeft de aandacht binnen onze risico-beheersing, staat op de agenda van de projectgroep AVG, Integriteit en Informatiebeveiliging en is verankerd in onze integriteitscode, klokkenluidersregeling en protocol fraude en wangedrag.

Daarnaast wordt er door het sturen op gedrag (soft controls) invloed uitgeoefend op de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers. Doelstelling is het creëren van een motiverende en stimulerende omgeving, waarin medewerkers hun werk kunnen doen. De veronderstelling daarbij is dat daarmee de persoonlijke doelstellingen meer in het verlengde komen te liggen van de organisatiedoelstellingen. De werknemer zal meer handelen vanuit het belang van de organisatie hetgeen van positieve invloed is op het beheersen van frauderisico's. We zijn gestart met het meten van de werking van deze soft controls. Hierdoor wordt gedrag en cultuur bespreekbaar gemaakt en kunnen stappen worden gezet om de beheersing van frauderisico's verder te versterken.

Binnen onze operationele processen hebben we diverse harde beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om integriteitsrisico's, waaronder frauderisico's omtrent oneigenlijke toe-eigenen van middelen en omkoping, te mitigeren of te ontdekken. Zo zijn er de minimaal vereiste functiescheidingen in de processen aanwezig. Functiescheiding binnen betalingsverkeer zorgt ervoor dat bedragen niet worden overgemaakt aan niet bestaande crediteuren, dat binnen de salarisadministratie de juiste salarissen en declaraties worden betaald, dat binnen het inkoopproces (waaronder vastgoed) bestellingen gelimiteerd zijn afhankelijk van de functie en dat toetsing van prijsvorming bij vastgoedtransacties plaatsvindt. In interne audits toetsen we de aanwezigheid en werking van deze interne beheersingsmaatregelen.

De risicokaart

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

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

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

Interne audits

Het belang van de interne audits is het tijdig signaleren van aandachtspunten, verbeterpunten en risico's om zo in staat te zijn maatregelen te nemen om deze enerzijds te herstellen en anderzijds te voorkomen. Het uiteindelijke doel is om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het optimaliseren van (primaire) processen van de organisatie. De bevindingen uit de interne controlewerkzaamheden worden vermeld in controle rapportages. De rapportages gaan naar de verantwoordelijke proceseigenaren en procescontrollers. In het rapport staan de bevindingen n.a.v. de controlewerkzaamheden en van eventuele adviezen over te nemen maatregelen. In 2021 zijn er controles uitgevoerd o.a. op het gebied van de woningtoewijzingen, de kwaliteit objectgegevens, het incassoproces en het proces omtrent uitdiensttreding.

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 € 7,7 miljoen. Dit houdt in dat wij met 95% zekerheid kunnen stellen dat we een benodigde weerstandscapaciteit nodig hebben van € 7,7 miljoen om alle risico's af te dekken. Met de huidige financiële positie is dit voor ons geen probleem.

9

Jaarrekening

9.1 Balans per 31 december 2021

voor voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
	VASTE ACTIVA		
1.1	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.608.250	2.244.800
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	118.356	104.934
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	79.375	71.796
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.324	23.424
	<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.840.305</i>	<i>2.444.954</i>
1.2	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.148	2.863
	<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<i>3.148</i>	<i>2.863</i>
1.3	Financiële vaste activa		
	Latente belastingvordering(en)	1.099	4
	<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<i>1.099</i>	<i>4</i>
	<i>Totaal van vaste activa</i>	<i>2.844.552</i>	<i>2.447.821</i>
	VLOTTENDE ACTIVA		
1.4	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	685	473
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	Overige voorraden	57	66
	<i>Totaal voorraden</i>	<i>742</i>	<i>539</i>
1.5	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	431	455
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.941	954
	Overige vorderingen	220	645
	Overlopende activa	1.333	858
	<i>Totaal van vorderingen</i>	<i>11.925</i>	<i>2.912</i>
1.6	Liquide middelen	8.394	373
	<i>Totaal van vlottende activa</i>	<i>21.061</i>	<i>3.824</i>
	TOTAAL VAN ACTIVA	2.865.613	2.451.645

	PASSIVA	31-12-2021	31-12-2020
1.7	Eigen vermogen		
	Herwaarderingsreserve	1.553.938	1.229.100
	Overige reserves	254.025	377.016
	Resultaat boekjaar	347.271	201.847
	<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>2.155.234</i>	<i>1.807.963</i>
1.8	Vorzieningen		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	30.607	36.362
	Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget + budget WRV Entree	33	35
	<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>30.640</i>	<i>36.397</i>
1.9	Langlopende schulden		
	Schulden overheid	9.890	11.625
	Schulden kredietinstellingen	551.158	478.108
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	72.833	67.195
	<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>633.881</i>	<i>556.928</i>
1.10	Kortlopende schulden		
	Schulden aan overheid	1.050	1.050
	Schulden aan kredietinstellingen	21.044	24.241
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.321	6.218
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.421	8.429
	Overlopende passiva	13.022	10.419
	<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>45.858</i>	<i>50.357</i>
	TOTAAL VAN PASSIVA	2.865.613	2.451.645

9.2 Winst-en-verliesrekening 2021

(x € 1.000)

		2021	2020
2.1	Huuropbrengsten	109.177	107.037
2.2	Opbrengsten servicecontracten	4.893	4.727
2.3	Lasten servicecontracten	-5.064	-4.773
2.4	Overheidsbijdragen	26	28
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.987	-6.356
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-41.799	-40.217
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.200	-21.952
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>39.046</i>	<i>38.494</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.087	14.776
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-576	-524
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.902	-10.531
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>3.609</i>	<i>3.721</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.790	-29.285
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	343.032	209.656
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.973	1.087
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>320.215</i>	<i>181.458</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	1.117	1.133
2.19	Kosten overige activiteiten	-1.004	-864
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>113</i>	<i>269</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-11.304	-1.961
2.21	Leefbaarheid	-2.111	-1.824
2.22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	15
2.23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.171	-11.911
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.157</i>	<i>-11.896</i>
	Totaal van resultaat voor belastingen	338.411	208.261
2.24	Belastingen	8.860	-6.414
	Totaal van resultaat na boekjaar	347.271	201.847

9.3 Kasstroomoverzicht 2021

directe methode (x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2021	2020
Huurontvangsten	109.072	107.071
Vergoedingen	4.749	4.751
Overheidsontvangsten	26	28
Overige bedrijfsontvangsten	1.330	1.218
Ontvangen interest	1	1
Ingaande kasstromen	115.178	113.069
Betalingen aan werknemers	-13.085	-12.002
Onderhoudsuitgaven	-31.695	-35.722
Overige bedrijfsuitgaven	-23.104	-22.189
Betaalde interest	-11.752	-12.107
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-418	-75
Verhuurdersheffing	-11.085	-13.338
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-359	-250
Vennootschapsbelasting	-4.328	-415
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-95.826</i>	<i>-96.098</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	19.352	16.971
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2021	2020
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.200	12.723
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	222	2.060
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>12.422</i>	<i>14.783</i>
Nieuwbouw huur	-53.140	-32.948
Woningverbetering	-27.494	-25.714
Aankoop	-1.090	-1.130
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.153	-937
Sloopuitgaven	-304	-84
Investeringen overig	-206	-529
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-83.388</i>	<i>-61.342</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-70.966</i>	<i>-46.559</i>
Ontvangsten verbinding en overig	0	0
Uitgaven verbindingen en overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-70.966	-46.559

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2021	2020
Nieuwe te borgen leningen	82.473	33.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Ingaande kasstromen</i>	<i>82.473</i>	<i>33.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-21.607	-12.081
Aflossing ongeborgde leningen	-1.231	-840
<i>Uitgaande kasstromen</i>	<i>-22.838</i>	<i>-12.921</i>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	59.635	20.079
Toename(afname) van geldmiddelen	8.021	-9.509
<i>Wijziging kortgeld</i>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	373	9.882
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.394	373

9.4 Algemene toelichting

Algemeen

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

Fusie

Stichting Talis is op 31 december 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting WoonGenoot te Nijmegen. De fusie wordt aangemerkt als een samensmelting van belangen, zodat de zogenaamde “pooling of interest”-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de “pooling of interest”-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2021. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn tevens aangepast.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door Talis toegepaste grondslagen. Er zijn geen effecten van deze harmonisatie die als stelselwijziging verwerkt moesten worden. Hierdoor is het effect van het harmoniseren van de grondslagen op het eigen vermogen nihil.

Samenstelling van het eigen vermogen per 1 januari 2021		€
Eigen vermogen Stichting Talis 31 december 2020		1.654.501
Eigen vermogen Stichting WoonGenoot 31 december 2020		153.462
Effect harmonisatie grondslagen Stichting WoonGenoot		-
Eigen vermogen per 1 januari 2021		1.807.963

Samenstelling van de balans per 31 december 2020				
	Stichting Talis	Stichting WoonGenoot	Harmonisatie grondslagen	Balans na fusie
Vastgoedbeleggingen	2.226.449	218.505	-	2.444.954
Materiele vaste activa	2.015	848	-	2.863
Financiële vaste activa	4	-	-	4
Vlottende activa	3.022	802	-	3.824
Totaal activa	2.231.490	220.155	-	2.451.645
Eigen vermogen	1.654.501	153.462	-	1.807.963
Voorzieningen	36.011	386	-	36.397
Langlopende schulden	495.422	64.608	-3.102	556.928
Kortlopende schulden	45.556	1.699	3.102	50.357
Totaal passiva	2.231.490	220.155	-	2.451.645

Samenstelling van de winst-en-verliesrekening over 2020				
	Stichting Talis	Stichting WoonGenoot	Harmonisatie grondslagen	Balans na fusie
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.798	4.696	-	38.494
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.721	-	-	3.721
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	169.717	11.741	-	181.458
Netto resultaat overige activiteiten	254	15	-	269
Overige organisatiekosten	-1.872	-89	-	-1.961
Leefbaarheid	-1.629	-195	-	-1.824
Saldo financiële baten en lasten	-10.040	-1.856	-	-11.896
Belastingen	-5.622	-792	-	-6.414
Resultaat na belastingen	188.327	13.520	-	201.847

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 Talis is 10017157.

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.

Talis is gefuseerd met Woongenoot. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed van WoonGenoot is conform de uitgangspunten van Talis bepaald, zijnde de full versie. In 2020 werd het vastgoed van Woongenoot gebaseerd op de basis versie.

Presentatiewijzigingen

Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in de presentatie van posten in de balans of winst en verliesrekening.

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

9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('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.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten 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 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 2021'). Marktwaarde 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.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

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 “constant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

De waarderings zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 2022.1.1) 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; doorexpliteren en uitponden. Bij doorexpliteren 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 doorexpliteer 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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft Talis voor de vrijheidsgraden exploitatiescenario, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde, markthuur, mutatie- en verkoopkans en onderhoud, 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	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Markthuur	€ 462 - € 1.564	€ 258 - € 2.211	N.v.t.	N.v.t.	€ 34 - € 100	€ 33 - € 100	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 76.000 - € 662.000	€ 67.000 - € 639.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.000 - € 22.500	€ 4.000 - € 19.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,85% - 7,25%	5,39% - 8,57%	4,50% - 10,00%	4,54% - 10,39%	4,94% - 10,34%	4,64% - 7,14%	5,4% - 8,65%	6,19% - 9,96%
Exit Yield	3,47% - 6,12%	3,75% - 11,00%	4,24% - 10,75%	4,25% - 12,75%	0% - 10,80%	5% - 20,00%	5,50% - 9,46%	5,86% - 15,36%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 18,67%	3,33% - 16,13%	N.v.t.	N.v.t.	6%	1,3% - 13,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexpluiten	€ 329 - € 5.263	€ 323 - € 5.154	€ 6,00 -	€ 5,80 -	€ 79 - € 137	€ 54 - € 811	€ 9,70	€ 9,30
Onderhoud uitponden	€ 225 - € 3.328	€ 323 - € 3.264	€ 7,30	€ 7,00	€ 65 - € 550	€ 51 - € 513		
Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter	Eigen parameter	Eigen parameter	Eigen parameter	Eigen parameter	Eigen parameter	Eigen parameter	Eigen parameter
Markthuur	€ 462 - € 1.564	€ 258 - € 2.211	N.v.t.	N.v.t.	€ 34 - € 100	€ 33 - € 100	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde	€ 76.000 - € 662.000	€ 67.000 - € 639.000	N.v.t.	N.v.t.	€ 7.000 - € 22.500	€ 4.000 - € 19.000	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	4,85% - 7,25%	5,39% - 8,57%	4,50% - 10,00%	4,54% - 10,39%	4,94% - 10,34%	4,64% - 7,14%	5,4% - 8,65%	6,19% - 9,96%
Exit Yield	3,47% - 6,12%	3,75% - 11,00%	4,24% - 10,75%	4,25% - 12,75%	0% - 10,80%	5% - 20,00%	5,50% - 9,46%	5,86% - 15,36%
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 18,67%	3,33% - 16,13%	N.v.t.	N.v.t.	6%	1,3% - 13,00%	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud doorexpluiten	€ 329 - € 5.263	€ 323 - € 5.154	€ 6,00 -	€ 5,80 -	€ 79 - € 137	€ 54 - € 811	€ 9,70	€ 9,30
Onderhoud uitponden	€ 225 - € 3.328	€ 323 - € 3.264	€ 7,30	€ 7,00	€ 65 - € 550	€ 51 - € 513		
Exploitatiescenario	Deels af-gedwongen	Deels af-gedwongen	N.v.t.	N.v.t.	Auto-matisch	Auto-matisch	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 2021. Een aanpassing van 0,5% in de disconteringsvoet heeft een mutatie van ruim € 110 miljoen in de waardering tot gevolg.

De gevoeligheidsanalyse is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):					
	Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2021	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde (* € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
1	Mutatiegraad (door exploiteren/uitponden)	+ 7,47%	+ 1,00%	76.389	+ 2,8%
		+ 8,24%	-/- 1,00%	-79.110	-/- 2,9%
2	Exit yield (door exploiteren/uitponden)	+ 4,95%	+ 1,00%	-64.742	-/- 2,4%
		+ 4,60%	-1,00%	83.163	+3,1%
3	Disconteringsvoet (door exploiteren/uitponden)	+ 5,40%	+ 0,5%	-/- 109.447	-/- 4,0%
		+ 6,24%	- 0,5%	116.343	+ 4,3%
4	Leegwaarde ontwikkeling	+ 3,03%	+ 10,00%	143.793	+ 5,3%
			-/- 10,00%	-/- 140.401	-/- 5,1%
5	Huurverhoging boven inflatie			-9.079	-/- 0,7%
	-jaar 1	+ 0,96%			
	-jaar 2	+ 0,96%			
	-jaar 3	+ 0,96%			
	-vanaf jaar 4	+ 0,48%			
6	Verhuurderheffing	Conform tarief	+ 10,00%	-66.981	+/- 2,50%

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Talis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het 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 (onderhoud)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 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 beleidsuitsgangspunten.

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 (streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer). Daarnaast is het geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Talis heeft daarbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in 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 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.

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

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

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

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

- / Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- / Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig 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 anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten. 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde tegen een percentage van 1,36% (gemiddeld rentepercentage op langlopende schulden onder aftrek van belastingen). Wanneer latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gevormd, worden deze gesaldeerd. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW geen latentie gevormd.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

De 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 incurantheid van de voorraden.

Vorraden

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

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 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 1,36% (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 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8% (2020: 109,3%). De minimale vereiste dekkingsgraad bedraagt in 2020 104,2%. 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.

9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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 regels voor huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

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.

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.

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 woonegelegenheden 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 met de belastingdienst gesloten 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

9.7 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 artikel 103-108 van het Besluit 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 betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Hierdoor wordt het risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden gemitigeerd.

Kredietrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

De verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en saneringssteun leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Talis heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Talis voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Talis heeft de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom in de niet-DAEB tak. De verwachting is dat Talis ook in 2022 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2021 (x € 1.000)
Banktegoed per 1 januari 2022	8.394
Kredietlimiet	7.500
Geprognostiseerd overschot operationele kasstromen	13.410
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen	-79.346
Aflossingen	-22.169
Financieringsbehoefte	-72.211
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	76.270 ¹⁾

¹⁾ Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. Het indekken van de aflossingen in 2022 zorgt er daarbij niet voor dat er een beslag op de nog beschikbare ruimte voor het borgingsplafond wordt gelegd. Bij herfinancieringen blijft de beschikbare borgingsruimte namelijk per saldo gelijk. De omvang van de aan te trekken leningen past daarmee binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW voor 2022.

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

Talis heeft met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 7,5 miljoen. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

9.8 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

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. Bij het bepalen van de uitgangspunten zijn aannames gemaakt die onder andere zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. Deze uitgangspunten en aannames zijn onderhevig aan onzekerheid ten tijden van het opmaken van deze jaarrekening.

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 2019 tot en met 2021 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;
- / Terugname afgewaardeerd bezit in relatie tot het vormen van de herinvesteringsreserve;
- / 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.

9.9 Toelichting op de balans

1.1 Vastgoedbeleggingen

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

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Verrijingsprijzen	1.075.465	1.040.442	80.590	82.893
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	1.169.335	988.101	24.344	17.847
<i>Boekwaarden per 1 januari 2021</i>	<i>2.244.800</i>	<i>2.028.543</i>	<i>104.934</i>	<i>100.740</i>
Mutaties 2021				
Investeringen	28.060	32.165	291	213
Aankopen	1.090	1.138	-	0
Desinvesteringen	-14.492	-6.569	-	-2.492
Mutatie actuele waarde	330.842	203.062	12.189	6.577
Waardeverminderingen	-9.464	-16.988	0	-115
Herclassificatie	-573	-11	573	11
Overboekingen - naar vastgoed in ontwikkeling	-2.602	0	-	0
Overboekingen - van vastgoed in ontwikkeling	30.589	3.460	369	0
<i>Totaal mutaties</i>	<i>363.450</i>	<i>216.257</i>	<i>13.422</i>	<i>4.194</i>
<i>Stand per 31 december 2021</i>				
Verrijingsprijzen	1.135.523	1.075.465	80.926	80.590
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	1.472.727	1.169.335	37.430	24.344
Boekwaarden	2.608.250	2.244.800	118.356	104.934

(x € 1000)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	55.235	57.003	37.629	12.981
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	16.561	11.493	-14.204	-9.441
<i>Boekwaarden per 1 januari 2021</i>	<i>71.796</i>	<i>68.496</i>	<i>23.424</i>	<i>3.540</i>
Mutaties 2021				
Investerings	20	30	53.551	38.358
Aankopen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-2.836	-2.100	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	-	-
Herwaardering	10.233	5.318	-277	155
Herclassificatie	-	-	-685	-
Waardeverminderingen	-	-	-14.536	-11.618
Terugneming van waardeverminderingen	-	52	1.203	-
Overboekingen - van vastgoed in exploitatie	-	-	2.602	-
Overboekingen - naar vastgoed in exploitatie	162	-	-30.958	-7.009
<i>Totaal mutaties</i>	<i>7.579</i>	<i>3.300</i>	<i>10.900</i>	<i>19.884</i>
<i>Stand per 31 december 2021</i>				
Verkrijgingsprijzen	53.300	55.235	57.113	37.629
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen en afschrijvingen	26.075	16.561	-22.789	-14.204
Boekwaarden	79.375	71.796	34.324	23.424

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.079 woningen, 444 BOG/MOG/ZOG en 2.078 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde van deze eenheden gebaseerd op de WOZ-beschikkingen in 2021 bedraagt € 2.845 miljoen (waarde peildatum 1 januari 2020).

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').

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2020 circa 1.990 onroerende zaken voor verkoop zijn geoordeeld. In totaal zijn er 45 woningen ultimo 2021 verkocht. De opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 12,0 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 7,9 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 403 (2020: 419) 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 2021 € 1.146 miljoen (2020: € 964 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 94 miljoen (2020: € 87 miljoen). De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek.

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 woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskastromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. 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 voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,40%	5,85%
Streefhuur per maand	€ 625	€ 608
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.414	€ 2.216
Lasten beheer per jaar	€ 973	€ 957

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,-	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	2.726.606	2.349.734
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	226.754	- 45.850
Betaalbaarheid (huren)	- 1.231.564	- 942.246
Kwaliteit (onderhoud)	- 423.536	- 265.793
Beheer (beheerkosten)	- 58.466	- 43.828
	- 1.486.812	- 1.297.717
Beleidswaarde	1.239.794	1.052.015

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.527 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.213 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.487 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% 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	€ 118.671 lager
Streefhuur per maand	€	25 hoger	€ 89.932 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€	100 hoger	€ 54.441 lager
Lasten beheer per jaar	€	100 hoger	€ 53.938 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: € 2.241 miljoen (2020: € 2.093 miljoen).

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

Talis heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het door het WSW geborgde deel van het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Vastgoed in ontwikkeling

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 158.507 (2020: € 39.200) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,43% (2020: 0,43%).

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 2020</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.385
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-9.522
Boekwaarden per 1 januari 2021	2.863
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	994
Desinvesterings	-1
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-708
Totaal mutaties	285
<i>Stand per 31 december 2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	13.378
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.230
Boekwaarden	3.148

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 € 2,49 miljoen (2020: € 2,38 miljoen) en de inventaris is voor € 1,84 miljoen (2020: € 1,84 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:

	Latente belasting- vordering(en)	Totaal
Stand per 1 januari 2021	4	4
Waardevermeerdering	1.095	1.095
Desinvesteringen	-	-
Realisatie compensabele verliezen	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	-
Vrijval latentie verkoopresultaten	-	-
Vrijval latentie afschrijving	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Stand per 31 december 2021	1.099	1.099

	31-12-2021	31-12-2020
Latentie disagio langlopende leningen	4	4
Latentie volkshuisvestelijke bijdrage	1.095	0
Totaal overige voorzieningen	1.099	4

Latentie disagio

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2021 bedraagt afgerond € 17.000. De fiscale claim bedraagt afgerond € 4.100.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2021	€	17
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€	0
Stand per 31 december 2021	€	17
Latentie	€	4

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.

Latentie volkshuisvestelijke bijdrage

De fiscale verwerking van volkshuisvestelijke bijdrage uit de Vestia leningruil vindt plaats overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst die is gesloten met de Belastingdienst. Het belaste tijdelijke verschil voor de volkshuisvestelijke bijdrage per 31 december 2021 bedraagt afgerond 3.936.000. De fiscale claim bedraagt afgerond € 1.095.000.

Het verloop is als volgt:

Verschil per 1 januari 2021	0
Toevoeging ten behoeve van exploitatie rekening	3.936
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	0
Stand per 31 december 2021	3.936
Latentie	1.095

De latentie wordt binnen een jaar afgewikkeld.

Overig

Na het actualiseren van de fiscale meerjarenprognose is de belastinglatentie voor de compensabele verliezen opnieuw bepaald. Het per ultimo 2021 resterende saldo van de compensabele verliezen bedraagt nihil (2020: € 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 € 1.942 miljoen en de commerciële waarde van het vastgoed bedraagt € 2.727 miljoen. Dit resulteert in een waarderingsverschil van € 785 miljoen. 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 'doorrolt' 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:

	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	685	473
Overige voorraden	57	66
	742	539

Vastgoed bestemd voor de Verkoop

Dit betreft woningen die zijn teruggekocht vanuit de regeling Koopgarant en regulier doorverkocht zullen worden. Eind 2021 zijn er geen woningen op voorraad (2020: 3). Eind 2021 is een grondpositie opgenomen die niet meer gebruikt wordt voor de ontwikkeling van het bezit.

Overige voorraden

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

	31-12-2021	31-12-2020
Voorraad materialen	57	66
Overige voorraden	57	66

1.5 Vorderingen

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

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	431	455
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.941	954
Overige vorderingen	219	645
Overlopende activa	1.333	858
Totaal vorderingen	11.924	2.912

1.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	693	711
Vorderingen uit hoofde van herstelkosten	32	55
Voorziening wegens oninbaarheid	-294	-310
Totaal huurdebiteuren	431	455

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 543.000 uit zittende huurders en € 149.000 uit vertrokken huurders.

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

1.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	9.941	61
Verhuurderheffing	0	738
Omzetbelasting	0	143
Overdrachtsbelasting	0	12
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	9.941	954

1.5.3 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Te vorderen inzake verzekeringen	58	14
Te verrekenen servicecontracten	323	361
Vorderingen uit samenwerkingsverbanden	13	185
Te ontvangen inzake projecten	434	0
Overige	505	298
Totaal overlopende activa	1.333	858

1.6 Liquide middelen

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

	31-12-2021	31-12-2020
Direct opvraagbaar	8.394	373
	8.394	373

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 9.3 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	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 1 januari	1.212.539	1.038.917	16.561	11.540
Realisatie door verkoop	-4.440	-5.217	-635	-303
Realisatie door sloop	-13.492	-180	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	333.256	179.019	10.149	5.324
Stand per 31 december	1.527.863	1.212.539	26.075	16.561

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	377.016	374.955
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	201.847	180.707
Overige mutaties	-324.838	-178.646
Stand per 31 december	254.025	377.016

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad.€ 347,2 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet verwerkt in de jaarrekening. De resultaatbestemming is gelijk aan het totaalresultaat boekjaar. De overige mutaties betreft de overboeking naar de herwaarderingsreserve. Het resultaat over 2020 is bestemd in lijn met het in de jaarrekening 2020 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 2021 is als volgt:

	Stand per 1-1-2021	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2021
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	36.362	26.769	30.545	1.979	30.607
Voorziening LOB + budget WRV Entree	35	0	0	2	33
Totaal	36.397	26.769	30.545	1.981	30.640

Van de voorzieningen is een bedrag van € 9,7 miljoen (2020: € 13,3 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Onrendabele investeringen nieuwbouw	25.043	30.823
Onrendabele investeringen herstructurering	5.564	5.539
Totaal overige voorzieningen	30.607	36.362

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 2021 is als volgt:

	Stand per 31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd	
			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar
Schulden overheid	9.890	1.050	0	9.890
Schulden kredietinstellingen	551.158	21.044	86.666	464.492
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	72.833	0	0	72.833
Totaal	633.881	22.094	86.666	547.215

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2022 bedraagt € 22,1 miljoen.

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar Over 5 jaar
Schulden overheid	1.072	1.095	1.119	1.144
Schulden kredietinstellingen	36.898	23.837	23.391	23.397
Totaal	37.970	24.932	24.510	24.541

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2021 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen overheid	Schulden/leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2021 (lang- en kortlopend)	12.675	502.349	515.024
Nieuwe leningen	0	85.452	85.452
Agio op nieuwe leningen	0	8.483	8.502
Aflossingen	-1.735	-24.101	-25.836
Vrijval agio leningen	0	19	19
Stand per 31 december 2021 (lang- en kortlopend)	10.940	572.202	583.142

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 22.094

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 561.048

De reële waarde van de leningen ultimo 2021 is € 644 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:

	31-12-2021
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10.940
Gewogen gemiddelde rente	2,35%
Gewogen gemiddelde looptijd	9,8

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2021
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	437.820
Gewogen gemiddelde rente	1,91%
Gewogen gemiddelde looptijd	15,2

	31-12-2021
Agio op de leningen	
Stand per balansdatum	8.502
Gemiddelde looptijd	40

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 569 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 31-12-2021 van € 87 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 gewogen gemiddelde credit spread 0,16%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spreadherzieningen (bedragen x € 1000)							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Eind-datum	Basis-rente%	Spread%	Spread-herzienin	Totaal
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,03	0,2	12-04-2021	11.500
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,13	01-09-2022	25.500
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,23	01-09-2021	20.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,23	01-09-2022	10.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,99	0,18	06-04-2021	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

	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	53.989	55.753
Verminderingen / vermeerderingen	13.206	9.166
Schuld per 1 januari	67.195	64.919
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	246	0
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.618	-2.007
Herwaardering	8.010	4.283
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	52.105	53.989
Verminderingen / vermeerderingen	20.728	13.206
	72.833	67.195

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.

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan overheid	1.050	1.050
Schulden aan kredietinstellingen	21.044	24.241
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	22.094	25.291

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 2021 een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	0	2.212
Omzetbelasting	3.906	5.635
Pensioen en premies sociale verzekeringen	515	582
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.421	8.429

	31-12-2021	31-12-2020
Waarborgsommen	51	51
Vooruit ontvangen huren	1.054	1.054
Niet vervallen rente per 31 december	4.631	5.078
Vakantiedagenverplichting	288	265
Servicekosten	883	799
Rekening courant PV Talis	0	11
Tussenrekening onderhoud	0	4
Nog te ontvangen facturen	6.115	3.157
Totaal overlopende passiva	13.022	10.419

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks te betalen bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 282.000. Van dit bedrag heeft € 200.000 een looptijd van 2 tot 5 jaar. Het restant van afgerond € 82.000 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 wooneenheden. Het huurcontract met de gemeente voor de verhuur van de Binder loopt tot september 2027. De hiermee gemoeide jaarlijkse huurverplichting bedraagt € 111.500.

Operationele leases

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

Uit hoofde van de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 161.440
Tussen één en vijf jaar--	€ 36.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 188.061
--------------------------	-----------

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 € 45,4 miljoen (2020: 78,0 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot ontwikkeling binnen een periode van één tot twee jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 16,4 miljoen (2020: 9,7 miljoen) voor onderhoud, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee jaar plaatsvinden.

Investeringsverplichting verbouwing nieuwe kantoor Talis

In 2021 is er een investeringsverplichting voor de verbouwing van het nieuwe kantoor van Talis aan de Boekweitweg 4 in Nijmegen. Deze investeringsverplichting is € 3,6 miljoen en zal in 2022 volledig tot afwikkeling komen.

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 heeft de gemeente ingestemd met het saneringsplan om de saneringsdoelstelling vanaf 2025 elke 5 jaar te monitoren. Wanneer in de toekomst de woning gesloopt dient 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, inmiddels is een zitting geweest waarbij door de rechtbank een voorlopig oordeel is gegeven. In overleg met onze advocaat gaan we ervanuit dat een bedrag van € 140.000 aan eisers wordt toegekend. Er wordt in de loop van 2023 een definitieve uitspraak verwacht.

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 400 kavels met een grondprijs van € 6,7 miljoen. Van de totale verplichting zullen naar verwachting circa 70 kavels met een grondprijs van € 1,3 miljoen binnen 1 jaar worden afgenomen. Circa 330 kavels met een grondprijs van € 5,4 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 2021 is de

saneringsheffing vastgesteld op € 0. Hierdoor heeft Talis in 2021 geen bijdrage in het saneringsfonds hoeven te storten. De middelen uit het saneringsfonds worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Voor de jaren 2022 tot en met 2026 zal er ook geen sprake zijn van een saneringsheffing, omdat wordt verwacht dat er in deze periode geen beroep zal worden gedaan op de sanering. Door deze verwachting hoeven corporaties voor deze jaren geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. WSW baseert deze verwachting op het actuele inzicht dat zij heeft van de financiële positie van de corporaties. Er zijn geen saneringscorporaties waarvoor een aanvullende saneringsheffing wordt voorzien en er wordt op dit moment niet verwacht dat nieuwe corporaties een saneringsplan moeten opstellen. Vanzelfsprekend is het voorafgaande gebaseerd op de huidige situatie; op basis van nieuwe ontwikkelingen of inzichten kunnen de verwachtingen anders worden.

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 € 752,33 per maand (prijspeil 2021). Het tarief is in 2021 ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2020 op 0,562% ter compensatie voor de huurbevrozing. In 2021 is €11,8 miljoen aan verhuurderheffing betaald. In 2022 wordt het tarief verlaagd en op basis van het nieuwe regeerakkoord wordt de verhuurderheffing in de toekomst structureel afgeschaft.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 13,3 miljoen per 31 december 2021 (€ 19,6 miljoen per 31 december 2020). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Kredietfaciliteit

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

Eigenbouwerschap

Talis gaat er in eerste aanleg vanuit dat zij als eigenbouwer kwalificeert voor nieuwbouwprojecten en onderhoudswerkzaamheden. Nieuwbouwprojecten en onderhoudswerkzaamheden waar Talis niet per definitie als eigenbouwer kwalificeert, worden voorgelegd aan de Belastingdienst met het verzoek hier een standpunt over in te nemen. Het is van belang uitsluitsel 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 uitsluitsel 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 2021 heeft er ook een interne audit plaatsgevonden ter zake van de ketenaansprakelijkheidsregeling en zijn nadere acties opgesteld en uitgevoerd om het risico op een mogelijke aansprakelijkheidsstel-

ling 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, de Wet aanpak schijnconstructies en de Wet arbeid vreemdelingen.

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 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) vernieuwd. 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 2021 geen woningen aangekocht.

9.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

2.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	107.770	105.468
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.336	3.375
Huurderving wegens leegstand	-1.801	-1.635
Huurderving wegens oninbaarheid	-128	-171
Totaal huuropbrengsten	109.177	107.037

De huuropbrengsten zijn hoofdzakelijk gewijzigd als gevolg van huurverhoging vrije sector, mutatie, verkoop en in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen.

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

	2021	2020
Gemeente Nijmegen	78.241	76.465
Gemeente Wijchen	30.936	30.572
	109.177	107.037

2.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	5.048	4.908
Contributies		
Af : Vergoedingsderving wegens		
Leegstand	-155	-181
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.893	4.727

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 € 155.000 wegens leegstand.

2.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Schoonmaken	1.410	1.350
Elektra	491	472
Halverlichting	415	414
Waterlevering	247	241
Groenvoorziening	333	332
Lift	225	232
Glasverzekering	230	245
Diversen	461	282
Totaal lasten servicecontracten	3.812	3.568
Warmtewet		
Warmtekosten	1.252	1.205
Totaal servicekosten en warmtewet	5.064	4.773

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

	2021	2020
Overige rijksbijdragen	26	28
Totaal overheidsbijdragen	26	28

De overheidsbijdragen bestaan uit subsidies die worden ontvangen vanwege de energetische verbeteringen die gerealiseerd worden.

2.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	6.671	6.035
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	316	321
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.987	6.356

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

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	20.006	19.836
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	21.793	20.381
Totaal onderhoudslasten	41.799	40.217

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	16.567	16.080
Portefeuille beleid	0	15
Klachtenonderhoud	3.874	3.684
Mutatie-onderhoud	2.232	2.533
Overig dagelijks onderhoud	9.220	9.172
Toegerekende organisatiekosten	9.906	8.733
Totaal	41.799	40.217

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

	2021	2020
Gemeentelijke heffingen	8.240	7.909
Verhuurderheffing	11.823	12.596
Juridische kosten	67	15
Verzekeringskosten	528	403
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	542	1.029
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	21.200	21.952

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 gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.12 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Voormalige huurwoningen	9.618	12.646
Voormalige koopwoningen	2.469	2.130
Bedrijfsruimtes	0	0
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.087	14.776

De verkoopopbrengst betreft 45 uit exploitatie genomen woningen (2020: 60 woningen). De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

Onder de verkoopopbrengst van voormalige koopwoningen wordt het resultaat verantwoord dat wordt veroorzaakt door de terugkoop en doorverkoop van voormalige koopgarant woningen. In 2021 betrof dit 9 woningen (2020: 9 woningen). Daarnaast is bij 6 woningen (2020: 4 woningen) de koopvorm Koopgarant afgekocht waardoor de transactie is omgezet naar een reguliere verkoop.

2.13 Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Lonen en salarissen verkoopafdeling	111	114
Overige indirecte kosten	465	410
Totaal toegerekende organisatiekosten	576	524

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

	2021	2020
Boekwaarde huurwoningen	6.571	9.291
Boekwaarde koopwoningen	1.331	1.240
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.902	10.531

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	26.145	25.186
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	624	6.463
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-487	0
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.492	-2.364
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	24.790	29.285

2.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	0	0
DAEB Vastgoed in exploitatie	330.842	203.109
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	12.190	6.547
Overige waardemutaties	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	343.032	209.656

De marktwaarde 2021 ligt ruim 14% hoger dan 2020. De woningen in onze regio zijn aantrekkelijkere beleggingsobjecten dan in 2020. 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

	2021	2020
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-250	52
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-8.010	-4.283
Herwaardering onroerende zaken VOV	10.233	5.318
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	1.973	1.087

De mutaties in de vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden zijn voornamelijk het gevolg van het verder aantrekken van de koopmarkt in de regio Nijmegen.

Netto resultaat overige activiteiten

2.18 Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengst overige dienstverlening	823	877
Opbrengst beheer Binder	294	256
Overige baten	0	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.117	1.133

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer, warmte en koudeopslag installaties en beheer Binder.

2.19 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	441	219
Kosten overige dienstverlening	210	262
Kosten beheer Binder	353	383
Overige kosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	1.004	864

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.

2.20 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van treasury	123	109
Volkshuisvestelijke bijdrage	8.502	0
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	807	311
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	425	381
Kosten strategische beleidskeuze	984	1.010
Kosten begeleiding	88	66
Obligoheffing	292	0
Saneringsheffing	-	0
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	83	84
Totaal overige organisatiekosten	11.304	1.961

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. De kosten voor bestuur worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Uit hoofde van de borgstelling woningbouwcorporaties heeft Talis bijgedragen aan de leningruil met Vestia. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de Vestia-lening, het agio, is als 'Volkshuisvestelijke bijdrage' verwerkt. Deze kosten zijn verantwoord onder de volkshuisvestelijke bijdrage.

De fusiekosten met betrekking tot de fusie tussen Stichting Talis met Stichting WoonGenoot bedroegen in 2021 een bedrag van € 220.939.

2.21 Leefbaarheid

	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	604	447
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.507	1.377
Totaal leefbaarheid	2.111	1.824

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

Saldo financiële baten en lasten

2.22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente op liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	14	15
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	15

2.23 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	295	349
- Leningen kredietinstellingen *	10.811	11.422
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	224	179
- Geactiveerde rente	-159	-39
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	11.171	11.911

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

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,43% (2020: 0,43%).

2.4 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Actieve latentie compensabel verlies	0	0
Passieve latentie opwaardering vastgoed	0	0
Actieve latentie disagio	0	0
Actieve latentie toekomstige verkopen	0	0
Actieve latentie leningen	1.095	0
Belastinglast 2018	3.740	0
Belastinglast 2019	8.529	0
Belastinglast 2020	-1.176	-6.414
Belastinglast 2021	-3.328	0
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitvoering	8.860	-6.414

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2021
<i>Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening</i>	338.411
Bijzondere waardeverminderingen	-319.969
Afschrijvingen	-397
Tijdelijke verschillen	-12.651
HIR verkoop woningen	-4.651
Fiscale regelingen	-12
Gemengde kosten	38
Verkoopopbrengsten	338
Afwaardering voorafgaand aan sloop	0
Agio Vestia lening	4.251
Opwaardering woningbezit	2.526
In aftrek beperkte rente	5.920
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-324.607
Belastbaar bedrag	13.804
Af: Fiscaal compensabele verliezen	-
Verschuldigde winstbelasting	3.394

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 waardering 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 voor 2021 een bedrag van € 5.920.000. Door deze renteaftrekbeperking heeft Talis in 2021 een aanvullende vennootschapsbelastinglast van 25% (zijnde het hoge vpb-tarief voor 2021) over de in aftrek beperkte rente. Onder voorwaarden kan deze in aftrek beperkte rente in latere jaren worden ver-

rekend. 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 (temeer door de aanscherping van de ATAD naar 20% per 2022), waardoor hiervoor geen latentie is gevormd.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	708	659
	708	659

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

Lonen en salarissen

	2021	2020
Lonen en salarissen	9.850	8.926
Sociale lasten	1.527	1.554
Pensioenpremies	1.251	1.495
Overige personeelskosten (incl. inhuur)	3.624	2.789
	16.252	14.764

Ultimo 2021 had Talis 195 (2020: 189) werknemers in dienst. Gemiddeld hadden we 175 (2020: 165) FTE in dienst. Het totaal aantal FTE bedroeg eind 2021 175 (2020: 169). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam.

Het gemiddeld aantal FTE over 2021 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2021
Raad van bestuur	2,17
Controller en bestuurlijke ondersteuning	2,58
Bestuursteam	4,89
Leefbaarheid	35,09
Nieuwbouw	3,39
Planmatig onderhoud	18,29
Dagelijks- en mutatieonderhoud	25,61
Verhuur & Verkoop	18,36
Advies & Ondersteuning	23,53
Bedrijfsvoering	29,76
Welkom	11,43
Totaal	175,09

Bestuurders en commissarissen

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

/ Bestuurders en voormalige bestuurders	€ 551.319 (voorgaand jaar: € 531.661)
/ Commissarissen en voormalige commissarissen	€ 145.997 (voorgaand jaar: € 152.098)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- / periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- / belaste (on)kostenvergoedingen;
- / sociale premies (zowel verplicht als vrijwillig);
- / beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- / uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (voor Talis en WoonGenoot niet van toepassing);
- / winstdelingen en bonusbetalingen (voor Talis en WoonGenoot niet van toepassing).

Accountantshonoraria

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2021		
	BDO Audit & Assurance	Mazars N.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	162	69	231
Andere controleopdrachten	18	4	22
	180	73	253

	2020		
	BDO Audit & Assurance	Mazars N.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	126	62	188
Andere controleopdrachten	27	4	31
	153	66	219

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat jaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Verbonden partijen

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

9.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2021

Voor voorstel resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	Boekjaar 2021				Boekjaar 2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
1.1 Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.608.250	-	-	2.608.250	2.244.800	-	-	2.244.800
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	118.356	-	118.356	-	104.934	-	104.934
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	62.936	16.439	-	79.375	57.000	14.796	-	71.796
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.324	0	-	34.324	23.424	0	-	23.424
<i>Som der vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.705.510</i>	<i>134.795</i>	<i>-</i>	<i>2.840.305</i>	<i>2.325.224</i>	<i>119.730</i>	<i>-</i>	<i>2.444.954</i>
1.2 Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.148	-	-	3.148	2.863	-	-	2.863
<i>Som der materiële vaste activa</i>	<i>3.148</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.148</i>	<i>2.863</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.863</i>
1.3 Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	1.093	6	-	1.099	4	-	-	4
Leningen U/G DAEB	4.875	19.632	-24.507	-	5.200	18.634	-23.834	-
Netto vermogenswaarde n-DAEB	134.269	-	-134.269	-	118.936	-	-118.936	-
<i>Som der financiële vaste activa</i>	<i>140.237</i>	<i>19.638</i>	<i>-158.776</i>	<i>1.099</i>	<i>124.141</i>	<i>18.634</i>	<i>-142.770</i>	<i>4</i>
<i>Som der vaste activa</i>	<i>2.848.895</i>	<i>154.433</i>	<i>-158.776</i>	<i>2.844.552</i>	<i>2.452.228</i>	<i>138.364</i>	<i>-142.770</i>	<i>2.447.821</i>

ACTIVA	Boekjaar 2021				Boekjaar 2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VLOTTENDE ACTIVA								
1.4 Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	685	-	685	-	473	-	473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	55	2	-	57	64	2	-	66
<i>Som der voorraden</i>	55	687	-	742	64	475	-	539
1.5 Vorderingen								
Huurdebiteuren	391	40	-	431	429	26	-	455
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.429	512	-	9.941	913	40	-	954
Overige vorderingen	199	21	-	220	628	17	-	645
Overlopende activa	1.279	54	-	1.333	825	33	-	858
<i>Som der vorderingen</i>	11.298	627	-	11.925	2.795	116	-	2.912
1.6 Liquide middelen								
Liquide middelen	7.826	568	-	8.394	263	507	-397	373
<i>Som der vlottende activa</i>	19.179	1.882	-	21.061	3.122	1.098	-397	3.824
TOTAAL ACTIVA	2.868.074	156.315	-158.776	2.865.613	2.455.350	139.462	-143.167	2.451.645

	PASSIVA	Boekjaar 2021			* in € 1.000	Boekjaar 2020			* in € 1.000
		DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
1.7	Eigen vermogen								
	Herwaarderingsreserve	1.510.876	43.062	-	1.553.938	1.200.898	28.202	-	1.229.100
	Overige reserves	297.086	75.876	-118.937	254.025	405.218	81.959	-110.161	377.016
	Resultaat boekjaar	347.271	15.332	-15.332	347.271	201.847	8.775	-8.775	201.847
	<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>2.155.233</i>	<i>134.270</i>	<i>-134.269</i>	<i>2.155.234</i>	<i>1.807.963</i>	<i>118.936</i>	<i>-118.936</i>	<i>1.807.963</i>
1.8	Voorzieningen								
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	29.981	626	-	30.607	36.362	-	-	36.362
	Overige voorzieningen	31	2	-	33	33	2	-	35
	<i>Som der voorzieningen</i>	<i>30.012</i>	<i>628</i>	<i>-</i>	<i>30.640</i>	<i>36.395</i>	<i>2</i>	<i>-</i>	<i>36.397</i>
1.9	Langlopende schulden								
	Schulden/leningen overheid	9.890	-	-	9.890	11.625	-	-	11.625
	Schulden/leningen kredietinstellingen	551.158	-	-	551.158	478.108	-	-	478.108
	Leningen niet-DAEB	19.632	4.875	-24.507	-	18.634	5.200	-23.834	-
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.344	15.489	-	72.833	52.992	14.203	-	67.195
	<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>638.024</i>	<i>20.364</i>	<i>-24.507</i>	<i>633.881</i>	<i>561.359</i>	<i>19.403</i>	<i>-23.834</i>	<i>556.928</i>
1.10	Kortlopende schulden								
	Schulden aan overheid	1.050	-	-	1.050	1.050	-	-	1.050
	Schulden aan kredietinstellingen	21.044	-	-	21.044	24.573	65	-397	24.241
	Schulden aan leveranciers	6.010	311	-	6.321	5.962	256	-	6.218
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.230	191	-	4.421	8.051	378	-	8.429
	Overlopende passiva	12.471	551	-	13.022	9.997	422	-	10.419
	<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>44.805</i>	<i>1.053</i>	<i>-</i>	<i>45.858</i>	<i>49.633</i>	<i>1.121</i>	<i>-397</i>	<i>50.357</i>
	TOTAAL PASSIVA	2.868.074	156.315	-158.776	2.865.613	2.455.350	139.462	-143.167	2.451.645

Enkelvoudige gescheiden winst & verliesrekening over 2021 (x € 1.000)

FUNCTIONELE W&V-REKENING 2020	Boekjaar 2021				Boekjaar 2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	104.312	4.865	-	109.177	102.183	4.854	-	107.037
Opbrengsten servicecontracten	4.719	174	-	4.893	4.547	180	-	4.727
Lasten servicecontracten	-4.861	-203	-	-5.064	-4.571	-202	-	-4.773
Overheidsbijdragen	26	-	-	26	28	-	-	28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.605	-382	-	-6.987	-6.001	-355	-	-6.356
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.496	-1.303	-	-41.799	-38.963	-1.254	-	-40.217
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-20.626	-574	-	-21.200	-21.434	-518	-	-21.952
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>36.469</i>	<i>2.577</i>	<i>-</i>	<i>39.046</i>	<i>35.789</i>	<i>2.705</i>	<i>-</i>	<i>38.494</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.398	4.764	-5.075	12.087	13.994	5.576	-4.794	14.776
Toegerekende organisatiekosten	-551	-25	-	-576	-375	-149	-	-524
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.003	-3.974	5.075	-7.902	-10.034	-5.291	4.794	-10.531
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>2.844</i>	<i>765</i>	<i>-</i>	<i>3.609</i>	<i>3.585</i>	<i>136</i>	<i>-</i>	<i>3.721</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.164	-626	-	-24.790	-28.928	-357	-	-29.285
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	330.843	12.189	-	343.032	203.338	6.318	-	209.656
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.601	372	-	1.973	842	245	-	1.087
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>308.280</i>	<i>11.935</i>	<i>-</i>	<i>320.215</i>	<i>175.252</i>	<i>6.206</i>	<i>-</i>	<i>181.458</i>
Opbrengsten overige activiteiten	1.088	29	-	1.117	1.076	57	-	1.133
Kosten overige activiteiten	-1.045	41	-	-1.004	-822	-42	-	-864
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>43</i>	<i>70</i>	<i>-</i>	<i>113</i>	<i>254</i>	<i>15</i>	<i>-</i>	<i>269</i>
Overige organisatiekosten	-10.842	-462	-	-11.304	-1.872	-89	-	-1.961
Leefbaarheid	-2.020	-91	-	-2.111	-1.743	-81	-	-1.824
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	144	-	-130	14	153	-	-138	15
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.171	-130	130	-11.171	-11.911	-138	138	-11.911
Rentelasten lening u/g	-330	-	330	-	-315	-	315	-
Rentebaten lening u/g	-	330	-330	-	-	315	-315	-
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.357</i>	<i>200</i>	<i>-</i>	<i>-11.157</i>	<i>-12.073</i>	<i>177</i>	<i>-</i>	<i>-11.896</i>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>323.417</i>	<i>14.994</i>	<i>-</i>	<i>338.411</i>	<i>199.192</i>	<i>9.069</i>	<i>-</i>	<i>208.261</i>
Belastingen	8.522	338	-	8.860	-6.120	-294	-	-6.414
Resultaat niet-DAEB tak	15.332	-	-15.332	-	8.775	-	-8.775	-
Totaal resultaat boekjaar	347.271	15.332	-15.332	347.271	201.847	8.775	-8.775	201.847

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 - directe methode (x € 1.000)

	Boekjaar 2021				Boekjaar 2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Operationele activiteiten								
Huurontvangsten	104.181	4.891	-	109.072	102.183	4.888	-	107.071
Vergoedingen	4.581	168	-	4.749	4.571	180	-	4.751
Overheidsontvangsten	26	-	-	26	28	-	-	28
Overige bedrijfsontvangsten	1.295	35	-	1.330	1.163	55	-	1.218
Ontvangen interest	131	330	-460	1	139	315	-453	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>110.214</i>	<i>5.424</i>	<i>-460</i>	<i>115.178</i>	<i>108.084</i>	<i>5.438</i>	<i>-453</i>	<i>113.069</i>
Betalingen aan werknemers	-12.514	-571	-	-13.085	-11.454	-548	-	-12.002
Onderhoudsuitgaven	-30.877	-818	-	-31.695	-34.725	-997	-	-35.722
Overige bedrijfsuitgaven	-21.900	-1.204	-	-23.104	-21.101	-1.088	-	-22.189
Betaalde interest	-12.082	-130	460	-11.752	-12.422	-138	453	-12.107
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-417	-1	-	-418	-73	-2	-	-75
Verhuurdersheffing	-11.085	-	-	-11.085	-13.338	-	-	-13.338
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-345	-14	-	-359	-238	-12	-	-250
Vennootschapsbelasting	-4.134	-194	-	-4.328	-390	-25	-	-415
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-93.354</i>	<i>-2.932</i>	<i>460</i>	<i>-95.826</i>	<i>-93.741</i>	<i>-2.810</i>	<i>453</i>	<i>-96.098</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.860	2.492	-	19.352	14.343	2.628	-	16.971
(Des)Investeringsactiviteiten								
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.057	4.780	-6.637	12.200	12.465	5.053	-4.794	12.723
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	222	-	-	222	1.508	552	-	2.060
Verkoopontvangsten grond	685	-	-685	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overige								
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding materiële vaste activa</i>	<i>14.964</i>	<i>4.780</i>	<i>-7.322</i>	<i>12.422</i>	<i>13.972</i>	<i>5.605</i>	<i>-4.794</i>	<i>14.783</i>
Nieuwbouw huur	-53.140	-	-	-53.140	-32.948	-	-	-32.948
Woningverbetering	-27.135	-359	-	-27.494	-25.410	-304	-	-25.714
Aankoop	-3.341	-3.509	5.760	-1.090	-3.521	-2.403	4.794	-1.130
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-705	-2.010	1.562	-1.153	-721	-216	-	-937
Sloopuitgaven	-304	-	-	-304	-84	-	-	-84
Investerings overig	-198	-9	-	-207	-505	-24	-	-529
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-84.823</i>	<i>-5.887</i>	<i>7.322</i>	<i>-83.388</i>	<i>-63.189</i>	<i>-2.947</i>	<i>4.794</i>	<i>-61.342</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-69.859</i>	<i>-1.107</i>	<i>-</i>	<i>-70.966</i>	<i>-49.217</i>	<i>2.658</i>	<i>-</i>	<i>-46.559</i>
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	325	-	-325	-	325	-	-325	-
Uitgaven verbindingen	-	-997	997	-0	-	-4.918	4.918	-
Uitgaven overig								
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>325</i>	<i>-997</i>	<i>672</i>	<i>-0</i>	<i>325</i>	<i>-4.918</i>	<i>4.593</i>	<i>-</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-69.534	-2.104	672	-70.966	-48.892	-2.260	4.593	-46.559

(Vervolg op volgende pagina)

	Boekjaar 2021				Boekjaar 2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	82.473	-	-	82.473	33.000	-	-	33.000
Nieuwe ongeborgde leningen	997	-	-997	0	4.918	-	-4.918	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>83.470</i>	<i>-</i>	<i>-997</i>	<i>82.473</i>	<i>37.918</i>	<i>-</i>	<i>-4.918</i>	<i>33.000</i>
Aflossing geborgde leningen	-21.607	-	-	-21.607	-12.081	-	-	-12.081
Aflossing ongeborgde leningen	-1.231	-325	325	-1.231	-840	-325	325	-840
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-22.838</i>	<i>-325</i>	<i>325</i>	<i>-22.838</i>	<i>-12.921</i>	<i>-325</i>	<i>325</i>	<i>-12.921</i>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	60.632	-325	-672	59.635	24.997	-325	-4.593	20.079
Toename (afname) van geldmiddelen	7.959	62	-	8.021	-9.552	43	-	-9.509
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-133	506	-	373	9.420	463	0	9.883
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.826	568	-	8.394	-132	506	0	374

9.12 Overige toelichtingen

Wet normering topinkomens (WNT) Stichting Talis

De WNT is van toepassing op Stichting Talis. Het voor Stichting Talis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000 op basis van klasse H van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging van de topfunctionarissen - gegevens 2021			
bedragen x € 1	R.P.J. Leushuis	W.H.C.M. Hamers	M.G. Lubbers
Functiegegevens	RvB voorzitter	RvB lid	RvB lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/08	01/10 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.638	102.260	39.160
Beloningen betaalbaar op termijn	18.277	12.031	4.564
<i>Subtotaal</i>	<i>202.915</i>	<i>114.291</i>	<i>43.724</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	139.143	52.679
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	202.915	114.291	43.724
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Bezoldiging van de toefunctionarissen - gegevens 2020			
bedragen x € 1	R.P.J. Leushuis	W.H.C.M. Hamers	M.G. Lubbers
Functiegegevens	RvB lid/ RvB voorzitter	RvB lid/ RvB voorzitter	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	ja	n.v.t.
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	168.025	160.912	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	23.668	22.747	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	<i>191.693</i>	<i>183.659</i>	<i>n.v.t.</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000	n.v.t.
Bezoldiging	191.693	183.659	n.v.t.

Bezoldiging Toezichthoudende toefunctionarissen

De bezoldiging van de toezichthoudende toefunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging van de toezichthoudende toefunctionarissen - gegevens 2021					
bedragen x € 1	T.H.M. de Wit	J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	R.M. Wiersema	S.M.E. Deenen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	25.150	16.850	16.848	16.850	16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	25.150	16.850	16.848	16.850	16.850
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen - gegevens 2020					
bedragen x € 1	T.H.M. de Wit	J.V.C.T. van Duren	B. Peperzak	R.M. Wiersema	S.M.E. Deenen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	25/08 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	24.150	16.200	16.200	16.200	5.712
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100	20.100	7.084

De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 25.150 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 16.850 mag bedragen voor het jaar 2021 op basis van klasse H. De commissarissen van Stichting Talis conformeren zich aan de VTW-beroepsregel.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Wet normering topinkomens (WNT) Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

De WNT is van toepassing op Stichting Woningcorporatie WoonGenoot. Het voor Stichting Woningcorporatie WoonGenoot toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 132.000 op basis van klasse D van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging van de topfunctionarissen - gegevens 2021	
bedragen x € 1	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 13/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.276
Beloningen betaalbaar op termijn	7.852
<i>Subtotaal</i>	<i>57.128</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	59.309
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	57.128
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Bezoldiging van de topfunctionarissen - gegevens 2020	
bedragen x € 1	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.384
Beloningen betaalbaar op termijn	20.672
<i>Subtotaal</i>	<i>126.056</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
Bezoldiging	126.056

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging van de topfunctionarissen - gegevens 2021		
bedragen x € 1	B.J.A. Wouters	
Functiegegevens	directeur-bestuurder ad interim	
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	12/5 - 31/12	n.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8	n.v.t.
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	758	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199	€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	208.200	n.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	150.842	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	113.300	n.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	113.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Bezoldiging	113.300	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen - gegevens 2021						
bedragen x € 1	S. Versluijs		K.J.H.M. van Sleeuwen	M.M. Tijkorte	M.E.M. Lamme	J.A.J.G. van Baars
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.598		9.732	9.732	9.654	9.732
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800		13.200	13.200	13.200	13.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.598		9.732	9.732	9.654	9.732
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2020						
bedragen x € 1	S. Versluijs		K.J.H.M. van Sleeuwen	M.M. Tijkorte	M.E.M. Lamme	J.A.J.G. van Baars
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 15/11	16/11 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	16/11 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	8.244	1.767	9.421	9.421	1.178	9.421
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.104	2.394	12.700	12.700	1.596	12.700

De Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) heeft een van de WNT-norm afwijkende beroepsregel voorgeschreven, inhoudende dat de bezoldiging voor een voorzitter maximaal € 15.300 en voor een regulier lid van de Raad van Commissarissen maximaal € 10.250 mag bedragen voor het jaar 2021 op basis van klasse D. De commissarissen van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot conformeren zich aan de VTW-beroepsregel.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nijmegen, 10 mei 2022

Origineel getekend door:

Bestuurders Talis

R.P.J. Leushuis

M.G Lubbers

Raad van Commissarissen

T. H. M. de Wit

B. Peperzak

J.V.C.T. van Duren

R.M. Wiersema

M.C.M. Deenen

J.A.J.G. van Baars

K.J.H.M van Sleeuwen

10 Overige gegevens

10.1 Statutaire resultaatbestemming

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

10.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk 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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Talis te Nijmegen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021 en van het resultaat over 2021 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 50 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 € 2,2 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 2021.

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 € 2,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de controle van de fusiecombinatie

Stichting Talis is middels notariële akte d.d. 31 december 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Woningcorporatie WoonGenoot te Nijmegen. De activa en passiva van beide toegelaten instellingen alsmede hun resultaten zijn in de jaarrekening 2021 van Stichting Talis opgenomen vanaf 1 januari 2021. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn (pro forma) aangepast.

De controle van deze fusiecombinatie heeft zich, naast de controle van Stichting Talis exclusief het fusie-effect, gericht op de (voormalige) Stichting Woningcorporatie WoonGenoot. Bij de controle van de (voormalige) Stichting Woningcorporatie WoonGenoot hebben wij gebruik gemaakt van door andere accountants uitgevoerde werkzaamheden. Door deze werkzaamheden bij de onderdelen van de fusiecombinatie, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de fusiecombinatie verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening. Omdat de genoemde fusie een kernpunt was in onze controle, verwijzen wij tevens naar de daar opgenomen verdere beschrijving.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in paragraaf 8.5 van het bestuursverslag heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Wij hebben geëvalueerd of deze specifieke beoordeling alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor geen gerede twijfel zou kunnen bestaan omtrent de continuïteitsveronderstelling.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling en de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting Talis geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Talis haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Talis die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8, meer specifiek paragraaf 10 inzake risicobeheersing van het bestuursverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Talis bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2,7 miljard wat neerkomt op 95% 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 op in de waarderingsgrondslagen. 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. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Talis een extern taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De extern taxateur is aangesteld door het bestuur en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurbelangen 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 gevalideerd door de extern taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

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.

ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES

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.

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 2021, 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.

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.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de extern taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de extern taxateur uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Talis toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de extern taxateur.

Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoedwaarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

<p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>	
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 9.9 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 hebbende 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 beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
<p>Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>	

VERWERKING VAN DE FUSIE MET STICHTING WONINGCORPORATIE WOONGENOOT	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Stichting Talis is middels notariële akte d.d. 31 december 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Woningcorporatie WoonGenoot te Nijmegen. De activa en passiva van beide toegelaten instellingen alsmede hun resultaten zijn in de jaarrekening 2021 van Stichting Talis opgenomen vanaf 1 januari 2021. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn tevens (pro forma) aangepast. In paragraaf 9.4 in de jaarrekening onder ‘Fusie’ is de kwalificatie van de fusie onder de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) toegelicht. Hierin zijn eveneens de effecten van het uniformeren van de waarderingsgrondslagen toegelicht.</p> <p>De verwerking van deze fusie heeft een significant effect op de jaarrekening 2021 en op onze controle. De kwalificatie en verwerking van de fusie als ‘samensmelting van belangen’ vereisten significante aandacht. Derhalve hebben wij de verwerking van deze fusie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de geschiktheid van de kwalificatie als ‘samensmelting van belangen’ en de door Stichting Talis gehanteerde verwerkingswijze van de fusie per 1 januari 2021 en per 1 januari 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, waaronder RJ 216 ‘Fusies en overnames’.</p> <p>Ook hebben wij de door het bestuur gehanteerde uniforme grondslagen voor de waardering van vastgoedbeleggingen tegen de actuele waarde in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens artikel 35 lid 2 van de Woningwet geëvalueerd.</p> <p>Onze werkzaamheden bestonden verder onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het voeren van collegiaal overleg met de accountant van voormalig Stichting Woningcorporatie WoonGenoot en een kwaliteitsreview met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden en de uitkomsten daarvan in het kader van diens controle van de jaarcijfers 2021, waaronder tevens begrepen de openingsbalans per 1 januari 2021, voortvloeiend uit de vorenstaand beschreven reikwijdte van de controle; • het vaststellen dat het vastgoed in exploitatie van de voormalig Stichting Woningcorporatie WoonGenoot per 31 december is gewaardeerd volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, in overeenstemming met de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van Stichting Talis; het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: <ul style="list-style-type: none"> ○ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden; ○ de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderings-experts.</p> <p>het controleren dat de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 juist zijn berekend en op toereikende wijze zijn verwerkt in de toelichting van de jaarrekening;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het controleren of de fusie en de uniformeren van de grondslagen, op toereikende wijze zijn toegelicht in de jaarrekening.

Observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de effecten van de fusie met Stichting Woningcorporatie WoonGenoot in materiele zin op toereikende wijze zijn bepaald, verwerkt en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, waaronder RJ 216.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bericht raad van bestuur;
- ▶ Governancestructuur 2021;
- ▶ Inleiding;
- ▶ Samenwerken;
- ▶ Verhuur en verkoop;
- ▶ Vastgoed;
- ▶ Leefbaarheid;
- ▶ Algemeen;
- ▶ Verslag raad van commissarissen;
- ▶ Financieel beleid en beheer 2021;
- ▶ 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 en 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 het bestuur en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

D. 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 2017 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.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de controle van de fusiecombinatie. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de onderdelen van deze fusiecombinatie. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de onderdelen van deze fusiecombinatie of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de onderdelen van deze fusiecombinatie geselecteerd waarbij een controle van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 11 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
